



Stadt Köln

PORZITY  
VEEDEL MIT HERZ



# Zukunftsagenda Köln-Porz

Partizipatives Handlungskonzept







**Stadt Köln**

# **Zukunftsagenda Köln-Porz**

Partizipatives Handlungskonzept



# Inhalt

Vorwort	7
<b>1 Einführung</b>	<b>8</b>
1.1 Aufgabenstellung	8
1.2 Ausgangssituation in Porz	9
1.3 Prozess	11
<b>2 Bestandsaufnahme und -analyse</b>	<b>18</b>
2.1 Städtebauliche Strukturen im Porzer Bezirkszentrum	18
2.2 Nutzungsstrukturen des Porzer Zentrums	19
2.3 Qualitätskriterien des Einzelhandels im Porzer Zentrum	24
2.4 Leerstehende und mindergenutzte Ladenlokale	27
2.5 Zusammenfassende SWOT-Analyse	28
<b>3 Zielperspektiven</b>	<b>32</b>
3.1 Leitziele	32
3.2 Transformationsräume	36
<b>4 Handlungsempfehlungen</b>	<b>40</b>
Abbildungsverzeichnis	52
Kontakt	53



## 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 wurden in verschiedenen Beteiligungs- und Austauschformaten gemeinsam mit Gewerbetreibenden und lokal Engagierten Handlungsansätze entwickelt. Dazu gehörten 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 Porz ist geprägt durch die umfassende Umstrukturierung der Porzer Mitte. Nach Aufgabe und Abbruch des ehemaligen Hertie-Kaufhauses prägen heute drei moderne Stadthäuser das Zentrum als attraktive Mitte. Durch das Zentrenmanagement können wir das Zusammenwachsen der alten und neuen Handelslagen positiv begleiten. Durch die Entwicklung von Leitzielen und gezielten Maßnahmen, die darauf einzahlen, soll die Attraktivität der Porzer Geschäftslagen sukzessive verbessert werden.

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

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andree Haack', with a stylized flourish at the end.

**Andree Haack**

Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Wirtschaft, Digitalisierung und Regionales

# 1 Einführung

## 1.1 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 Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und der damit einhergehenden „Energiekrise“ zu spüren.

Um eine nachhaltige Strategie zu entwickeln, die individuell auf die unterschiedlichen lokalen Bedingungen abgestimmt ist, bedarf es personeller und finanzieller Ressourcen sowie der Möglichkeit, bereits kurzfristig Maßnah-

men anstoßen zu können. Die Förderung im Rahmen des Sofortprogramms des Landes NRW ermöglicht es den beteiligten Kommunen, die Handlungsfähigkeit zu stärken und neue Lösungsansätze für die Innenstadt 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 beauftragt.

Der Anstoß eines Zentrenmanagements zielt darauf,

- › 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, u. a. mit Eigentümer\*innen und Gewerbetreibenden, durchzuführen
- › erste Maßnahmen des Innenstadtmarketings und der Öffentlichkeitsarbeit anzustoßen
- › sowie als Bindeglied zwischen den lokalen Akteuren und der Stadt zu agieren.



### 1.2 Ausgangssituation in Porz

Das Bezirkszentrum Porz hat in den letzten Jahren einen Strukturwandel durchlaufen, wie er auch in vielen anderen, ähnlich strukturierten Zentren erfolgte. Der örtliche Einzelhandel hat seine früher strukturprägende Funktion deutlich eingebüßt. Insbesondere in der Bahnhofstraße als traditionelle Einkaufsstraße des Porzer Bezirkszentrums sowie in den Randlagen der City sind Trading Down Tendenzen erkennbar, die z. T. durch städtebauliche Missstände forciert werden. Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ging im Laufe der Jahre stark zurück – allein in den letzten fünf Jahren (2016 bis 2021) verschwanden knapp 10 % der Einzelhandelsbetriebe. Dabei wurden v. a. inhabergeführte Geschäfte aufgegeben. Oftmals folgten dienstleistungsorientierte oder gastronomische Angebote, in einzelnen Bereichen des Stadtzentrums prägen Leerstände einseitig das Stadtbild. Auch Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) haben zentrale Ladenlokale belegt. Die Bahnhofstraße zeigt aktuell nur einen eingeschränkten Branchenmix bei einer gleichzeitig hohen Ansiedlung und Fluktuation gastronomischer Betriebe im Imbissbereich.

Neben den allgemeinen, strukturell bedingten Veränderungen ist die Porzer Mitte besonders durch die Entwicklungen am Standort des ehemaligen Hertie-Kaufhauses geprägt. Durch die Schließung im Jahr 2009 ging der Porzer Mitte ein zentraler Magnetbetrieb verloren; im Zuge der langjährigen Brachfläche inmitten des Bezirkszentrums folgten negative Entwicklungen auf die städtebauliche Attraktivität und die Aufenthaltsqualität. Die Revitalisierung des Geländes und die

damit einhergehende Neustrukturierung des Standortes gestaltete sich schwierig. Erst im Jahr 2014 konnte mit dem Kauf der Fläche durch die Stadt Köln und der im Jahr 2016 folgenden Übertragung der Projektentwicklung an die Tochter moderne Stadt GmbH 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 einen attraktiven Mix aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen umfassen und damit neue Signale für die wirtschaftliche Zukunft des Bezirkszentrums setzen. Im September 2022 wurde Haus 1 mit einem sehr modernen REWE-Markt und Wohnnutzungen in den Obergeschossen eröffnet. Haus 3 ist ebenfalls fertiggestellt, die Wohnungen sowie die erste Ladeneinheit wurde bereits bezogen. Weitere Ladeneinheiten sind vergeben, die Eröffnung soll noch in diesem Jahr erfolgen. Haus 2 befindet sich derzeit noch im Bau. Alle Laufwege – vor allem die Achse REWE-City Center – sind frei begehbar.

Den derzeit wichtigsten Ankerpunkt und zentralen Frequenzbringer in der Porzer Mitte bildet das 2003 eröffnete Einkaufscenter City Center Porz, in dem große Einzelhandelsfilialisten etabliert sind, die das Einzelhandelsangebot in Porz und damit auch den Branchenmix im Bezirkszentrum aufwerten. Zur Bahnhofstraße besteht über die Josefstraße eine wichtige Verbindungsachse der beiden Einkaufslagen. Mit der Öffnung der Neuen Mitte Porz wird zukünftig ein Rundlauf zwischen den drei zentralen Einkaufslagen in Porz möglich sein.

Nicht nur räumlich, sondern auch auf Ebene der Akteure werden zukünftig enge Verknüpfungen gewünscht. Die Gewerbetreibenden der Porzer Mitte sind in der Innenstadtgemeinschaft Porz e.V. (ISG Porz) organisiert. Korrespondierend zu den Entwicklungen in der Porzer Handelslandschaft nahm auch die Zahl der aktiven Mitglieder in den vergangenen Jahren ab. Aktuell stehen der ISG Porz personell wie auch finanziell nur eingeschränkt Ressourcen zur Verfügung; sodass belebende Maßnahmen und Aktivitäten durch die Gewerbetreibenden selbst nur in begrenztem Umfang realisiert werden können. Mit der Etablierung der Neuen Mitte Porz werden neue Impulse möglich.

Neben der ISG Porz sind eine Vielzahl weiterer Akteursgruppen in Porz aktiv. Zwar findet auf verschiedenen Ebenen ein Austausch zwischen den Porzer **Akteuren und Akteurinnen** statt, jedoch fehlt es an einer übergeordneten Kommunikation, Koordination und Information der laufenden Prozesse im Bezirkszentrum. Im Zusammenspiel mit den langjährigen Baumaßnahmen und dem damit verbundenen empfundenen „Stillstand“ im Zentrum, hat dies zu einem „geschwächten Miteinander“ und z. T. zu Frustration geführt, was z. B. auch bei den Erwartungen an externe Akteursgruppen zum Ausdruck kommt. Im Zuge der Entwicklung der Neuen Mitte Porz agierte eine Moderation, deren Fokus ausschließlich auf der Neuen Mitte lag. Gewünscht wird jedoch

eine Anlaufstelle, die die Prozesse auf gesamter Bezirkszentrumsebene bündelt, kommuniziert und gleichzeitig eine unterstützende Funktion für die Akteure vor Ort innehat.

Mit dem Projekt „Anstoß eines Zentrenmanagements“ werden aktuell grundlegende Strukturen für die initiale Umsetzung geschaffen. Im direkten Anschluss ermöglicht das ISEK Porz-Mitte mittelfristig die Fortführung und die Intensivierung eines Managements vor Ort. Das Konzept wurde durch die Stadt Köln erarbeitet und formuliert u. a. die Maßnahme „Büro für Vernetzung und Aktivierung“, das zukünftige Zentrenmanagement wird eins von drei Modulen neben dem Quartiersmanagement und dem Quartiersarchitekten sein. Das „Büro für Vernetzung und Aktivierung“ soll über vier Jahre bis Ende 2027 umgesetzt werden. In dieser Zeit sollen tragfähige Strukturen geschaffen werden, die auch über die Förderperiode hinaus Bestand haben. Darüber hinaus erfolgt mit der Freiraumgestaltung der Neuen Mitte Porz sowie der Umsetzung der weiteren geplanten Maßnahmen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Porz-Mitte eine Stärkung des Bezirkszentrums als attraktiver Einkaufsstandort mit besonderer Aufenthaltsqualität. Durch die einheitliche Gestaltung der zentralen Einkaufsstraßen und -plätze wird ein neuer Geschäftszentrenkern etabliert und die von da aus fußläufig erreichbaren Angebote an Grünflächen sowie an Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen ausgebaut.

### 1.3 Prozess

Das Projekt zum Anstoß eines Zentrenmanagements in Köln Porz basiert auf zwei wesentlichen Bausteinen unter Berücksichtigung der spezifischen Strukturen im Bezirkszentrum Porz:

Als Grundlage der Arbeit vor Ort wurde im Oktober 2021 eine **Situations- und Potenzialanalyse des Porzer Zentrums** durchgeführt. Diese umfasst eine Nutzungskartierung, einen City-Qualitätscheck (Bewertung der Angebotsqualität im Hinblick auf Warenpräsentation / Laden- und Schaufenstergestaltung sowie Zielgruppen und Qualitätsorientierung), einen Online-Präsenz-Check (detaillierte Analyse der Online-Sichtbarkeit aller im Zentrum ansässigen Gewerbetreibenden) sowie eine detaillierte Aufnahme und Analyse der Leerstandssituation.

Der Schwerpunkt des Projektes liegt auf der **aktivierenden Netzwerkarbeit vor Ort**. Im Fokus steht dabei der Auf- bzw. Ausbau einer lokalen Netzwerkstruktur mit den Akteuren vor Ort, um gemeinsam erste Impulse für eine bedarfsgerechte, zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Porzer Zentrums zu setzen. Im Zuge dessen führte das Projektteam des Zentrenmanagements in der ersten Projektphase Gespräche mit relevanten Akteuren vor Ort und organisierte zudem Gesprächsrunden mit lokalen Akteursgruppen; die gewonnenen Netzwerkstrukturen werden im laufenden Prozess durch regelmäßigen Austausch gepflegt und anlassbezogen um neue Kontakte erweitert.

### Stakeholderanalyse

In Porz agiert eine Vielzahl an verschiedenen Akteuren in unterschiedlichen Handlungsbereichen. Im Rahmen der durchgeführten Bausteine der aktivierenden Netzwerkarbeit war das Zentrenmanagement mit folgenden lokalen Akteuren im Austausch (vgl. Abb. 1):

- › **Verwaltung und Politik:** Mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Köln, als Auftraggeber tauscht sich das Zentrenmanagement engmaschig zur Projektorganisation und den weiteren Schritten aus. Anlassbezogen werden weitere Ämter mit einbezogen. Mit der Bezirksbürgermeisterin findet ein regelmäßiger und inhaltlich intensiver Austausch zu den lokalen Aktivitäten statt. Sie ist zudem in den regelmäßigen Jour fixe zum Projekt eingebunden.
- › **Wirtschaftsförderung:** Die städtische Tochtergesellschaft Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH ist u. a. Ansprechpartner bei Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben inner- und auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Porz. Der Handelskämmerer als Vertreter von Veedelliepen e. V. bringt durch den regelmäßigen Kontakt zu weiteren Kölner ISG vielfältige Erfahrungen und Input mit ein. Beide genannten Akteure sind in den regelmäßigen Jour fixe eingebunden. Der Handelsverband auf regionaler Ebene beteiligt sich als Kooperationspartner für digitale Fragestellungen im Rahmen des Projektes.

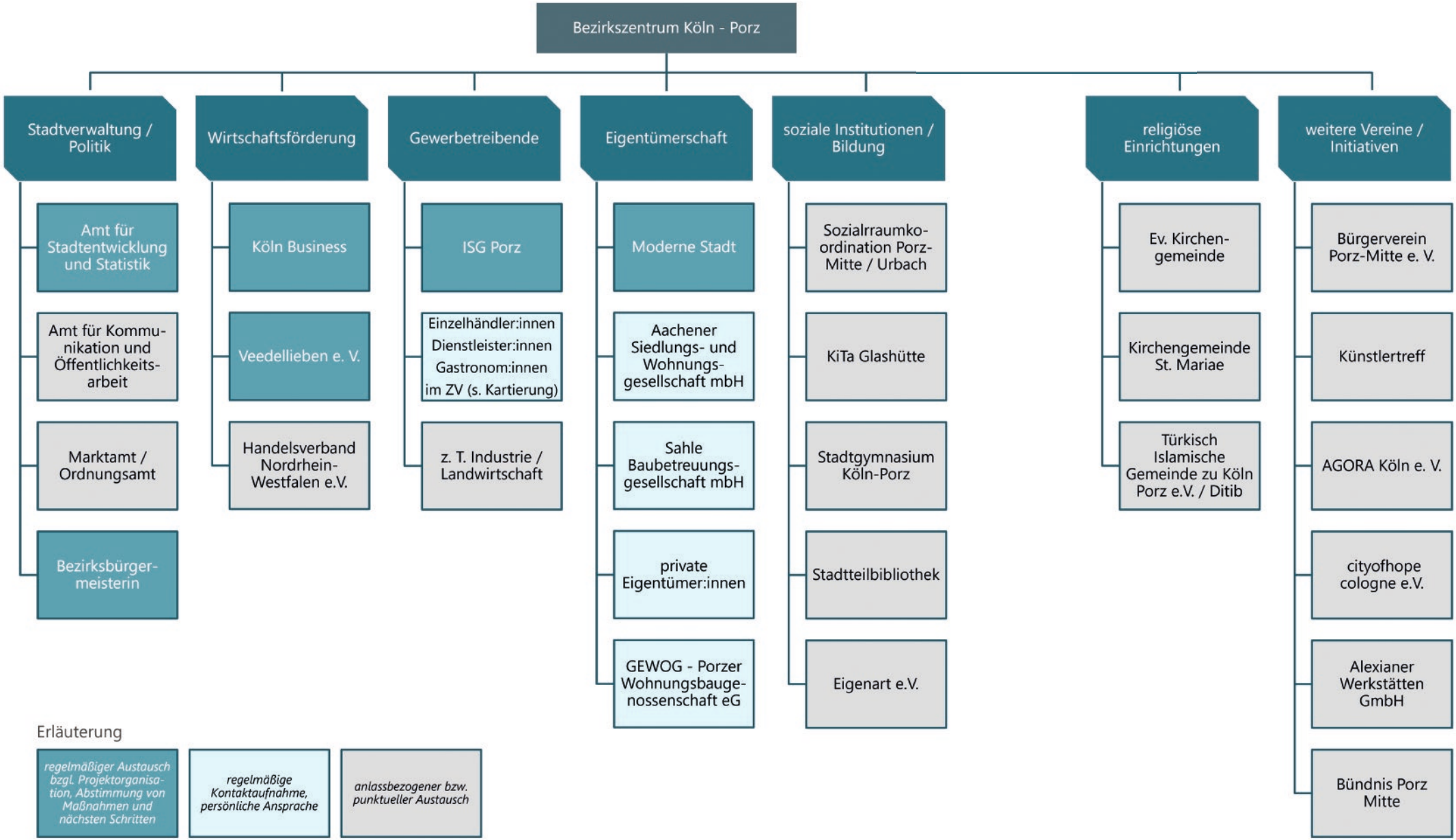


Abb. 1: Bisheriges Netzwerk des Porzer Zentrenmanagements

Quelle: cima (2023)

\* Die Abbildung enthält die Gesprächspartner\*innen, mit welchen das Zentrenmanagement häufiger in Kontakt war. Akteure, die zum Teil nur einmalig kontaktiert wurden, werden nicht aufgeführt.

› **Gewerbetreibende:** Das Zentrenmanagement steht in regelmäßigem Dialog mit dem Vorstand der Innenstadtgemeinschaft (ISG) Porz, welcher die Gewerbetreibenden der Porzer Mitte vertritt. Zu Beginn des Projektes sowie anlassbezogen während der Projektlaufzeit wurden darüber hinaus die meisten im Zentralen Versorgungsbereich ansässigen Gewerbetreibenden persönlich angesprochen.

Die ISG Porz besteht ursprünglich aus ca. 40 Mitgliedern; die Organisation und Durchführung von Aktivitäten basiert jedoch auf dem Engagement von weniger als fünf Mitgliedern. Insbesondere durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die allgemeingültigen Veränderungen der Handelslandschaft ist die ISG geschwächt und der Umfang der Aktivitäten stark rückläufig. Zukünftig sind neue Impulse erforderlich.

› **Eigentümerschaft:** Immobilieneigentümer\*innen übernehmen eine wichtige Verantwortung für Innenstädte. Um mögliche Kooperationen und besonders Lösungen für leerstehende Ladenlokale herauszuarbeiten, forciert das Zentrenmanagement die Kontaktaufnahme: In Zusammenarbeit mit der Stadt Köln wurden alle Eigentümer\*innen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches postalisch kontaktiert und um Rückmeldung gebeten, um projektbezogene Kontakt und Handlungsbereiche zu diskutieren. Wenngleich mit einzelnen ein anlassbezogener Austausch bestand (insbesondere mit Blick auf leer-



stehende Ladenlokale), konnte bislang noch kein dichtes und intensives Netzwerk zu den Eigentümer\*innen aufgebaut werden.

Eine gesonderte Rolle nehmen die Eigentümer\*innen der Neuen Mitte Porz ein. Da die Moderne Stadt GmbH federführend die Projektentwicklung übernahm und gleichzeitig Bauherrin von Haus 1 ist, finden regelmäßige Abstimmungen über den Projektfortschritt statt. Gespräche mit den Bauherrinnen von Haus 2 und 3 waren demgegenüber nur eingeschränkt möglich. Die Entwicklung der Neuen Mitte Porz wird durch die Kommunikationsberatung BCC aus Frankfurt begleitet, mit dessen Ansprechpersonen das Zentrenmanagement insbesondere zu Projektbeginn sowie anlassbezogen im Austausch war.

- › **Soziale Institutionen / Bildung; Religiöse Einrichtungen; weitere Vereine und Initiativen:** Neben den o. g. Akteursgruppen bilden weitere Porzer Akteure (vgl. Abb. 1) wichtige Bestandteile des Zentrenmanagement-Netzwerks. Der Dialog fand dabei vorrangig anlassbezogen statt – der Großteil der Kontakte wurde während der Vorbereitungen des Tags des Veedels 2022 geknüpft. Als federführender Kontakt zu den sozialen Institutionen in Porz stellt die Sozialraumkoordination Porz-Mitte / Urbach sowohl jetzt als auch zukünftig einen wichtigen Ansprechpartnerin für das Zentrenmanagement dar. Zudem ist der Bürgerverein Porz Mitte ein seit Jahren in Porz engagierter Verein, der ein vielfältiges und großes lokales Netzwerk vorweisen kann.

### **Meilensteine im Beteiligungsprozess**

- › **Jour fixe:** Im Rahmen der ersten Phase der Netzwerkarbeit vor Ort wurde deutlich, dass verschiedene Prozesse in Porz parallel laufen, Zusammenhänge jedoch teilweise nicht transparent sind oder nicht klar kommuniziert werden. Da es keine Plattform für regelmäßige Abstimmungen bzw. Informationen relevanter Akteure – diese fungieren auch als Multiplikatoren bzw. Informationsträger\*innen zur Bürgerschaft – gibt, hat das Zentrenmanagement in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln einen Jour fixe eingeführt und etabliert. Der Jour fixe findet alle 4 bis 6 Wochen statt und bietet die Möglichkeit für projektbezogene Abstimmungen und eine gegenseitige Unterstützung und Vernetzung vor Ort. Am Jour fixe nehmen neben dem Zentrenmanagement und der Stadt Köln die Porzer Bezirksbürgermeisterin, Vertretende der ISG Porz, der Modernen Stadt GmbH, der Köln.Business sowie des Vereins Veedellieben e.V. teil.
- › **Dialogformat:** Als Abschluss des Moderationsprozesses von BCC zur Errichtung der Neuen Mitte Porz und zur Einführung des Projektes „Anstoß eines Zentrenmanagements für das Bezirkszentrum Porz“ wurde im Oktober 2021 ein sog. Dialogformat (2. Veranstaltung in dieser Reihe) durchgeführt. Die Veranstaltung umfasste einen Informationsteil und eine sich anschließende interaktive Phase an drei Thementischen (lebendige Mitte, qualitative Mitte, digitale Mitte). Das Zentrenmanagement knüpfte an diesem Abend wichtige Kontakte und vereinbarte Einzelgespräche.

- › **Beiratssitzung:** Zur Begleitung und politischen Vorberatung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und weiterer baulicher Entwicklungen im Bezirkszentrum tagt regelmäßig der Beirat Porz Mitte. Um die Tätigkeiten des Zentrenmanagements und erste Ergebnisse aus der Situations- und Potenzialanalyse vorzustellen, nahm das Projektteam an der Sitzung im März 2022 und Mai 2023 teil.
- › **Tag des Veedels 2022:** Der Verein Veedellieben e.V. organisiert jährlich den Tag des Veedels in Köln als Aktionstag, um die Angebote der Veedel zu präsentieren. Durch den engen Austausch mit den Gewerbetreibenden in Porz konnte die Organisation des Tags des Veedels am 24.09.2022 forciert und das Netzwerk im Rahmen dessen enorm verstärkt und erweitert werden. In Porz stand der Tag des Veedels 2022 unter dem Motto „Klima und Nachhaltigkeit“ und wurde in enger Zusammenarbeit mit der Sozialraumkoordination Porz-Mitte / Urbach und der Klima AG des Stadtgymnasiums als Teil des Organisationsteams der ersten Porzer Klimawoche (2022) sowie der ISG Porz, dem Bürgerverein und vielen weiteren Porzer Unternehmen, Vereinen, sozialen und ehrenamtlichen Institutionen durchgeführt.
- › **Digitalisierungsworkshop:** Das Zentrenmanagement hat mittels eines Online-Präsenz-Checks die Online-Auftritte der im Porzer Zentrum ansässigen Einzelhandelsbetriebe untersucht. Um die lokalen Akteure bei der Bewältigung lokaler und aktueller Herausforderungen, mit besonderem Blick auf die

fortschreitende Digitalisierung, bestmöglich zu unterstützen, wurde im November 2022 in Zusammenarbeit mit einem Digital Coach des Handelsverbandes NRW die Veranstaltung „Online präsent: Digitalisierungsworkshop für Porzer Gewerbetreibende“ durchgeführt. Den Gewerbetreibenden wurden dabei kurzfristig bis mittelfristig umzusetzende Maßnahmen vermittelt, um ihre Online-Auffindbarkeit zu steigern. Ein besonderer Fokus lag auf der praktischen Anwendung von Google Tools.

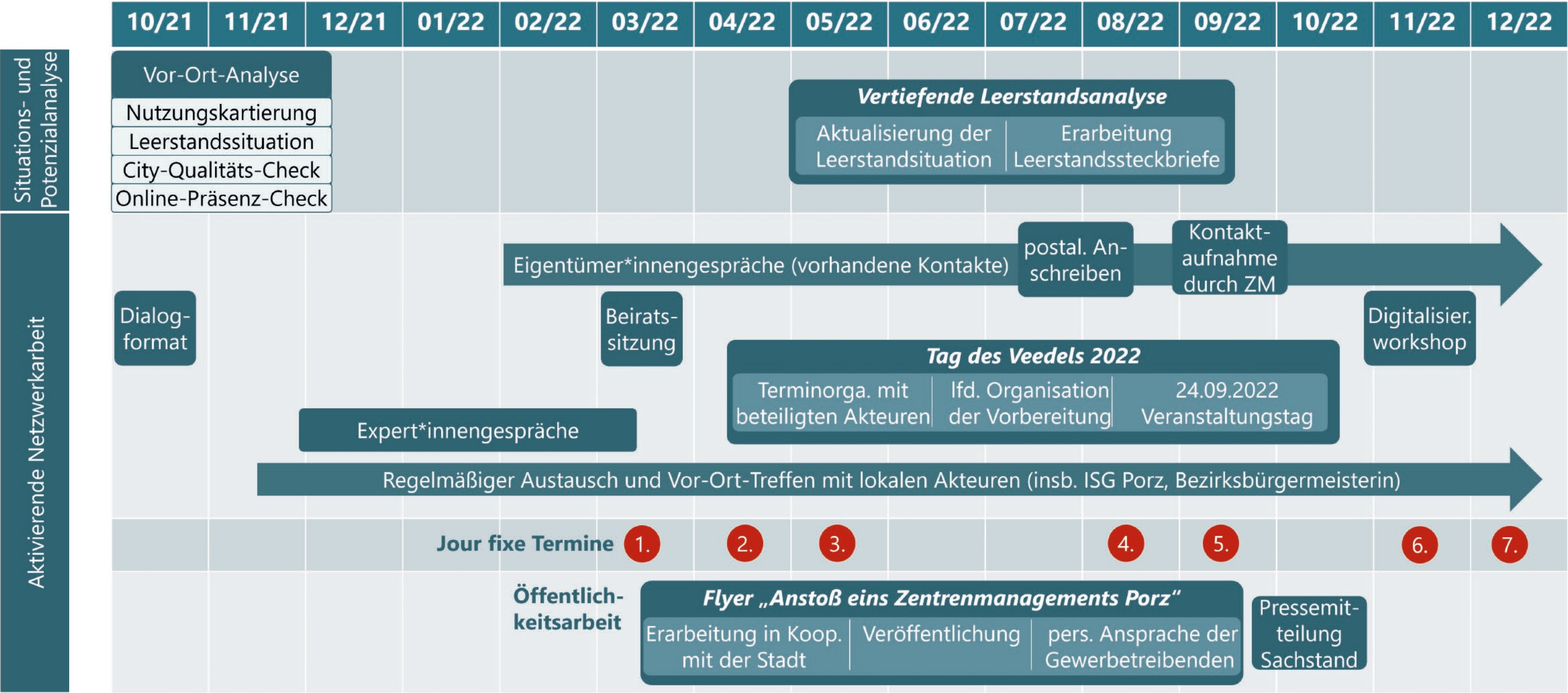


Abb. 2: Zeitplan und wesentliche Projektbausteine des Zentrenmanagements

Quelle: cima (2023)

## **2 Bestandsaufnahme und -analyse**

### **2.1 Städtebauliche und funktionale Strukturen im Porzer Bezirkszentrum**

Der Stadtbezirk Porz als einer von neun Stadtbezirken der Stadt Köln zählt mit seinen 16 Stadtteilen insgesamt 112.903 Einwohner; davon leben 14.915 im Stadtteil Porz<sup>1</sup>. Zentrale Versorgungsfunktionen für die Bewohner\*innen des Stadtteils sowie des Stadtbezirks übernimmt der Zentrale Versorgungsbereich (ZV) des Bezirkszentrums Porz-Mitte<sup>2</sup>. Der kompakte Zentrumsbereich erstreckt sich östlich des Rheinufer bis in Höhe des Busbahnhofs und wird im Norden durch die Karlstraße und im Süden durch die Ernst-Mühlendyck-Straße begrenzt. Ein Großteil des Bereichs ist als Fußgängerzone gestaltet. Das City-Center Porz und sein direktes Umfeld, die Bahnhofstraße sowie zukünftig die Neue Mitte Porz stellen räumliche Fokusbereiche innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches dar.

Das City-Center, welches durch größere, frequenzbringende Fachmärkte geprägt ist, fungiert als zentraler Einkaufsstandort und sichert über das integrierte Parkhaus sowie den benachbarten Bus- und Straßenbahnanschluss gleichzeitig die verkehrliche Anbindung des Zentrums. Das Gastronomieangebot in der Erdgeschosszone mit Außenbereich übergehend in den öffentlichen Raum der Fußgängerzone markiert zudem einen

wichtigen Treffpunkt im Stadtteil, der zukünftig durch die Anbindung an die Häuser der Neuen Mitte Porz weiter gestärkt wird.

Über die Josefstraße, welche im Zuge der Freiraumgestaltung der Neuen Mitte Porz ebenfalls teilweise umgestaltet werden wird, gelangen Besucher\*innen von dort in die traditionelle Einkaufsstraße Bahnhofstraße, welche aktuell keinen größeren Magnetbetrieb aufweist und in den letzten Jahren durch einen Rückzug von Einzelhandelsbetrieben bei gleichzeitiger Zunahme von Imbissen und Dienstleistungsbetrieben geprägt war. Zum Teil hohe Investitionsbedarfe an den Gebäuden sowie veraltetes und nicht einheitliches Stadtmobiliar zeigen städtebauliche und stadtgestalterische Missstände auf, denen durch die geplante Umgestaltung der Fußgängerzone Bahnhofstraße, begegnet werden soll.

Die „Neue Mitte Porz“ als dritter Fokusbereich wird Ende 2024 vollständig fertiggestellt sein. Am Standort werden in drei modernen Häusern neue Impulse sowohl durch Ladeneinheiten für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie sowie kirchliche Nutzungen im Erdgeschoss als auch durch Wohnraum für verschiedene Zielgruppen in den Obergeschossen geschaffen. Mit der Fertigstellung von Haus 1 eröffnete der Lebensmittelversorger REWE mit einem umfangreichen Nahversorgungsangebot als erstes und größtes Einzelhandelsgeschäft der Neuen Mitte Porz. Mit der zukünftigen Belegung der weiteren Ladeneinheiten in allen drei Häusern sowie der Fertigstellung der einheitlichen

1 Kölner Stadtteilinformationen – Zahlen 2021; Einwohner mit Hauptwohnsitz

2 Abgrenzung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln



Gestaltung des öffentlichen Raums der Neuen Mitte, die teilweise auch die Wilhelmstraße einschließt, ist auch eine Aufwertung der angrenzenden Lagebereiche, insbesondere der Geschäftslage Wilhelmstraße, zu erwarten.

Mit der sich anschließenden Umgestaltung der Fußgängerzone Bahnhofstraße werden alle drei Fokusbereiche als einheitlicher Geschäftszentrums-kern versorgungsstrukturell und auch stadtgestalterisch wirken können, durch eine optimierte Fußwegeverbindung gut vernetzt sein und durch die beim Umbau berücksichtigten Aspekte des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung (wie bspw. Baumpflanzungen, Etablierung von Wasserpunkten etc.) eine verbesserte Aufenthaltsqualität mit sich bringen.

Randlagen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches nehmen unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten lediglich eine nachgeordnete Bedeutung für die Porzer Mitte ein. Dazu zählt u. a. die östliche Bahnhofstraße hinter der Straßenbahnlinie sowie der westliche Abschnitt der Bahnhofstraße Richtung Rheinboulevard. Dies liegt v. a. in den Zäsuren durch die Straßenbahnlinie im Osten und die

Hauptverkehrsstraße Hauptstraße im Westen begründet. Der Rheinboulevard mit hoher Aufenthaltsqualität wird damit als Potenzialraum für die Porzer Mitte noch nicht angemessen ausgeschöpft.

Im zeitlichen Zusammenhang mit der Umgestaltung der Bahnhofstraße werden die zwei fußläufigen Verbindungen von der Neuen Mitte Porz zum Rheinboulevard (Verlängerung der Bahnhofstraße sowie die autofreie Brückenquerung über die Hauptstraße) und auch die Hauptstraße selbst einschließlich der Kreuzungsbereiche umgestaltet. Die so gestärkten Verbindungen und Randbereiche werden damit neue Entwicklungsmöglichkeiten auch für den Einzelhandel erfahren. Mit der geplanten Umgestaltung des Rheinboulevards dort auch eine Verbesserung des gastronomischen Angebotes angestrebt.

### **2.2 Nutzungsstrukturen des Porzer Zentrums**

Im Rahmen der zu Beginn des Projektes „Anstoß eines Zentrenmanagements“ durchgeführte Situations- und Potenzialanalyse wurde der Zentrale Versorgungsbereich mit Blick auf vorhandene Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote in verschiedene Lagebereiche eingeteilt.

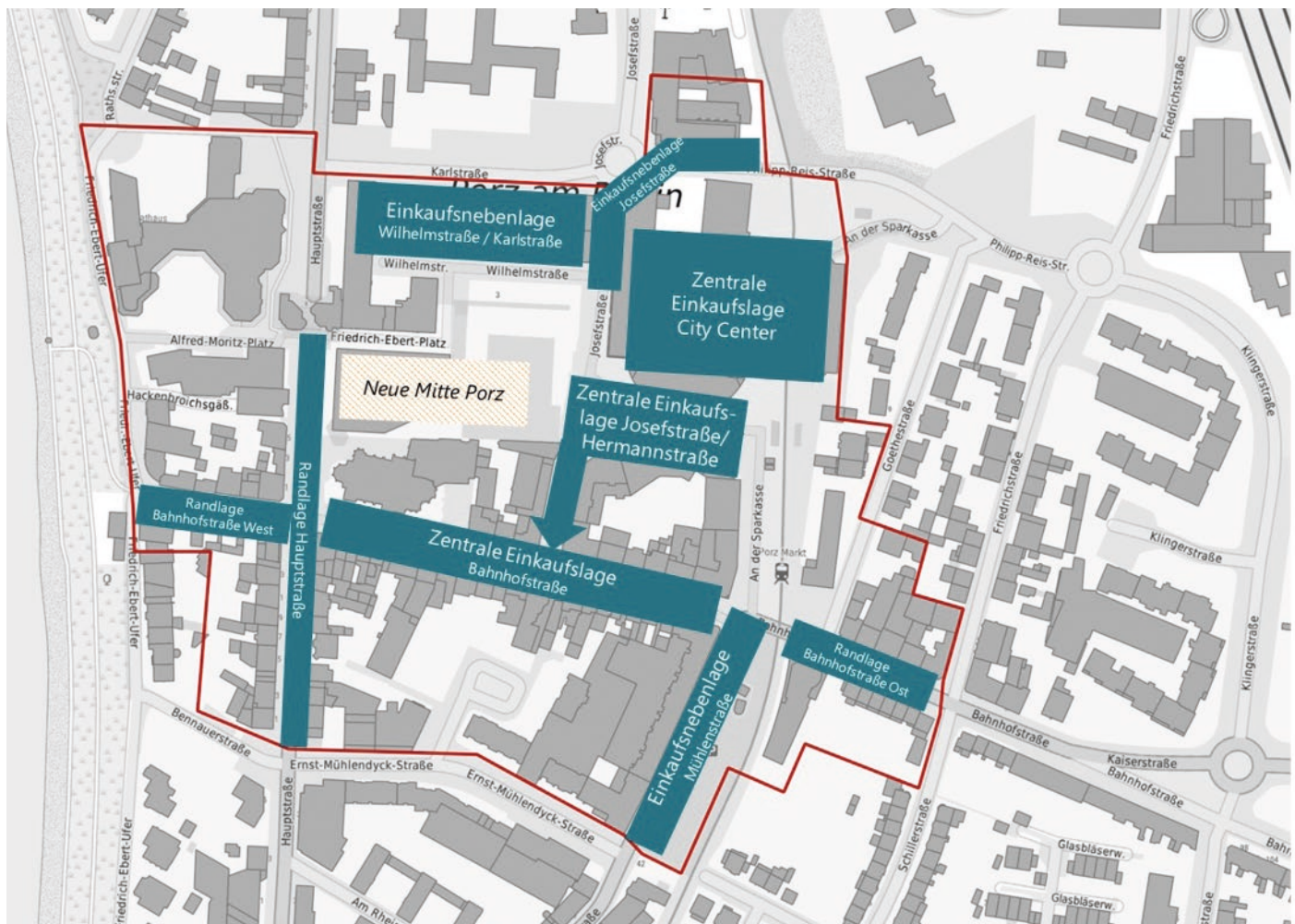


Abb. 3: Lagebereiche im Zentralen Versorgungsbereich Porz  
Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2021; Bearbeitung: cima (2023)

Im Rahmen der Nutzungskartierung wurden im abgegrenzten Untersuchungsraum (= ZV BZ Porz) alle Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzende dienstleistungsbezogene und gastronomische Nutzungen, öffentliche Einrichtungen, Spielhallen/ Wettbüros und Leerstände in der Erdgeschosszone aufgenommen. Die Kartierung gibt Aufschluss über die räumliche Verteilung der verschiedenen Nutzungsarten, die Lage von Magnetbetrieben, die Anzahl der Leerstände und die Inten-

sität der Nutzungsdurchmischung. Als Basis wurden Erhebungsdaten aus 2016 im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln herangezogen. Diese Zahlen dienen als Referenzdaten, dadurch können die Veränderungen der Nutzungsstruktur in den letzten Jahren aufgezeigt werden. Insgesamt wurden im Oktober 2021 194 Ladenlokale erfasst.

Der Nutzungsmix stellt sich wie folgt dar:

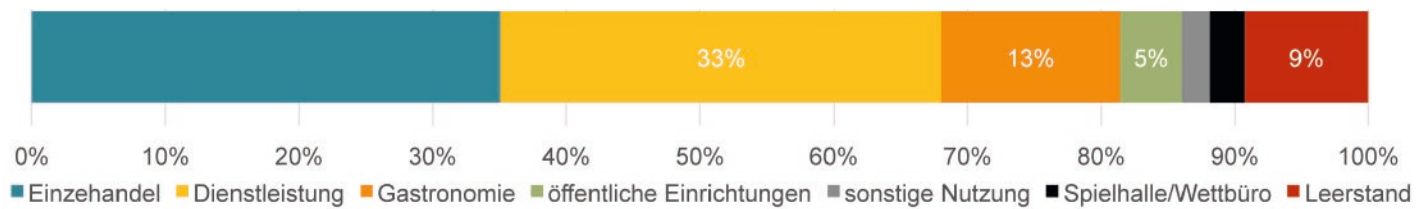


Abb. 4: Nutzungsmix im Porzer Zentrum

Quelle: cima (2023)

Es wird deutlich, dass Dienstleistungsbetriebe (n=64) in Porz zu Lasten der Anzahl an Einzelhandelsbetrieben (n=68) einen größeren Stellenwert einnehmen als für die Zentrengröße von Porz angemessen. Mit 13 % Gastronomie entfällt auch ein größerer Teil auf dieses Segment, allerdings mit einem Schwerpunkt im Imbissbereich. Die Leerstandsquote fällt mit 9 % bzw. 18 leerstehenden Ladenlokalen ebenfalls höher aus. Die größte öffentliche Einrichtung im Stadtteil ist das Bezirksrathaus im Nordwesten des ZVs, weitere größere soziale Einrichtungen liegen zum Teil direkt angrenzend (z. B. die Glashütte als Jugend- und Gemeinschaftszentrum oder auch die Rheinische Musikschule).

In der räumlichen Verteilung der Nutzungsarten zeigt sich, dass der Großteil der Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Einkaufslagen liegt. Durch die Ergänzung um Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe nehmen diese Lagebereiche eine zentrale Funktion in der Gesamtstruktur des Zentrums ein. Demgegenüber ist die Nutzungsstruktur des heute als Einkaufsnebenlage definierten Bereiches Wilhelmstraße / Karlstraße deutlich stärker durch Dienstleistungen und auch Leerstände geprägt, sodass in Verbindung mit der aktuell bestehenden, direkt angrenzenden Baustelle der Neuen Mitte Porz sowie der ge-

gebenen Gebäudestrukturen eine begrenzte Einkaufs- / Aufenthaltsqualität vorliegt. Nach Eröffnung der Neuen Mitte Porz ist für diesen Lagebereich eine Aufwertung zu erwarten. Für die Frequenz des Bezirkszentrums kaum relevant ist der östliche Abschnitt der Bahnhofstraße hinter der Straßenbahnlinie. Auch dem westlichen Abschnitt der Bahnhofstraße hin zum Rheinufer kommen aufgrund fehlender frequenzstarker Nutzungen kaum Bedeutung zu. Weitere Einzelhandelsbetriebe wie auch ergänzende Nutzungen sind entlang der Hauptstraße und der Mühlenstraße zu verorten; das Verkehrsaufkommen und bauliche Missstände schränken jedoch die Aufenthaltsqualität dieser Nebenlagen ein.

Der Vergleich zu den Erhebungsdaten aus 2016 zeigt bei rund einem Viertel der 194 erhobenen Betriebe eine Veränderung des Betreibers bei gleicher Nutzungsart oder aber eine Veränderung der Nutzungsart. 35 Veränderungen der Nutzungsart machen deutlich, dass bei Neubelegungen nahezu ausschließlich Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe nachrücken, obgleich neu entstandene Leerstände überwiegend auf Schließungen von Einzelhandelsbetrieben zurückzuführen sind. Der Rückzug der Handelsbetriebe bei gleichzeitiger Zunahme von Dienstleis-



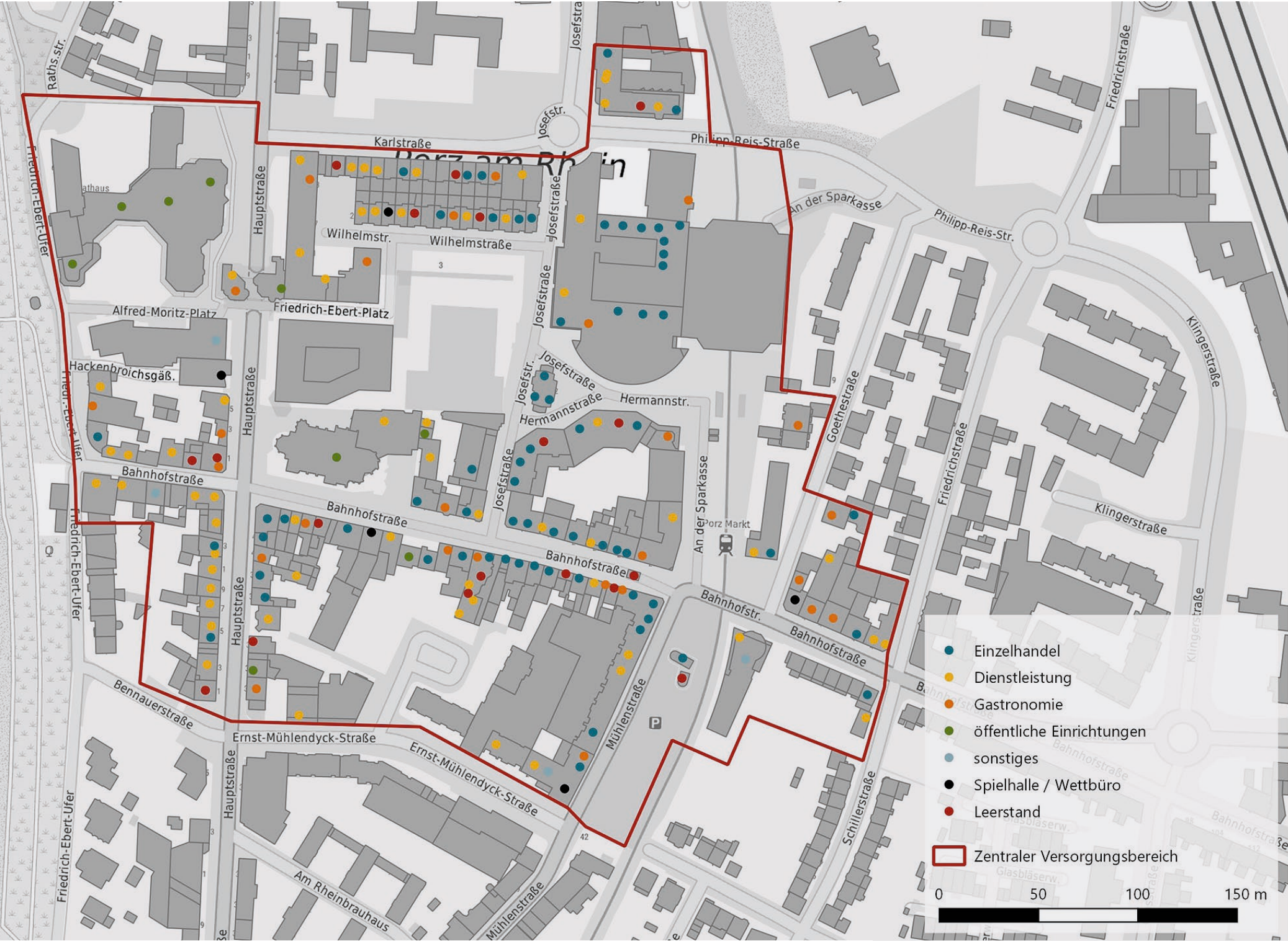


Abb. 5: Nutzungskartierung Oktober 2021      Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2021; Bearbeitung: cima (2023)

tungs- und Gastronomiebetrieben entspricht bundesweiten Entwicklungen und stellt eine große Herausforderung dar.

In einer Aktualisierung der Erhebungsdaten beauftragt durch die KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH in Kooperation mit der Stadt Köln von Herbst 2022 zeigt sich, dass die Nutzungsstruktur sich weiterhin dynamisch verändert. Es wurden in dem Erhebungszeitraum Ende 2022 ebenfalls 68 Einzelhandelsbetriebe festgestellt, die Leerstandsquote hat sich aktuell auf 6,5 % verringert. Insbesondere in den Angeboten von Dienstleistungen und Gastronomie zeigt sich die größte Dynamik durch teilweise sehr kurzfristige Eröffnungen, Schließungen oder Betreiberwechsel.

## **2.3 Qualitätskriterien des Einzelhandels im Porzer Zentrum**

Die in der Nutzungskartierung erhobenen Einzelhandelsbetriebe (n=68) wurden in vertiefenden Untersuchungen auf ihre Angebotsqualität und -präsentation und ihren Außenauftritt sowie auf ihre digitale Sichtbarkeit und Auffindbarkeit bewertet bzw. geprüft.

### **Angebotsqualität und -präsentation/ Außenauftritt**

Mittels qualitativer Merkmale gibt der City-Qualitätscheck Aufschluss über Stärken und Schwächen der ansässigen Betriebe und liefert fundierte, qualitative Einblicke in die lokale Handelsstruktur. In einem von der cima entwickelten standardisierten Schema werden die Zielgruppen- und Qualitätsorientierung sowie die Warenpräsentation und Laden- / Schaufenstergestaltung qualitativ bewertet.

Eine hohe **Zielgruppen- und Qualitätsorientierung** weisen Unternehmen mit einer eindeutigen Zielgruppenansprache oder einer besonderen Spezialisierung auf ein Angebotsniveau auf. Ein entscheidendes Differenzierungsmerkmal ist, ob mit einer klaren Markenwerbung die Qualitätsorientierung in den Vordergrund gestellt, oder ob mittels eindeutiger Discountorientierung nur der Preis als Marketinginstrument eingesetzt wird.

In Porz sind aktuell keine Einzelhandelsbetriebe als „exklusiv, hochwertig, qualitätsorientiert“ einzustufen, mit mehr als 50 % ist der Großteil der Betriebe als „standardisiert, konsumig“ zu bewerten. Ein knappes Drittel der Betriebe deckt die Faktoren „gehobene Mitte, qualitätsorientiert“ ab. Dabei gibt es in der Verteilung keine wesentlichen Unterschiede in den einzelnen Geschäftslagen.

Die Faktoren **Warenpräsentation und Ladengestaltung** kennzeichnen den Marktauftritt und geben damit die Visitenkarte des Unternehmens ab. Die Kompetenz eines Betriebes kann durch eine klare Konzeption in der Schaufenster- und Ladengestaltung unterstrichen werden.

Auch in Bezug auf die Warenpräsentation und Ladengestaltung ist kein Porzer Einzelhandelsbetrieb der obersten Kategorie „top, in allen Ansprüchen genügend“ zuzuordnen, jedoch sind gut die Hälfte „modern, zeitgemäß“ aufgestellt. Handlungsbedarf zeigt sich bei einem Fünftel der Betriebe mit einem „veralteten, modernisierungsbedürftigen“ Auftritt. In dieser Kategorie sind zudem Unterschiede in den Geschäftslagen sichtbar, so sind in der Bahnhofstraße deutlich mehr Betriebe „veraltet, modernisierungsbedürftig“, während der Bereich Hermannstraße / Josefstraße (inkl. City-Center) mit 70 % überdurchschnittlich viele „moderne, zeitgemäße“ Betriebe aufweist.



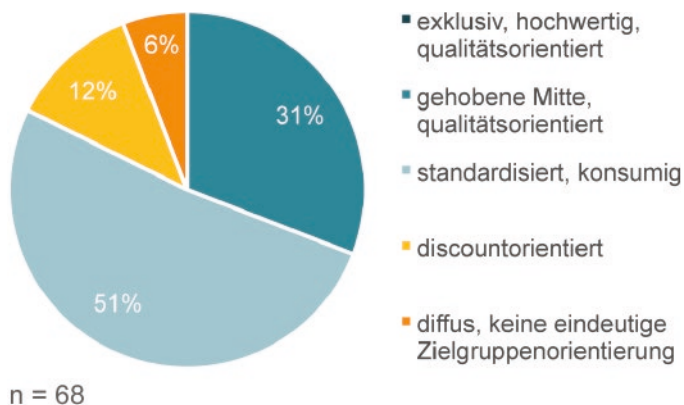


Abb. 6: Zielgruppen- und Qualitätsorientierung des Porzener Einzelhandels im ZV Quelle: cima (2023)

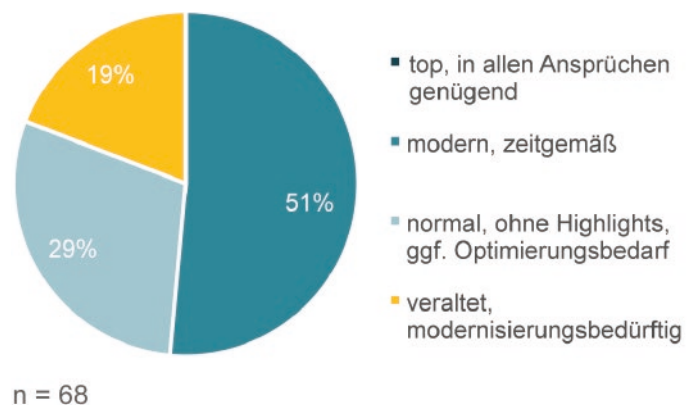


Abb. 7: Warenpräsentation und Ladengestaltung des Porzener Einzelhandels Quelle: cima (2023)

### Digitalisierung

Der Online-Sichtbarkeit des stationären Einzelhandels kommt – gerade in Zeiten extrem steigender Online-Anteile im Einzelhandel – eine sehr wichtige Bedeutung zu. Inwiefern die Porzener Einzelhändler\*innen online auffindbar und sichtbar sind, wurde in einem Online-Präsenz-Check der cima.digital überprüft.

Dabei ging es um die Faktoren Präsenz in lokalen Online-Verzeichnissen (insb. Google My Business), Engagement in Social Media (u. a. Präsenz, Aktivität, „handwerkliche“ Umsetzung, rechtskonforme Inhalte), Analysen für SEO-Onsite (Grundgerüst der Website), Technik und Inhalt sowie Rankingfaktoren für den deutschen Zielmarkt, Digitale Maßnahmen zur Verkaufsförderung / Kundenbindung, E-Commerce-Aktivität wie Online-Shop oder Marktplatz-Präsenz. Die Ergebnisse für die 68 erhobenen Einzelhandelbetriebe im ZV Porz, darunter 50 % inhabergeführte und 50 % filialisierte Betriebe, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- › **Digitale Leerstände:** Fünf Betriebe sind im Internet für Interessierte nicht auffindbar und können somit als digitale Leerstände identifiziert werden.
- › **Google My Business:** 62 Unternehmen können einen Google My Business-Eintrag vorweisen. Aktiv genutzt bzw. bespielt wird die Plattform jedoch von nur knapp einem Viertel der Betriebe.
- › **Website:** 48 Betriebe sind auf einer eigenen Website vertreten. Filialisierte Betriebe sind dabei fast ausschließlich über die Website der Muttergesellschaft sichtbar, nur wenige auf standorteigenen Websites präsent. Bei den übrigen 20 Betrieben ohne eigene Website handelt es sich überwiegend um inhabergeführte Einzelhandelbetriebe. Zwar haben 14 von diesen einen Google My Business Account, angesichts einer geringen Nutzung weiterer Plattformen (u. a. Social Media) weisen sie jedoch insgesamt eine geringe Sichtbarkeit auf.

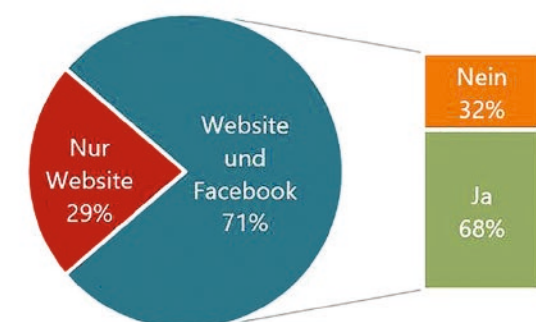
- › **E-Commerce:** Der Online-Verkauf von Waren nimmt bei den Porzer Einzelhandelsbetrieben eine nachrangige Bedeutung ein. Zwar werden bei mehr als einem Drittel Online-Shops betrieben, jedoch sind dies nahezu ausschließlich Online-Shops der Muttergesellschaft von Filialen. Nur vereinzelt werden Online-Marktplätze oder sonstige Lösungen genutzt.
- › **Social Media:** Im Social-Media Bereich nehmen Facebook und Instagram die höchste Relevanz ein. Weitere Anbieter, wie u. a. Pinterest, YouTube, WhatsApp-Business oder Twitter, stellen in Porz keine relevanten Kommunikationstools dar. Mit 38 Betrieben nutzen mehr als die Hälfte der unter-

suchten Betriebe Facebook; 28 davon sind gleichzeitig auch auf Instagram vertreten. Ausschließlich ein Betrieb ist nur mit einem Instagram-Kanal auf Social Media zu finden.

Die Bespielung der Accounts ist zum Großteil eher inaktiv. Trotz höherer Nutzung von Facebook finden hier nur wenige regelmäßige Postings oder ein Austausch mit Kundinnen und Kunden statt. Auf Instagram sind die Aktivitäten im Rahmen von Informationsweitergabe, Kommunikation und Interaktion mit den Kun\*innen höher. Zudem zeigt sich, dass jeweils rund ein Drittel der bestehenden Social Media Accounts auf Facebook sowie Instagram über die jeweiligen Muttergesellschaften läuft.

*Einsatz einer Website  
und einer Facebook  
Seite*

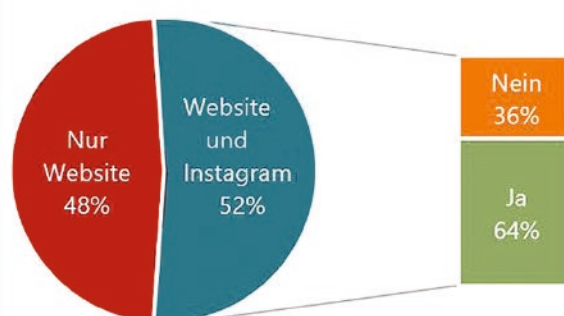
*Integration eines  
Facebook-Button auf  
der Website*



■ Anteil Unternehmen nur Website  
■ Anteil Unternehmen Website & Social Media

*Einsatz einer Website  
und einer Instagram  
Seite*

*Integration eines  
Instagram-Button auf der  
Website*



■ Anteil Unternehmen mit Button auf Website  
■ Anteil Unternehmen ohne Button auf Website

Abb. 8: Crossmarketing Website / Social Media

Quelle: cima (2023)

- › **Cross Marketing:** Eine Verlinkung bestehender Social Media-Kanäle und Websites trägt wesentlich zu einer erhöhten Sichtbarkeit und Reichweite bei. Wenngleich bereits heute je zwei Drittel derjenigen, die eine Website nutzen, dort eine Verknüpfung ihres Facebook- oder auch Instagram-Accounts eingerichtet haben (vgl. Abb. 8), sind die Cross-Marketing-Aktivitäten in Porz – insbesondere bei inhabergeführten Betrieben – noch ausbaufähig.

Abschließend ist festzuhalten, dass die untersuchten Porzer Einzelhandelsbetriebe zwar online sichtbar sind, eine aktive und regelmäßige Bespielung der verschiedenen Kanäle jedoch wenig stattfindet. Die meiste Aktivität ist bei Online-Auftritten über die Muttergesellschaften der Filialisten festzustellen. Insgesamt besteht in Bezug auf die digitale Sichtbarkeit und den Online-Auftritt in allen Bereichen – u. a. Google Tools, Websites und Social Media – noch deutlicher Ausbaubedarf. Die allgemein fortschreitende Digitalisierung, der zunehmende Online-Handel und die damit einhergehenden Auswirkungen für das stationäre Gewerbe zählen aktuell zu den wesentlichen Herausforderungen in unseren Innenstädten. Vor diesem Hintergrund sind eine gute Online-Auffindbarkeit, -Präsentation und Kommunikation mit Kundinnen und Kunden für den stationären Handel von großer Relevanz; kleinere Maßnahmen können bereits erste Verbesserungen bewirken. Mögliche Ansatzpunkte hierfür wurden mit interessierten Teilnehmenden im Rahmen des Digitalisierungsworkshops im November 2022 erörtert.

## 2.4 Leerstehende und mindergenutzte Ladenlokale

Ein weiterer Fokus lag auf leerstehenden und aktuell mindergenutzten Ladenlokalen; dazu zählen die 18 erhobenen Leerstände sowie fünf Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros). Diese sind über den Zentralen Versorgungsbereich hinweg verteilt, also nicht räumlich konzentriert.

Die detaillierte Aufnahme der leerstehenden Ladenlokale – eine Aktualisierung erfolgte zuletzt im Juni 2022 – umfasste eine Bewertung der Standortkriterien (u. a. Verkaufsflächengröße (soweit verfügbar / einsehbar), barrierefreier Zugang, bauliche Attraktivität, Umfeldnutzungen) sowie möglicher (alternativer) Nutzungen. Auf Basis der Erhebungen wurde für jedes leerstehende Objekt ein detaillierter Leerstandsteckbrief ausgearbeitet. Die Datensammlung stellt die Basis eines Leerstandskatasters dar, welches langfristig ausgebaut und regelmäßig fortgeschrieben werden soll.

Während für einige Ladenlokale aufgrund des Gesamtzustandes des Gebäudes, der Lage und geringer Investitionsbedarfe Chancen einer kurzfristigen Wiedervermietung vorliegen, stehen andere bereits langfristig leer und lassen u. a. angesichts hoher Investitionsbedarfe am Gebäude und / oder dem Verkaufsraum nur sehr geringe bis keine Wiedervermietungschancen erkennen. Die Handlungsbedarfe für die Leerstände stehen auch im Fokus der Diskussion mit lokalen Akteuren. Einzelne Objekte dominieren dabei, wie z. B. das sog. „grüne Haus“ in der Bahnhofstraße oder der freistehende Pavillon auf der Verkehrsinsel



an der Straßenbahnlinie; beide Objekte weisen ein hohes Maß an Investitionsbedarfen auf. Besonderen Handlungsbedarf sehen die lokalen Akteure zudem beim weiteren Verfahren zum „roten Pavillon“ am östlichen Eingang der Bahnhofstraße. Zwar ist dieser zum Zeitpunkt der Berichtslegung mit einer gastronomischen Einheit belegt,<sup>3</sup> jedoch trägt das Gebäude zu einem negativen Erscheinungsbild der Bahnhofstraße bei. Der Pavillon soll im Zuge der Umgestaltung der Bahnhofstraße niedergelegt werden. Das Zentrenmanagement hat bereits Kontakt zu einzelnen Immobilieneigentümer\*innen aufgenommen, um Entwicklungsmöglichkeiten anzustoßen.

Als mindergenutzte Ladenlokale sind Vergnügungsstätten des Typs „Spiel“ einzuordnen; dazu zählen vorrangig Spielhallen und Wettbüros. In Porz wurden insgesamt fünf Ladenlokale mit dieser Nutzungsart aufgenommen, teilweise in zentraler Einkaufslage (Bahnhofstraße), teilweise in Randlagen, in welchen z. T. im Umfeld weitere Leerstände zu finden sind (bspw. Wilhelmstraße), sodass Trading Down-

Tendenzen ablesbar bzw. erwartbar sind. Insgesamt ist die Anzahl der Vergnügungsstätten (Spielhallen / Wettbüros) in Verbindung mit der höheren Leerstandsquote für die Größe des Bezirkszentrums Porz bedenklich. Angesichts der negativen Wirkungen von Vergnügungsstätten der Sparte Spiel sollten diese innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden. Laut vorliegenden Informationen der Stadtverwaltung ist in großen Teilen des Porzer Zentrums die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bereits bauleitplanerisch ausgeschlossen. Bestehende Betriebe sind in Bezug auf die einzuhaltenden Mindestabstände (350 m) zu sensiblen Einrichtungen (bspw. Schulen und Jugendeinrichtungen) sowie zu anderen Spielstätten zu überprüfen.

## **2.5 Zusammenfassende SWOT-Analyse**

Aus der Bestandsanalyse lassen sich zusammenfassend Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken ableiten, die im Rahmen der weiteren Projektarbeit Berücksichtigung finden sollten:

---

3 Zum Zeitpunkt der Nutzungskartierung (vgl. Abb. 5) stand der Pavillon noch leer.



### Stärken

- › **kompakte Stadtstruktur**
- › **Identifikation mit Porz** als Stadt(teil) aufgrund der Historie als eigene Stadt
- › gutes **Basisangebot im Einzelhandel** sowie an weiteren innenstadt-relevanten Angeboten; kompakte Funktion als Einkaufsstandort
- › **ISG Porz e. V.** als erfahrener Verein und z. T. Veranstalter von Aktionen und Events in der Porzer Mitte
- › Projektentwicklung **Neue Mitte Porz** mit seiner städtebaulich durchgreifenden Neustrukturierung des zentralen Bereichs
- › **Aktivitäten und Engagement** von sozialen Institutionen und Vereinen sowie deren Netzwerk
- › bisher aufgebaute **Netzwerkstrukturen**: Vernetzung, Kommunikation und Information aller Akteure
- › Nähe des Bezirkszentrums zum Rhein und Potenzial des sog. Rheinboulevards
- › Gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV
- ›



### Schwächen

- › geschwächter **Nutzungsmix** und **Verlust an Qualität** der Angebote im Handel; u. a. durch Zunahme von Imbiss-Gastronomie und Dienstleistungen bei gleichzeitigem Rückzug inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe
- › Vielzahl an Imbissen mit hoher Fluktuation
- › **Rückgang** an aktiven Mitgliedern der ISG
- › städtebauliche und stadtgestalterische **Misstände** sowie fehlende Aufenthaltsqualität
- › negative Wirkung von **Leerständen**, insbesondere langfristig leerstehender Ladenlokale
- › fehlende Kontakte / z. T. fehlendes Interesse der Eigentümer\*innen
- ›



### **Chancen**

- › **Impulse durch Neue Mitte Porz:**  
Einzelhandelsangebot, neue Akteure, städtebauliche Aufwertung, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Vernetzung der zentralen Einkaufsbereiche, Wohnraum für verschiedene Zielgruppen
- › **Zentrenmanagement** als Ansprechpartner\*in und Unterstützung vor Ort und verbindende Einheit zwischen lokal Agierenden
- › verstärkte Anbindung des **Potenzialraums Rheinboulevard** mit dem Bezirkszentrum
- › Impulse durch Umsetzung der Maßnahmen des **ISEK Porz-Mitte:**

Stärkung und Aufwertung der angrenzenden Grünflächen im Osten (Parkanlage Glashüttenstraße) und im Westen (Rheinboulevard Porz), Stärkung und Aufwertung der Fußgängerzone Bahnhofstraße und Verbindung dieser mit der Neuen Mitte Porz, Aufwertung der Verbindungsachsen zum Rhein, Aktivierung und Vernetzung der Bewohnerschaft und der lokal Agierenden durch das „Büro für Vernetzung und Aktivierung“ sowie das Haus-, Hof- und Fassadenprogramm

- › Profilierung der Einkaufsstandortes Porz-Mitte und Bildung einer Marke

›



### **Risiken**

- › keine Veränderungen der **Leerstandssituation**
- › **geringer Nutzungsmix** durch anhaltende Zunahme von Imbiss-Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben und fehlende Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben
- › **drohende Auflösung der ISG Porz e. V.** aufgrund fehlender aktiver Mitglieder

- › **fehlendes Zusammenwirken** der Akteure der zentralen Einkaufslagen (vorrangig City Center, Bahnhofstraße, Neue Mitte)

- › fehlende **Bereitschaft von Eigentümer\*innen** zur Investition

- › negative Auswirkungen durch die **lange Baustellenphase** rund um die Fertigstellung der Neuen Mitte Porz sowie der angrenzenden Maßnahmen aus dem ISEK Porz-Mitte

›

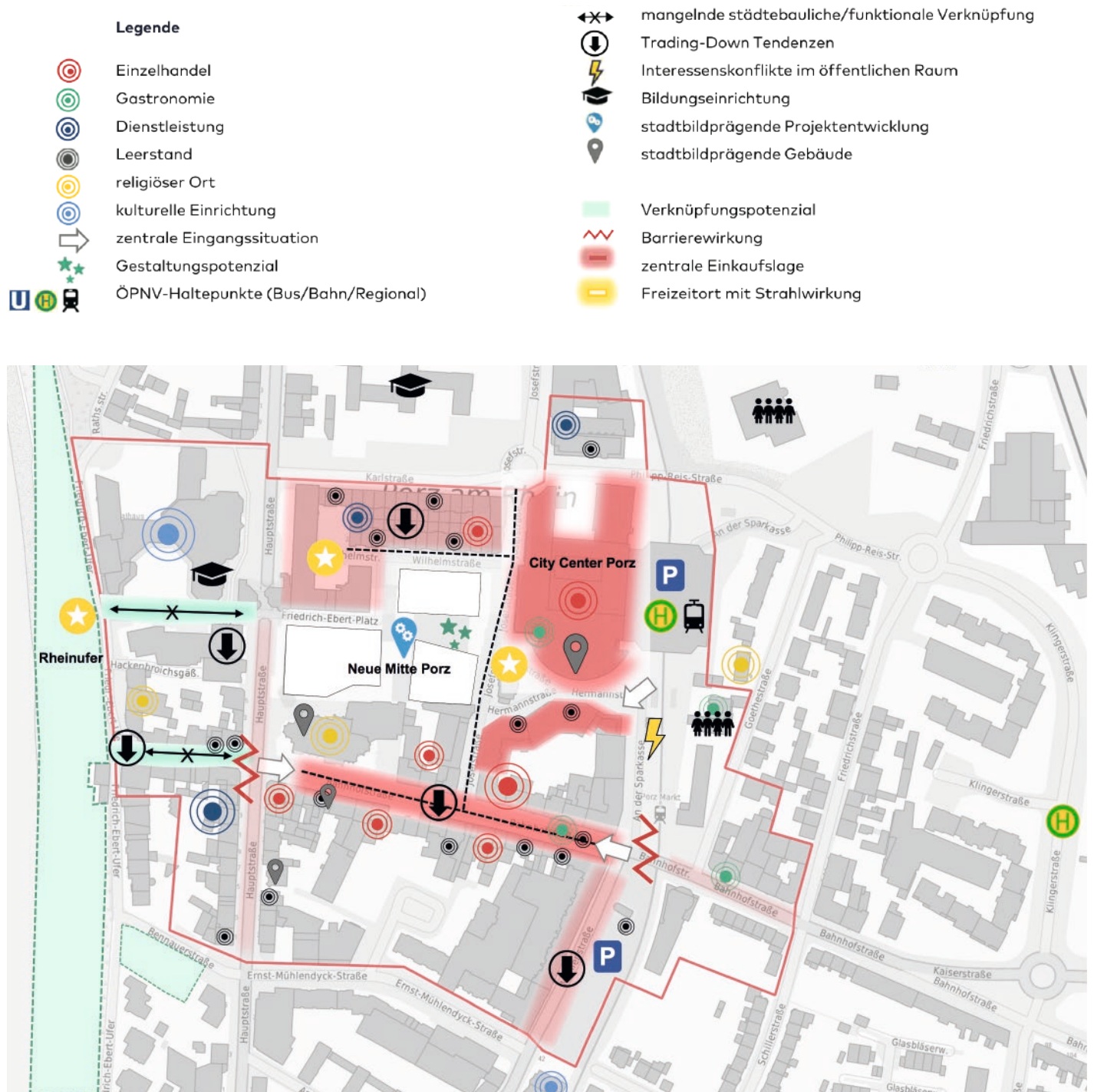


Abb. 10: SWOT-Karte Porz\*

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2021;  
Bearbeitung: cima (2023)

\* Es ist zu berücksichtigen, dass manche im Text beschriebenen Stärken und Schwächen räumlich nicht verortbar und somit in der Karte nicht dargestellt sind.

## **3 Zielperspektiven**

Die Erkenntnisse aus der bisherigen Projektlaufzeit für den Anstoß des Porzer Zentrenmanagements bilden eine geeignete Grundlage für die anstehende aktive Arbeit vor Ort. Eine lückenlose Weiterführung des Projektes „Anstoß eines Zentrenmanagements“ im Jahr 2023 ist über die Verlängerung der Tätigkeiten im Rahmen des Sofortprogramms gesichert. Die sich anschließende mittelfristige Fortführung des Zentrenmanagements wird mit der Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Porz-Mitte möglich; dann ist das Zentrenmanagement Bestandteil der ISEK-Maßnahme „Büro für Vernetzung und Aktivierung“. Dem Zentrenmanagement stehen damit zukünftig mehr personelle wie auch finanzielle Ressourcen zur Verfügung; gleichzeitig wächst jedoch auch der Aufgabenbereich für die Arbeit vor Ort.

Oberstes Ziel der Arbeit vor Ort ist die langfristige Stärkung des Porzer Zentrums nach innen und außen. Es gilt, Netzwerke auszubauen und zu verstetigen sowie die Mitwirkungsbereitschaft lokaler Akteure zu fördern und fordern, um den Stadtteil und seine Angebote gemeinsam zu entwickeln und zu profilieren. Abgeleitet aus den gewonnenen Erfahrungen und Erkenntnissen des bisherigen Projektteams werden für die Arbeit vor Ort folgende Leitziele formuliert:

### **3.1 Leitziele**

#### **LEITZIEL I:**

#### **Lokale Vernetzung und Aktivierung der Akteure**

Die Verbesserung der Kommunikation und Kooperation vor Ort bietet viele Entwicklungschancen für das Porzer Zentrum. Ziel muss es sein, die Porzer Mitte durch die Zusammenarbeit aller Porzer Akteure nach vorne zu bringen und gemeinsam neue Impulse zu setzen. Es geht darum, bestehende Netzwerkstrukturen zu erhalten und zu stärken sowie gleichzeitig offen für neue Akteure zu sein.

Das Zentrenmanagement fungiert dabei als verbindende Einheit, das lokale Netzwerke zusammenbringt und aktiviert. Zu beachten ist, dass das Zentrenmanagement nur einen Baustein im Gesamtprozess darstellt; Durchführung und Erfolg von Maßnahmen und Projekten sind immer auch von der Mitwirkungsbereitschaft der Akteure vor Ort abhängig. Vor diesem Hintergrund ist es umso wichtiger, das bisher aufgebaute Netzwerk zu pflegen und neue aktive Akteure dazuzugewinnen. Eine starke Vernetzung lässt es zu, erforderliche Maßnahmen und weitere Projektschritte zu eruieren und auf die aktuellen Bedarfe des Zentrums auszurichten. Um Porz nach innen und außen zu stärken, gilt es,

- › Das bestehende Netzwerk der Akteure des Bezirkszentrums zu unterstützen und neue Akteure zu integrieren sowie deren Mitwirkungsbereitschaft zu aktivieren. Von besonderer Bedeutung sind dabei die relevanten Akteure der Neuen Mitte Porz.



- › den Austausch und die Vernetzung mit Immobilieneigentümer\*innen zu fokussieren und das Verantwortungsbewusstsein für die Zentrengestaltung zu aktivieren.
- › Porzer Akteursgruppen, die nicht direkt in der Porzer Mitte angesiedelt sind, aber Interesse an einer Profilierung des Zentrums haben (u. a. soziale Einrichtungen, Vereine und ähnliche Institutionen), stärker in den Gesamtprozess einzubinden. Dass eine „Vernetzung der Netzwerke“ aus verschiedenen Handlungsbereichen ein Profit für die Porzer Mitte sein kann, zeigen die Projektfortschritte, die im Rahmen der Organisation und Durchführung des Tags des Veedels 2022 erzielt werden konnten.

Wesentliche Elemente der Netzwerkarbeit vor Ort sind Kommunikation und Information im Rahmen regelmäßiger Vor-Ort-Gespräche und organisierter Netzwerktreffen. Bislang etablierte Kommunikationsstrukturen sind aufrecht zu erhalten und durch regelmäßige Netzwerktermine für einzelne, aber auch verschiedene Akteursgruppen zu ergänzen.

### **LEITZIEL II:** *Stärkung und Belebung des Einzelhandelsstandortes Porz-Mitte*

Wenngleich die Attraktivität der Porzer Mitte und die Qualität der Angebotsvielfalt in den vergangenen Jahren gesunken sind, ist dem Bezirkszentrum nach wie vor die Funktion eines zentralen Einkaufsstandortes und Treffpunktes zuzuschreiben. Die derzeit entstehende Neue Mitte Porz und die im ISEK formulierten Maßnahmen bieten ein großes Potenzial, den Einzelhandelsstandort Porz-Mitte aufzuwerten und zu beleben. Darüber hinaus sind je-

doch gemeinsame Anstrengungen notwendig, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Porzer Mitte als Besuchsziel wieder attraktiver zu machen. Dazu zählen gestalterische Aufwertungen, einzelbetriebliche Verbesserungsmaßnahmen sowie gemeinschaftliche Aktionen:

- › Die Erkenntnisse aus der Analyse zeigen die Notwendigkeit der Stärkung bestehender Betriebe – dabei stehen die einzelbetriebliche Attraktivierung (u. a. Warenpräsentation, Ladengestaltung) und die Erhöhung der digitalen Sichtbarkeit gleichermaßen im Fokus.
- › Für eine ganzheitliche Zentrenbelebung kommt es darauf an, durch Aktionen und Veranstaltungen sowohl in den einzelnen Ladenlokalen als auch insgesamt im öffentlichen Raum Erlebnisse zu schaffen. Gelingt es, einzelbetriebliche Maßnahmen parallel als gemeinsame zentrenbelebende Maßnahmen zu organisieren, kann der Standort Porz Mitte als Einheit gestärkt und nach außen profiliert werden. Die Eigeninitiative der Porzer Gewerbetreibenden zur Umsetzung einzelbetrieblicher Maßnahmen ist durch Impulse des Zentrenmanagements zu aktivieren.
- › Entsprechende Impulsprojekte zur Zentrenbelebung sind – mit Unterstützung des Zentrenmanagements – unter Beteiligung aller Akteure des Bezirkszentrums zu entwickeln. Die gemeinsame Ideenentwicklung und Projektkonkretisierung stärkt den Zusammenhalt unter den beteiligten Akteuren und damit auch die Identifikation mit den Aktivitäten und dem Einkaufsstandort Porz insgesamt.



Quelle: cima (2023)

- › Standortbezogene Ereignisse, wie bspw. die Eröffnung der Neuen Mitte Porz oder der Start baulicher Veränderungen, eignen sich besonders zur Terminierung und inhaltlichen Verknüpfung von Aktionen / Veranstaltungen. Gleichzeitig können diese zu einer erfolgreichen Verbindung der Neuen Mitte Porz mit den bestehenden Fokusräumen Bahnhofstraße und City Center beitragen.
- › Förderprogramme der Stadt Köln können für gestalterische und vernetzende Maßnahmen, Aktionen der Gewerbetreibenden sowie Aktivitäten genutzt werden.

### **LEITZIEL III:**

#### **Attraktivierung des Nutzungs- und Branchenmix / Vermeidung von Leerstand**

Eine zentrale Herausforderung im Rahmen des Zentrenmanagements ist es, dem Rückzug des Handels und den Veränderungen im

Nutzungs- und Branchenmix zu begegnen. Die Analyse der Nutzungsstruktur in Porz erlaubt einen Einblick in die Entwicklungen der letzten Jahre und bestätigt den (bundesweiten) Trend eines Rückzugs des inhabergeführten Einzelhandels bei Zunahme von dienstleistungsorientierten und gastronomischen Betrieben. In Porz lässt sich dabei besonders die verstärkte Ansiedlung von Schnellimbissbetrieben feststellen, die mit einer hohen Fluktuation gleicher Betriebstypen einhergeht. Gleichzeitig prägen punktuell leerstehende Ladenlokale das Stadtbild; problematisch sind v. a. langfristige Leerstände in Gebäuden mit hohen Investitionsbedarfen.

Mit dem Ziel, den Nutzungs- und Branchenmix im Porzer Zentrum im Austausch mit der KölnBusiness und potenziellen Interessierten zu verbessern, sollte die im bisherigen Prozess geschaffene Basis eines

Leerstandskatasters um detaillierte Informationen zum Verkaufsraum, der Immobilie und zu Investitionsbedarfen erweitert werden. Es geht darum, durch ein aktives und vorausschauendes Geschäftsflächen- und Leerstandsmanagement längerfristige Leerstände zu vermeiden und durch den regelmäßigen Kontakt mit Eigentümer\*innen und ggfs. potenziellen Interessierten frühzeitig Lösungen zu forcieren. Dabei sind auch Zwischennutzungen oder Übergangsmaßnahmen mitzudenken. Zudem sind bei Neubelegungen von Ladenlokalen gezielt die Nutzungsarten in den Blick zu nehmen. Trotz der Veränderungen in der Handelslandschaft sollte das Ziel verfolgt werden, Neubelegungen von ehemaligen Einzelhandels-Ladenlokalen erneut einer Handelsnutzung zuzuführen. Dies erfordert einen intensiven Austausch mit den Immobilieneigentümer\*innen, eine Sensibilisierung in Bezug auf die Wirkungen der Nutzungen auf das Standortumfeld sowie Unterstützungsleistungen bei der Suche nach Nachmieter\*innen. Mit dem Zentrenmanagement steht eine neutrale Moderation mit fachlicher Expertise in puncto Einzelhandelsentwicklungen und Leerstandsmanagement zur Verfügung, die im Zusammenspiel mit Köln.Business bei Abstimmungen mit den Immobilieneigentümer\*innen oder potenziellen Filialisten unterstützen kann und daher eingebunden werden sollte.

### **LEITZIEL IV:**

#### **Kommunikations-, Informations- und Öffentlichkeitsarbeit**

Der bisherige Prozess erlaubte lediglich eine niederschwellige Informationsweitergabe über die Projektinhalte und -fortschritte des Zentrenmanagements. Zwar wurde der regel-

mäßige Austausch zu verschiedenen Akteursgruppen, die gleichzeitig auch eine Funktion als Multiplikatoren im Stadtteil haben, gepflegt, eine der wichtigsten Akteursgruppen wurde jedoch bislang kaum angesprochen: Die Porzer Bürger\*innen sind letztlich diejenigen, für welche das Bezirkszentrum und seine Angebote wieder attraktiver und belebbarer gestaltet werden müssen. Die Bürgerschaft muss mitgenommen werden; Impulse und Fortschritte in der Porzer Mitte sind klar an sie heranzutragen – ein „Nachvornekommen des Porzer Bezirkszentrums“ muss im Stadtteil spürbar sein. Letztlich können das lokale Engagement und die durchgeführten Maßnahmen und Projekte nur dann erfolgreich sein, wenn es positive Rückmeldungen aus der Bürgerschaft gibt, die sich bestenfalls in einer Zunahme der Zentrenfrequenzen widerspiegeln.

Mit diesem Ziel sollte ein besonderes Augenmerk auf eine – gemeinsam vom zukünftigen Büro für Vernetzung und Aktivierung, der Stadtverwaltung und den lokal Agierenden entwickelte – Kommunikations- und Informationsstrategie gelegt werden. Dies beinhaltet, dass das Zentrenmanagement bzw. zukünftig das „Büro für Vernetzung und Aktivierung“ verstärkt als Institution für stadtentwicklungsbezogene Themen vor Ort sichtbar wird, indem regelmäßig Öffnungszeiten, Projekte und Aktivitäten in verschiedenen Formaten der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (analog und digital) kommuniziert werden. Im Zuge der Umsetzung der ISEK-Maßnahmen wird die Information der Öffentlichkeit zudem in deutlich kürzeren Abständen erforderlich sein als im bisherigen Prozess. Für einen zügigen Abwicklungsprozess bei Veröffentlichungen



ist zu prüfen, wie Kontaktwege und Abstimmungen zielführend organisiert werden können.

Über die regelmäßige Presse- und Öffentlichkeitsarbeit hinaus sind lokale Gremien (u. a. der Beirat Porz Mitte und die Bezirksvertretung Porz) in zu vereinbarenden Abständen über die Arbeit vor Ort und Handlungsbedarfe aus Sicht der Akteure des Bezirkszentrums in Kenntnis zu setzen.

Ziel ist eine Aktivierung der Gewerbetreibenden in Porz dahingehend, diese Aufgabe langfristig zu übernehmen.

### **3.2 Transformationsräume**

Bei der Umsetzung der Leitziele stehen die drei räumlichen Schwerpunkte im Fokus, die es in sich zu stärken, weiterzuentwickeln und zu beleben gilt. Jedoch ist auch eine Verknüpfung der Bereiche wichtig, denn die Porzer Mitte insgesamt kann sich nur erfolgreich profilieren, wenn eine konsequente Vernetzung der räumlichen Fokusbereiche und deren Akteure stattfindet.

#### *Josefstraße/Hermannstraße mit City-Center als Ankerpunkt*

Das City-Center / die Hermannstraße bildet eine wichtige Eingangssituation in das Zentrum; über die nördlich angrenzende Bus- bzw. Straßenbahnhaltestelle und das zugehörige Parkhaus geht eine hohe Frequenz in Richtung Porz Mitte aus. Das City Center stellt durch die ansässigen Magnetbetriebe aktuell einen positiven Nutzungsmix für die Porzer Mitte bereit; der öffentliche Bereich vor dem City-Center ist zudem mit den gastronomi-

schen Angeboten ein stark frequentierter Treffpunkt des Bezirkszentrums. Im direkten Umfeld besteht jedoch das Risiko eines Trading-Down-Prozesses: Im Gebäudekomplex Josefstraße 1 bis 6 stehen aktuell zwei Flächen leer; durch den avisierten Umzug von Ernstings Family in die Neue Mitte Porz könnte ein weiterer Leerstand hinzukommen. Da der Gebäudekomplex entlang der Josefstraße die Verbindungsachse zur Bahnhofstraße darstellt, muss unbedingt vermieden werden, dass sich die Leerstandssituation negativ auf die aktuelle Funktion des Fokusbereiches auswirkt. Daher gilt es, den Kontakt zu den Eigentümer\*innen zu intensivieren und gemeinsam nach Lösungen zur Stärkung des Nutzungsmixes in diesem Bereich zu suchen. Diese sollten sowohl eine Sicherung der bestehenden Nutzungen im City-Center, in der Josefstraße und in der Hermannstraße beinhalten als auch eine Neubelegung / Zwischenutzung der Leerstände sowie Verbesserungen der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, u. a. durch belebende Aktionen und Veranstaltungen. Mit einzubeziehen ist zukünftig dringend die Verbindungsachse zwischen den Frequenzbringern REWE-Markt im Haus 1 der Neuen Mitte Porz und City-Center; es ist davon auszugehen, dass die beiden Lagen gegenseitig von der jeweiligen Frequenzierung profitieren und daher auch eine enge Vernetzung der Akteure sinnvoll ist.

#### *Bahnhofstraße als traditionelle Einkaufsstraße*

Die als Fußgängerzone gestaltete Bahnhofstraße bildet einen weiteren räumlichen Entwicklungsbereich. Im östlichen Abschnitt findet sich die zentrale Eingangssituation zur Porzer Mitte, was durch die Beschilderung



Quelle: cima (2023)

„Porzity – Veedel mit Herz“ verdeutlicht wird. Die Bahnhofstraße wird auch aktuell noch durch den höchsten Besatz an inhabergeführten Betrieben im Porzer Bezirkszentrum geprägt, hat jedoch aufgrund von Geschäftsschließungen, einer hohen Fluktuation von Betreiber\*innen in einigen Ladenlokalen i. V. m. einem zunehmenden Anteil an gastronomischen Einrichtungen im Imbiss-Segment in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung eingebüßt. Derzeit bestehen nicht ausreichend Kontakte zwischen den Akteuren der Bahnhofstraße. Trotz der bestehenden Organisation der Innenstadtgemeinschaft Porz beteiligen sich nur wenige an belebenden Aktionen für Porz.

Es gilt daher, neue Strategien zur Vernetzung und Aktivierung der Akteure zu erarbeiten, um gemeinsam neue Impulse in der traditionellen

Einkaufsstraße zu setzen. Dazu zählen bspw. neue Serviceleistungen für Besuchende oder die Organisation und Durchführung von belebenden Aktionen und Veranstaltungen. Dabei kann eine Gesamtattraktivierung der Bahnhofstraße nur im Zusammenspiel mit baulichen Veränderungen erfolgreich sein. Neben den im Rahmen der ISEK-Umsetzung geplanten Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum müssen Anreize geschaffen werden, um auch der Eigentümerschaft Anreize für Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen zu geben, z. B. im Rahmen des Haus-, Hof- und Fassadenprogramms oder im Zuge der Bildung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft. In diesem Entwicklungsbereich stehen somit gleichermaßen gestalterische Aufwertungen, die Vernetzung und Aktivierung der Akteure sowie zentrenbelebende Aktionen und Veranstaltungen im Fokus.

*Neue Mitte Porz als Potenzialraum*

Die Neue Mitte Porz stellt einen räumlichen Schwerpunktbereich dar, deren Entwicklung als Bauprojekt voraussichtlich im Jahr 2024 fertiggestellt wird. Mit der Bereitstellung von modernem Wohnraum mitten im Bezirkszentrum Porz, einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie einer Ergänzung des Porzer Nutzungsmix durch die Ladenlokale und kirchlichen Einrichtungen in der Erdgeschosszone werden Impulse verschiedener Handlungsbereiche gesetzt, die großes Potenzial für die Zentrenentwicklung mit sich bringen.

Mit der schrittweisen Fertigstellung bzw. Öffnung der Einheiten muss die Zielsetzung die Integration des Standortes in die bestehenden Strukturen fokussieren und gleichzeitig diese als Anstoß für eine Weiterentwicklung und Attraktivierung des gesamten Bezirkszentrums nutzen. So geht es z. B. darum, die bestehenden Verbindungsachsen zu den weiteren räumlichen Fokusbereichen für die Besucher\*innen als solche kenntlich und wahrnehmbar zu machen, indem sie in regelmäßigen Abständen bespielt werden.

Das setzt eine enge Vernetzung der Porzer Akteurinnen und Akteure voraus, die gemeinsam eruieren, welche Maßnahmen der Zentrenbelebung miteinander realisiert werden können.

Mit der baulichen Fertigstellung der Neuen Mitte Porz eröffnet sich die Chance, eine Aufwertung der aktuell teilweise als Nebenlagen zu klassifizierenden umliegenden Bereiche zu erreichen, u. a. in der Wilhelmstraße mit der rückwärtig liegenden Karlstraße. Dies erfordert jedoch eine entsprechende Sensibilisierung der Eigentümer\*innen und Mieter\*innen, um ggfs. leerstehende Ladenlokale zu qualifizieren und ansässige Betriebe mit Hilfe von einzelbetrieblichen Beratungen aufzuwerten. Darüber hinaus besteht das Potenzial, über die angrenzende Fußgängerbrücke eine attraktive Verbindungsachse zwischen der Porzer Mitte und dem Rheinboulevard zu schaffen und damit die Profilierungsmöglichkeiten durch die Nähe zum Rhein – gestalterisch und in Bezug auf Aktivitäten und Veranstaltungen – stärker zu nutzen. Gemäß ISEK sind die entsprechenden baulichen Veränderungen geplant.



## Ziel-Karte

### Legende

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

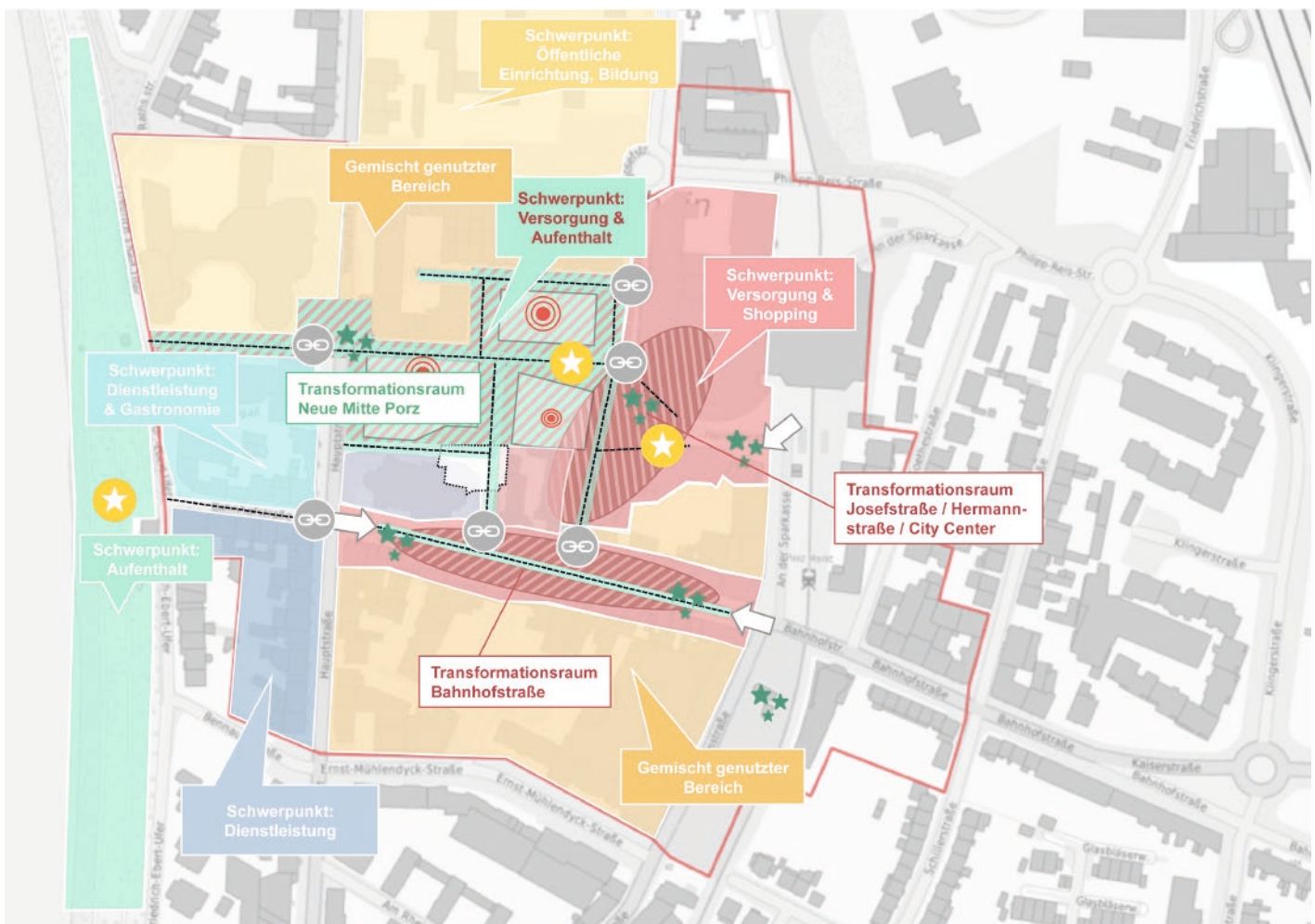


Abb. 11: Zielkarte Zukunftsagenda Porz\*  
Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2021;  
Bearbeitung: cima (2023)

\* Es ist zu berücksichtigen, dass manche im Text beschriebenen Stärken und Schwächen räumlich nicht verortbar und somit in der Karte nicht dargestellt sind.

4 Handlungsempfehlungen

Schlüsselprojekte Zentrenmanagement 2023

Zur Erreichung der Ziele werden folgende Handlungsempfehlungen formuliert und anschließend textlich beschrieben. Die nachfolgende Auflistung gibt einen Überblick über die Einzelmaßnahmen, die jeweils benötigten Ressourcen und die Prioritäten<sup>4</sup> bzw. den jeweils anzustrebenden Umsetzungsbeginn:

Abb. 12: Übersicht Maßnahmenkatalog  
Zukunftsagenda Porz

ZM = Zentrenmanagement,  
QA = Quartiersarchitekt/-in,  
KB = Köln.Business,  
BV = Büro für Vernetzung und Aktivierung

\* die Maßnahmen werden im Rahmen des Sofortprogramms Innenstadt NRW (SoPr.) angestoßen und mit der ISEK-Maßnahme Büro für Vernetzung und Aktivierung im Rahmen der Städtebauförderung (StBF) fortgesetzt.

Quelle: cima (2023)

<sup>4</sup> Die Priorität bezieht sich auf die aktuelle Bewertung im laufenden Projekt 2023 (gemäß Sofortprogramm Innenstadt NRW). In der Fortsetzung (gemäß ISEK-Maßnahme Büro für Vernetzung und Aktivierung) sollten die Prioritäten regelmäßig überprüft und ggf. angepasst werden.

Nr.	Maßnahmentitel	beteiligte Akteure	finanzielle Ressourcen	Priorität	Beginn
I-A	Aktivierung der Gewerbetreibenden des Bezirkszentrums / Unterstützung der ISG Porz	ZM, ISG Porz, Gewerbetreibende der Porzer Mitte	SoPr., StBF*	hoch	1.Q/23
I-B	Aktive Einbindung der Immobilieneigentümer*innen	ZM, Stadt, QA, Eigentümer*innen	SoPr., StBF*	hoch	1.Q/23
I-C	Stärkung von Kommunikation u. Kooperation mit weiteren lokalen Institutionen u. Einrichtungen	ZM, soz. Institutionen / Bildungseinrichtungen / weitere lokale Vereine / Initiativen / Institutionen	SoPr., StBF*	mittel	1.Q/23
I-D	Netzwerktreffen	alle relevanten lokalen Akteursgruppen	SoPr., StBF*	hoch	3.Q/23
II-A	Einzelbetriebliche Beratung	ZM, ISG Porz, Gewerbetreibende der Porzer Mitte	SoPr., StBF*	hoch	1.Q/23
II-B	Serviceoffensive Handel / Gewerbe	ZM, ISG Porz, Gewerbetreibende der Porzer Mitte	SoPr., StBF*, ggfs. Zentrenbudget oder Verfügungsfonds, private Mittel	mittel	4.Q/23
II-C	Unterstützung von Aktionen und Veranstaltungen zur Innenstadtbelebung	ZM, ISG Porz, Gewerbetreibende der Porzer Mitte, weitere lokale Vereine / Initiativen / Institutionen, Künstler*innen	SoPr., StBF*, ggfs. Zentrenbudget oder Verfügungsfonds, private Mittel	mittel	1.Q/23
II-D	Digitaler Auftritt <a href="http://www.veedellieben.de">www.veedellieben.de</a>	ZM, ISG, weitere relevante lokale Akteursgruppen	SoPr., StBF*, Budget Veedellieben e.V.	niedrig	4.Q/23
II-E	Umsetzung von Maßnahmen aus den Verfügungsfonds	BV, Stadt, priv. Akteure (inkl. Gewerbetreibende)	Städtebauförderung, private Mittel	mittel	1.Q/24
III-A	Ausbau und Pflege eines Leerstandskatasters	ZM, Eigentümer*innen	SoPr., StBF*	hoch	2.Q/23
III-B	Leerstands- / Geschäftsflächenmanagement	ZM, Eigentümer*innen, KB	SoPr., StBF*	hoch	1.Q/23
III-C	Zwischennutzungen / Schaufenster- und Fassadengestaltung	ZM, Eigentümer*innen, ggfs. Künstler*innen und weitere relevante lokale Akteursgruppen	SoPr., StBF*, ggfs. Zentrenbudget oder Verfügungsfonds, private Mittel	hoch	1.Q/23
IV-A	Vor-Ort-Präsenz des Zentrenmanagements	ZM	SoPr., StBF*	hoch	1.Q/23
IV-B	Weiterführung der Jour fixe-Termine	bisheriger Kreis, Vertretung der Eigentümerschaft	SoPr., StBF*	hoch	1.Q/23
IV-C	Kommunikations- und Informationsstrategie	ZM, Stadt, Politik, Presse	SoPr., StBF*	hoch	1.Q/23
IV-D	Marketingkonzept	BV, Stadt	Städtebauförderung	niedrig	1.Q/24

**LEITZIEL I:**

*Lokale Vernetzung und Aktivierung der Akteure*

**HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN**

*I-A Aktivierung der Gewerbetreibenden der Porzer Mitte / Unterstützung der ISG Porz*

Die ISG Porz ist aktuell aufgrund fehlender aktiver Mitglieder nicht zukunftsfähig aufgestellt. Der derzeitige Vorstand verfügt nicht über ausreichend personelle, zeitliche und finanzielle Ressourcen für die Initiierung und Umsetzung zentrenbelebender Maßnahmen. Um das Netzwerk der Porzer Gewerbetreibenden zu stärken bzw. auszubauen, wird eine aktive Ansprache potenzieller Akteure empfohlen. Dazu zählen bestehende Gewerbetreibende in den zentralen Einkaufslagen ebenso wie die neuen Akteure der Neuen Mitte Porz, zu denen frühzeitig Kontakt aufzubauen ist.

In Form eines „Restarts“ ISG Porz 2.0 begleitet das Zentrenmanagement die weitere Entwicklung des Vereins. Mit der externen Unterstützung besteht die Chance, neue Impulse zu setzen, die Akteure vor Ort zur Mitwirkung zu aktivieren und gemeinsam attraktivierende Projektideen für die Porzer Mitte zu entwickeln und umzusetzen.

*I-B Aktive Einbindung der Immobilieneigentümer\*innen*

Angeichts der Leerstandssituation und des allgemein zu beobachtenden Trends eines Rückzugs des Einzelhandels ist die Ansprache der Immobilieneigentümer\*innen von besonderer Relevanz. Bislang konnte nur vereinzelt

Kontakt zu den Hauseigentümer\*innen in der Porzer Mitte hergestellt werden. Gemeinsam mit der Stadt Köln sind neue, v. a. aktive Formate der Ansprache zu definieren. Neben individuellen Ansprachen sollte auch eine gemeinsame Veranstaltung für alle innerstädtischen Immobilieneigentümer\*innen geplant werden, die folgende inhaltlichen Schwerpunkte aufweisen könnte:

- › Sensibilisierung der Eigentümer\*innen für ihre Verantwortung bzgl. der Zentrenentwicklung
- › Vernetzung der Akteure und Entwicklung von gemeinsamen Projekten für die Porzer Mitte
- › Informationen über die Handlungsspielräume und die Modalitäten der Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft

Mit der Umsetzung des ISEKs werden zukünftig über eine/-n Quartiersarchitekt\*in zudem kostenlose Beratungsleistungen im Rahmen des Haus-, Hof- und Fassadenprogramms zur Verfügung stehen. Eine vorhandene Kontaktdatei aller Eigentümer\*innen in der Porzer Mitte aus dem bisherigen Projekt erleichtert den Beratungseinstieg.

*I-C Stärkung von Kommunikation und Kooperation mit weiteren lokalen Institutionen und Einrichtungen*

Es wird empfohlen, bisher geknüpfte Kontakte des Zentrenmanagements zu genannten Akteuren aufrecht zu erhalten und in die Netzwerkarbeit einzubinden. Dies kann

bspw. in Form von Arbeitskreisen zur Planung und Organisation von Veranstaltungen und Aktivitäten im Bezirkszentrum erfolgen. Im bisherigen Projektzeitraum wurde deutlich, dass eine Erweiterung des Netzwerkes über die direkten Akteure der Porzer Mitte hinaus einen deutlichen Mehrwert für das Projekt und die gesamte Zentrenentwicklung bietet. Konkret sind damit Porzer Akteure gemeint, die nicht direkt in der Porzer Mitte / im Zentralen Versorgungsbereich ansässig sind, jedoch ein Interesse an der Attraktivierung des Bezirkszentrums haben und sich vor allem für das gemeinschaftliche Wohl in Porz engagieren – u. a. Schulen, Kitas, soziale Einrichtungen, Sport- und Bürgervereine. Am Beispiel der Organisation des Tags des Veedels wurde deutlich, dass gemeinsam neue und innovative Ideen entstehen können. Durch die verfügbaren Ressourcen der unterschiedlichen Akteursgruppen können Maßnahmen realisiert werden, die oftmals durch fehlende personelle wie auch finanzielle Kapazitäten einzelner Akteursgruppen nicht tragbar sind. Wenngleich die verschiedenen Porzer Akteursgruppen untereinander bekannt sind, findet bislang kein regelmäßiger Austausch zwischen den verschiedenen Netzwerken statt; eine enge Zusammenarbeit zur Organisation von Veranstaltungen oder Aktionen gibt es nur bedingt.

### *I-D Netzwerktreffen*

Eine erfolgreiche Zentrenentwicklung ist immer auch abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der lokalen Akteure. Aufgabe des Zentrenmanagements ist es, zum einen das Netzwerk zu den einzelnen Akteursgruppen

aufzubauen und dieses zu stärken und zum anderen auch die Netzwerke untereinander zusammenzubringen und gemeinsam an Ideen zur Zentrenbelebung und -attraktivierung zu arbeiten. Zu diesem Zweck wird die Durchführung von verschiedenartigen Netzwerktreffen empfohlen; als Veranstaltungsformate eignen sich u. a.

- › Get-Together-Veranstaltungen
- › Feierabendtreffen / After-Work-Treffen
- › Unternehmer\*innenfrühstück

Im Fokus der Veranstaltungen sollte der Austausch zwischen den Akteuren ebenso stehen wie die aktive Entwicklung von Projektideen zur Profilierung des Bezirkszentrums Porz.

Um geschaffene Netzwerke aufrecht zu erhalten, ist eine regelmäßige Durchführung bzw. die Verstetigung erfolgreicher Formate erstrebenswert.

### **LEITZIEL II.**

***Stärkung und Belebung des Einzelhandelsstandortes Porz-Mitte***

## **HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN**

### *II-A Einzelbetriebliche Beratung*

Um den Herausforderungen in Bezug auf den stationären Handel zu begegnen, sind Maßnahmen zur Stärkung der Betriebe vor Ort sowie ihrer digitalen Präsenz erforderlich. Mit Hilfe von einzelbetrieblichen Beratungen können die Stärken der Betriebe herausge-



arbeitet und Maßnahmen zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit entwickelt werden.

Die Beratung kann durch das Zentrenmanagement oder durch Externe umgesetzt werden und sollte für die Anschubphase für die Betriebe kostenlos sein. Sie beinhaltet einen individuellen „Store Check“ in Form einer Vor-Ort-Analyse des Betriebes. Gemeinsam mit dem/der Betriebsinhaber\*in werden Handlungsbedarfe in puncto Ladengestaltung und Warenpräsentation identifiziert und Empfehlungen zur Verbesserung des individuellen Marktauftritts oder der Zielgruppenansprache formuliert. Die teilnehmenden Gewerbetreibenden erhalten ein Kurzprotokoll des Beratungsgespräches.

Als Basis für die Einzelberatungen können die Ergebnisse des City-Qualitäts-Checks und des Online-Präsenz-Checks dienen. Anhand der Daten ist es möglich, Betriebe mit erkennbaren Handlungsbedarfen direkt anzusprechen und die Beratungsleistungen anzubieten.

#### *II-B Serviceoffensive Handel / Gewerbe*

Mit dem Ziel, die Qualitäten der inhabergeführten Fachgeschäfte herauszustellen und weiterzuentwickeln sowie die Gemeinschaft und Anziehungskraft des Porzer Zentrums als Einkaufsort zu stärken, kann eine gemeinsame Serviceoffensive entwickelt werden.

Zur Planung und Organisation sollte ein interaktives Treffen der lokalen Einzelhändler\*innen, Gastronomiebetreiber\*innen und Dienstleister\*innen geplant werden, das ggfs.

mit einem Impulsvortrag auf die Möglichkeiten einer Serviceoffensive einstimmt. Im Rahmen der Veranstaltung können gemeinsame Ziele und Ideen entwickelt werden, wie u. a.

- › Aktionen zur Verbesserung des stationären Serviceangebotes, bspw. ein gemeinschaftlicher Liefer- und Bringservice oder auch Rabattaktionen
- › Durchführung von Marketingmaßnahmen online und offline, bspw. der Ausbau des digitalen Auftritts (individuell und gemeinschaftlich, z. B. über [veedellieben.de](http://veedellieben.de))
- › Optimierung und Stärkung der Beratung von Kundschaft durch Seminare / Workshops / Veranstaltungen für Mitarbeitende

Insgesamt gilt es, eine übergeordnete Strategie, einzelne Projekte und ggfs. eine Kampagne unter Beteiligung der betroffenen Akteure der Porzer Mitte auszuarbeiten. Ein Ergebnis kann bspw. die Einführung einer Porzer Servicewoche sein. Projektideen sollten durch die örtlichen Akteure gemeinsam entwickelt und in gemeinschaftlichen Aktionen gezielt umgesetzt werden. Das Zentrenmanagement übernimmt dabei die Koordination und den Anstoß der Umsetzung.

#### *II-C Anstoß von Aktionen und Veranstaltungen zur Zentrenbelebung*

Mit Blick auf eine zunehmende Erlebnisorientierung bei Kundschaft und Besucher\*innen kommt qualitativen Stadtfesten und speziellen Events eine hohe Bedeutung für die



Belebung des Porzer Bezirkszentrums zu. Bei guter Organisation können schon kleinere Aktivitäten, die teilweise nur einen begrenzten Personal- und Kostenaufwand erfordern, eine große Wirkung zeigen. Im Vordergrund der Aktivitäten sollten stets die Inszenierung der Qualitäten und der Vielfältigkeit der Porzer Mitte stehen. Übergeordnetes Ziel ist es, das Interesse der (potenziellen) Kundschaft an dem Porzer Bezirkszentrum zu wecken und damit eine höhere Kundschaftbindung zu erreichen. Synergien zwischen Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kulturschaffenden, Vereinen und weiteren lokalen Akteuren sollten gezielt genutzt werden.

Unter Beteiligung aller Akteure der Porzer Mitte ist zu erörtern, welche Aktionen, Aktionstage oder weitere Impulsprojekte die gewünschte Zentrenbelebung erreichen und welche Kapazitäten (personell, finanziell) dafür benötigt werden bzw. verfügbar sind. Die Planungen schließen die Evaluation der bisherigen Veranstaltungen und ihrer Konzepte mit ein. Bestehende Formate müssen auf den Prüfstand gestellt und ggfs. konzeptionell weiterentwickelt werden; zusätzliche Events müssen neu konzipiert werden.

Anstehende lokale Ereignisse bilden einen geeigneten Rahmen für die Planungen. So stellt bspw. die Eröffnung der Neuen Mitte Porz bzw. der einzelnen Häuser eine Chance dar, die Porzer Mitte im Rahmen einer Aktion oder einer Veranstaltung als Einheit zu präsentieren, ggfs. unter Herausstellung einzelner Geschäftslagen.

Für eine ganzheitliche Zentrenbelebung ist es zudem wichtig, Aktionen und Veranstaltungen im öffentlichen Raum mit erlebnisbezogenen Aktivitäten der einzelnen Ladenlokale zu verknüpfen (vgl. Maßnahme II-A).

### *II-D Digitaler Auftritt [www.veedellieben.de](http://www.veedellieben.de)*

Die ISG Porz führt aktuell eine Website mit Informationen über die Mitglieder, den Vorstand sowie anstehende Veranstaltungen. Eine starke Frequentierung der Website ist aufgrund der begrenzten, z. T. nicht ganz aktuellen Informationen nicht anzunehmen. Eine übergeordnete Website mit Informationen über Porzer Angebote fehlt bislang.

Die Plattform [www.veedellieben.de](http://www.veedellieben.de) ist ein Projekt des Vereins Veedellieben e.V. – ein Verbund der Kölner Interessengemeinschaften –, die allen Veedeln der Stadt Köln die Möglichkeit bietet, sich, ihre Angebote und Besonderheiten online zu präsentieren. Die einzelnen Seiten werden vorrangig durch die jeweiligen IGs / Werbegemeinschaften mit Inhalten gefüllt. Der Geschäftsführer des Vereins hat den Porzer Akteuren die Plattform und ihre Funktionen bereits im Rahmen eines Jour fixe vorgestellt. Die Website und ein zukünftiger Auftritt von Porz trifft auf Zustimmung der beteiligten Akteure, jedoch sind aktuell keine Kapazitäten zur Umsetzung verfügbar.

Im Austausch mit der ISG sollten Lösungen gesucht werden, eine Präsentation des Porzer Bezirkszentrums auf [www.veedellieben.de](http://www.veedellieben.de) umzusetzen. Da die Plattform als Aushängeschild aller Porzer Angebote fungieren und

bestmöglich die Identität des Veedels transportieren soll, müssen weitere Porzer Akteure, z. B. lokale Vereine und soziale Bereiche, direkt angesprochen und zur Mitgestaltung der Inhalte aktiviert werden. Dies kann z. B. im Rahmen der Netzwerktreffen (vgl. Maßnahme I-D) erfolgen. Eine Zusammenarbeit verschiedener Akteursgruppen in Porz kann zu einem erfolgreichen Online-Auftritt führen und gleichzeitig die Basis für eine breite Nutzung der Website liefern.

#### *II-E Verfügungsfonds*

(Zukünftige Maßnahme im Rahmen der ISEK-Umsetzung)

Das ISEK sieht die Umsetzung des Förderprogramms „Verfügungsfonds“ gemäß der Städtebauförderrichtlinien Nr. 14 vor. Der Verfügungsfonds soll von privaten Initiativen genutzt werden, gestalterische und vernetzende Maßnahmen im Porzer Bezirkszentrum zur Aufwertung der Einzelhandelslagen umzusetzen.

Die Umsetzung des ISEK Porz-Mitte beinhaltet personelle Kapazitäten und einen finanziellen Rahmen für Projekte des Verfügungsfonds, für den das Zentrenmanagement zukünftig die Rolle der Geschäftsführung übernehmen soll. Damit einher gehen vorbereitende Aufgaben, wie bspw. die Erstellung einer Richtlinie, die Einrichtung eines Entscheidungsgremiums, die Bewerbung des Förderprogramms sowie letztlich die Aktivierung und Beratung interessierter Akteure inkl. der Begleitung der Antragstellung.

#### **LEITZIEL III.**

**Attraktivierung des Nutzungs- und Branchenmix / Vermeidung von Leerstand**

#### **HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN**

##### *III-A Ausbau und Pflege eines Leerstandskatasters*

Mit den Datenerhebungen der cima im Oktober 2021 sowie einer Aktualisierung der Leerstände im Juni 2022 wurde die Basis eines Leerstandskatasters für den Zentralen Versorgungsbereich Porz geschaffen. Nun geht es darum, das Leerstandskataster zu pflegen und durch Abfrage bei den Immobilieneigentümer\*innen um zusätzliche Daten zu erweitern. Neben der räumlichen Verortung der Leerstände sind quantitative sowie qualitative Indikatoren zu integrieren, wie u. a. die Flächengröße und die Mietpreiserwartung, Aussagen zum baulichen Zustand des Gebäudes und der Wiedervermietbarkeit sowie Angaben zur Eigentümerschaft. Die Aktualisierung der Leerstandserhebung im Juni 2022 umfasste u. a. die Anlage eines Steckbriefes für jedes leerstehende Ladenlokal. Die gesammelten Daten dienen als geeignete Grundlage zur Fortführung des Leerstandskatasters. Es wird empfohlen, die Leerstandssituation im halbjährlichen Turnus zu überprüfen und das Kataster entsprechend zu aktualisieren.

Das Leerstandskataster sowie die Steckbriefe der Leerstände bilden gleichzeitig auch die Grundlage für die Umsetzung der Maßnahme III-B.

### *III-B Leerstands- / Geschäftsflächenmanagement*

Um einen weiteren Anstieg der Leerstände in der Porzer Mitte zu vermeiden und den bestehenden Branchenmix zu verbessern, ist die Steuerung des Porzer Einzelhandels durch ein aktives und zielgerichtetes Leerstands- und Geschäftsflächenmanagement vorgesehen. Es basiert auf dem regelmäßigen Kontakt zu den Porzer Immobilieneigentümer\*innen und den Daten aus Maßnahme II-A.

Trotz der Veränderungen in der Handelslandschaft sollte das Ziel verfolgt werden, Neu-belegungen von Ladenlokalen auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes auszurichten und nach Möglichkeit ehemals durch Einzelhandelsbetriebe genutzte Ladenlokale erneut einer Handelsnutzung zuzuführen. Dies erfordert einen intensiven Austausch mit den Immobilieneigentümer\*innen, eine Sensibilisierung in Bezug auf die Wirkungen der Nutzungen auf das Standortumfeld sowie Unterstützungsleistungen bei der Suche nach Nachmieter\*innen. Ziel der Gespräche mit den jeweiligen Hauseigentümer\*innen ist es, die Wiederbelegung leerstehender Objekte zu erreichen. Solange Nachnutzungen fehlen, können Zwischennutzungen (Pop-Up-Stores, Kunstaktionen etc.) einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung der Einkaufslagen leisten (vgl. Maßnahme III-C).

Das Zentrenmanagement entwickelt eine Strategie im Umgang mit vorhandenen Leerständen und ist für die Umsetzungsbegleitung verantwortlich. Zu den Aufgabenbereichen zählen

- › die regelmäßige Aufnahme (zukünftig) leerstehender Ladenlokale i. V. m. Maßnahme III-A
- › die Einrichtung eines Online-Leerstandskatasters für potenzielle Interessierte – mit Bereitstellung der gesammelten Informationen über die leerstehenden Ladenlokale sowie von Markt- und Standortinformationen (in Zusammenarbeit mit Köln.Business)
- › die aktive Ansprache der Immobilieneigentümer\*innen und deren Sensibilisierung in Bezug auf Wirkungen bestimmter Nutzungen auf das Standortumfeld
- › Beratungsleistungen für Immobilieneigentümer\*innen zur zeitnahen Wiedervermietung oder Übergangslösungen (i. V. m. Maßnahme III-C) sowie Hilfestellungen für Anmietungs-interessierte

### *III-C Zwischennutzungen / Schaufenster- und Fassadengestaltung*

Neben anzustrebenden dauerhaften Wiederbelegungen der leerstehenden Flächen kommen auch Übergangslösungen bzw. Zwischennutzungen in Betracht. Sie sind geeignet, negative Wirkungen der Leerstände zu mindern und Bürger\*innen sowie Besucher\*innen – ggfs. sogar potenzielle Mieter\*innen – durch die Aktion auf das Objekt aufmerksam zu machen; dies kann wiederum positive Auswirkungen auf die Frequenzen der Porzer Mitte haben.

Erfolgreiche Zwischennutzungsmodelle können z. B. sein:

- › Pop-Up Stores: In Zusammenarbeit mit Köln.Business kann eine Vernetzung zwischen potenziellen Interessierten und Eigentümer\*innen hergestellt werden. Bei einer guten Vernetzung mit den Eigentümer\*innen ist ggfs. ein öffentlicher Aufruf an Interessent\*innen möglich.
- › musikalische / kulturelle Veranstaltungen o. ä.: Je nach Größe der Leerstände sind bspw. Kinovorführungen vorstellbar, die bereits mit wenig Aufwand realisiert werden können. Auch ein Open-Stage-Projekt wäre eine Möglichkeit, um den jüngeren Zielgruppen in Porz eine Bühne für Talente zu geben (bspw. Poetry-Slam, Comedy).
- › Kunstausstellungen: Das Zentrenmanagement ist bereits in Kontakt mit dem Porzer Künstlertreff, aber auch den sozialen Netzwerken vor Ort. Es ist zu erörtern, ob es Interesse gibt, Kunstwerke oder auch aktuelle Porzer Projekte öffentlichkeitswirksam in leerstehenden Ladenlokalen auszustellen.

Auch ohne Zugang zum Ladenlokal können positive gestalterische Effekte erzeugt werden. Eine Möglichkeit ist bspw. die Nutzung der Schaufensterfläche als Informations- oder Werbefläche für Porzer Betriebe oder Vereine. Auch eine Kooperation mit lokalen Schulen, Kitas oder auch den Künstler\*innen vor Ort ist denkbar.

Angeregt wird ein Kunstwettbewerb, der vom Zentrenmanagement initiiert wird und die Einsendung von künstlerischen Ideen zu einem bestimmten Thema vorsieht. Eine aus

verschiedenen Porzer Akteuren zu bildende Jury wählt Gewinner\*innen aus, welche dann die Schaufenster der Leerstände in der Porzer Mitte gestalten und damit zu einem attraktiveren Erscheinungsbild des Bezirkszentrums beitragen können. Ein ähnlicher Kunstwettbewerb könnte sich auf die Gestaltung der Fassade eines Sanierungsobjektes – in Frage kommt bspw. das „grüne Haus“ in der Bahnhofstraße – beziehen.

Die Umsetzung von Zwischennutzungen bzw. einer Übergangslösung setzt das Einverständnis und die Abstimmung mit den Eigentümer\*innen leerstehender Ladenlokale voraus. Mit Blick auf die zukünftig angestrebte enge Vernetzung des Zentrenmanagements mit dieser Zielgruppe liegt die Organisation beim Zentrenmanagement. Eine Kooperation zum städtischen Kulturräumenmanagement sollte aufgebaut werden.

#### **LEITZIEL IV: Kommunikations-, Informations- und Öffentlichkeitsarbeit**

### **HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN**

#### *IV-A Vor-Ort-Präsenz des Zentrenmanagements*

Gründend auf dem Selbstverständnis des Zentrenmanagements, vor Ort als Koordinator und Moderator zwischen allen Porzer Akteursgruppen zu agieren, sollen regelmäßige Vor-Ort-Präsenzen in einem Büro eingerichtet werden, die projektbezogen um ergänzende Vor-Ort-Termine erweitert werden können. So soll eine feste Anlaufstelle für interessierte

Porzer Bürger\*innen sowie weitere lokale Akteure im Bezirkszentrum geschaffen und die Möglichkeit eröffnet werden, darüber hinaus projekt- und anlassbezogen in einen vertieften Austausch zu kommen.

### *Regelmäßige Sprechzeiten*

Das Büro vor Ort bietet mit regelmäßigen Öffnungszeiten eine offene Sprechstunde bei Fragen rund um das Thema Stadtentwicklung in Porz. Um sich als Einrichtung in Porz zu etablieren, ist es wichtig, die Einrichtung des Büros, die regelmäßigen Vor-Ort-Zeiten sowie den Kontakt des Zentrenmanagements für alle Porzer\*innen sichtbar zu kommunizieren. Es wird empfohlen, am Projektbüro entsprechende Plakate und Hinweise zu platzieren und ggfs. an weiteren Standorten auf die Vor-Ort-Präsenz aufmerksam zu machen. Darüber hinaus sollte der Informationsflyer zum Anstoß des Zentrenmanagements entsprechend ergänzt und aktualisiert werden.

### *Ergänzende Vor-Ort-Termine*

In Ergänzung zur Vor-Ort-Präsenz kann das Zentrenmanagement anlassbezogen im Rahmen von Netzwerktreffen (vgl. Maßnahmen I-D), aktivierenden zielgruppenbezogenen Workshops und Informationsveranstaltungen oder durch die Präsenz bei örtlichen Aktivitäten und Veranstaltungen (z. B. Feste der ISG, Porzer Wirtschaftsdialog oder auch gelegentlich durch einen Informationsstand auf dem Wochenmarkt) als Ansprechpartner fungieren und im Rahmen der Formate die Mitwirkungsbereitschaft lokaler Akteure fördern.

### *IV-B Weiterführung der Jour fixe-Termine*

Der eingeführte Jour fixe hat sich bei den teilnehmenden Akteuren als Kommunikationsinstrument etabliert. Um sich zukünftig weiterhin auf kurzem Wege über Aktuelles und Aktivitäten in Porz auszutauschen und abzustimmen, wird empfohlen, die Plattform weiterhin in einem etwa monatlichen Abstand fortzuführen. Der Teilnehmerkreis sollte beibehalten und durch eine Vertretung der Immobilieneigentümer\*innen erweitert werden.

### *IV-C Kommunikations- und Informationsstrategie*

Eine zielgerichtete Kommunikation der Sichtbarkeit des Zentrenmanagements, seiner Aufgaben und seiner angestoßenen und durchgeführten Projekte und Maßnahmen ist von hoher Relevanz. Nur so kann erreicht werden, dass der Gesamtprozess auf Zustimmung der lokalen Akteure trifft und gleichzeitig ein Gefühl von Fortschritt und Entwicklung in der Porzer Mitte transportiert wird. Das Zentrenmanagement kann sich dadurch als feste Institution in Porz etablieren, die bei allen mitwirkenden Akteuren als Kooperationspartner anerkannt ist. Zur Erreichung dieses Ziels ist eine im Jour fixe abzustimmende Kommunikations- und Informationsstrategie erforderlich. Folgende Grundbausteine sollten dabei enthalten sein:

- › Zusammenarbeit mit der **lokalen Presse**:  
In regelmäßigen Abständen sollte über das Projekt und die Fortschritte sowie die damit verbundene Wirkung auf die Zentren-

entwicklung berichtet werden. Dies kann in Form anlassbezogener Pressemitteilungen geschehen (bspw. im Rahmen einer konkreten Maßnahmenumsetzung), aber auch durch Berichte über die Fortschritte in der Netzwerkarbeit oder konkreter Maßnahmenplanungen. Informationen an einen abgestimmten Presseverteiler können sich mit Pressegesprächen abwechseln. Inkludiert ist eine zeitgemäße Information über verschiedene Social-Media-Kanäle. Durch die regelmäßige Berichterstattung wird sichergestellt, dass keine „Kommunikationslücke“ entsteht und die Öffentlichkeit mind. alle 8 bis 10 Wochen informiert wird.

- › **Newsletter:** Als eigenes Informationsmedium des Zentrenmanagements eignet sich ein vierteljährlich erscheinender Newsletter, der über aktuelle Projekte des Zentrenmanagements und weitere Entwicklungen im Bezirkszentrum Porz berichtet. Dazu gehören bspw. die Öffnung der Häuser Neue Mitte Porz, geplante oder durchgeführte Aktionen und Veranstaltungen, die Begleitung der Baumaßnahmen im Rahmen der ISEK-Umsetzung, Leerstandsentwicklungen, Zwischennutzen u.v.m. Mit dem Newsletter bleibt das Zentrenmanagement präsent und erreicht gleichzeitig verschiedene Zielgruppen.
- › **Präsentation in lokalen Gremien:** Ergänzend zur Kommunikation mit der Öffentlichkeit, insbesondere den Bürger\*innen, ist die gelegentliche Teilnahme an lokalen Gremien, u. a. dem ISEK-Beirat oder Sitzungen der Bezirksvertretung, vorgesehen. Auf diese

Weise werden politische Vertreter\*innen sowie Vertretende verschiedener Akteursgruppen regelmäßig informiert und können als Unterstützer\*innen des Projektes gewonnen werden.

- › Internetauftritt auf **Veedellieben:** In der Voraussicht, dass Porz als Veedel zukünftig auf der Plattform von Veedellieben auftritt, ist dort auch das Zentrenmanagement bzw. das „Büro für Vernetzung“ zu integrieren. Es ist zu prüfen, ob die Seite auch für ein Online-Leerstandskataster genutzt werden kann.

#### *IV-D Marketingkonzept*

Zur Profilierung des Standortes ist gemäß ISEK die Entwicklung eines Marketingkonzeptes sowie die Durchführung von Marketingmaßnahmen für alle Bereiche, die zur Förderung und Profilierung der geschäftlichen Infrastruktur bzw. des geschäftlichen Erfolges eines Stadtviertels notwendig sind, vorgesehen.

Ziel eines Marketingkonzeptes ist die Erhaltung und Stärkung der Zentrenfunktionen und die gemeinsame Vermarktung und Positionierung von Geschäftslagen, inkl. der ansässigen Gewerbetreibenden, bei gleichzeitiger Steigerung der Identifikation der Bürger\*innen und lokalen Akteure mit ihrem Stadtteil. Im Erstellungsprozess des Konzeptes sind relevante lokale Akteure und die Öffentlichkeit zu beteiligen und folgende Bausteine auszuarbeiten:

- › Analyse des bestehenden Images (Selbst- und Fremdwahrnehmung) anhand einer Umfrage



- › Entwicklung von Ansätzen und Ideen zur Profilierung der Porzer Mitte sowie Entwicklung von Imageträgern
- › Bestimmung von Zielgruppen der Porzer Mitte
- › Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes mit konkreten Marketingmaßnahmen, inkl. einer Marketingkampagne zur anschließenden Umsetzung des Konzeptes

Sowohl die Erstellung als auch die Umsetzung eines Marketingkonzeptes erfordern die Bereitstellung umfangreicher zeitlicher, personeller und finanzieller Ressourcen. Daher sollte diese Maßnahme aus den alltäglichen Aufgabenbereichen des Zentrenmanagements ausgegliedert werden bzw. mit zusätzlichem Budget – zeitlich, personell, finanziell – ausgestattet werden.

## **Abbildungsverzeichnis**

- Abb. 1: Bisheriges Netzwerk des Porzer Zentrenmanagements
- Abb. 2: Zeitplan und wesentliche Projektbausteine des Zentrenmanagements
- Abb. 3: Lagebereiche im Zentralen Versorgungsbereich Porz
- Abb. 4: Nutzungsmix im Porzer Zentrum
- Abb. 5: Nutzungskartierung Oktober 2021
- Abb. 6: Zielgruppen- und Qualitätsorientierung des Porzer Einzelhandels im ZV
- Abb. 7: Warenpräsentation und Ladengestaltung des Porzer Einzelhandels
- Abb. 8: Crossmarketing Website / Social Media
- Abb. 9: SWOT-Tabelle
- Abb. 10: SWOT-Karte Porz
- Abb. 11: Zielkarte Zukunftsagenda Porz
- Abb. 12: Übersicht Maßnahmenkatalog Zukunftsagenda Porz

## Kontakt

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

[stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de](mailto:stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de)

## Projektverantwortung

Brigitte Scholz  
*Leiterin*  
*Amt für Stadtentwicklung und Statistik*

## Projektleitung

Franka Klocke

## externes Projektbüro



CIMA Beratung + Management GmbH

## Projektteam

Gudula Böckenholt  
Sarah Ziegler  
Alexandra Ulmen

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 Corporate Design und visuelle Kommunikation

Druck

Zentrale Dienste, Stadt Köln

13-js/56/500/12.2023





