

## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Wirtschaftsausschuss	11.08.2008	
Stadtentwicklungsausschuss	14.08.2008	
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	18.08.2008	

Anlass:



Mitteilung der Verwaltung



Beantwortung von Anfragen  
aus früheren Sitzungen



Beantwortung einer Anfrage  
nach § 4 der Geschäftsord-  
nung



Stellungnahme zu einem  
Antrag nach § 3 der Ge-  
schäftsordnung

### Einzelhandelskonzept Köln - Bericht zum Pre-Test Stadtbezirk Mülheim

Mit Beschluss des Wirtschaftsausschusses vom 09.05.2005 wurde die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit den Interessenvertretungen des Einzelhandels ein Einzelhandelskonzept für Köln zu entwickeln. Im Januar 2006 wurden dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Wirtschaftsausschuss die Vorgehensweise, die Projektinhalte und das Beteiligungsverfahren zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes mitgeteilt. Am 11.05.2006 fand der Auftaktermin der „Projektgruppe Einzelhandelskonzept“ statt, in der die Verwaltung gemeinsam mit den Interessenvertretungen des Einzelhandels diese umfangreiche und komplexe Aufgabe angeht. Zu Anfang wurde in der Projektgruppe darüber Einvernehmen erzielt, die konkrete Vorgehensweise, insbesondere das Erhebungsverfahren in einem Stadtbezirk insgesamt zu erproben. Als „Pre-Test-Gebiet“ wurde der Stadtbezirk Mülheim ausgewählt.

Bis Ende 2006 erfolgten die Erhebungen in den 15 Geschäftszentren des Stadtbezirks Mülheim, wobei nicht nur der Einzelhandelsbesatz, sondern auch alle anderen für ein Geschäftszentrum wichtigen Funktionen wie Dienstleistungen, Gastgewerbe, soziale Infrastruktur und auch die Leerstände erhoben wurden. Dabei wurde eine Erhebungssystematik entwickelt, die bei den Erhebungen in allen weiteren Stadtbezirken angewandt werden soll; sie ist fortschreibungsfähig, bietet die Möglichkeiten, digitalisierte Karten zu erstellen und lässt die Verknüpfung mit Nachfragedaten, wie z. B. Bevölkerungsstruktur und Kaufkraft zu.

Parallel wurden darüber hinaus in allen Geschäftszentren flankierende Befragungen der Einzelhändler durchgeführt. Dabei wurde beispielsweise nach angestrebten Veränderungen im eigenen Geschäft und nach der Zufriedenheit mit dem Standort hinsichtlich Anlieferung, Parkmöglichkeiten, ÖPNV etc. gefragt.

Ein Zwischenstand der Arbeiten im Pre-Test-Gebiet wurde dem Stadtentwicklungsausschuss am 21.05.2007, dem Wirtschaftsausschuss am 11.06.2007 sowie der Bezirksvertretung Mülheim am 13.08.2007 als Mitteilung zur Kenntnis gegeben.

Die Arbeiten im Pre-Test-Gebiet Mülheim zeigten, dass der enorme Erhebungs- und Analyseaufwand für ca. 80 Geschäftszentren in Köln nicht alleine mit den vorhandenen Kapazitäten der Verwaltung in einem akzeptablen Zeitraum zu leisten sein würde. Auf Vorschlag der Verwaltung und gemäß Beschluss des Wirtschaftsausschusses vom 11.06.2007 wurde deshalb die Bearbeitung des Bezirks Innenstadt mit der City sowie die restlichen sieben Stadtbezirke an zwei externe Fachbüros vergeben. Als Ergebnis des Vergabeverfahrens wurden die *CIMA Beratung + Management GmbH* für den Stadtbezirk Innenstadt ausgewählt und beauftragt und die *GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH* für die übrigen Stadtbezirke. Beide Gutachterbüros haben im Frühjahr 2008 mit ihren Erhebungen vor Ort begonnen. Aufgrund der guten Vorarbeiten und des ausgereiften Untersuchungsdesigns im Rahmen des Pre-Tests Mülheim ist ein Abschluss der Erhebungsarbeiten im Sommer 2008 erfolgt; die vollständigen Gutachten sollen Ende dieses Jahres vorgelegt werden.

Der in der Anlage 1 vorgelegte Pre-Test Bericht Mülheim stellt die möglichen Aussagen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts Köln dar. Am Beispiel des einwohnerstärksten Kölner Stadtbezirkes wurde die aktuelle Entwicklung der Angebots- und Nachfrageseite für Einzelhandel, Gastronomie und zentrenorientierte Dienstleistungen systematisch erhoben, dargestellt und analysiert, wobei auch die Methoden zur Erhebung und der Ergebnisdarstellung neu entwickelt oder verfeinert worden sind.

Der Bericht zeigt, welche Aussagentiefe bezüglich der planungsrechtlichen Instrumente zur Steuerung sowie bezüglich konkreter Handlungsempfehlungen sowohl zur Qualität und Quantität der Ausstattung und des Branchenmixes der Zentren, als auch bezüglich der städtischen Planung des öffentlichen Raumes inklusive der verkehrlichen Aspekte im Rahmen des späteren Einzelhandelskonzeptes möglich ist. Diese Bewertungen und Handlungsempfehlungen wurden im engen Dialog mit den Interessenvertretungen des Einzelhandels sowie den Fachplanungen der Stadtverwaltung auf mehreren sehr konstruktiven Arbeitssitzungen der Projektgruppe Einzelhandelskonzept abgestimmt. Bezüglich der Aussage in den Handlungsempfehlungen aller Geschäftszentren: "Diskussion von Verbesserungs- und Gestaltungsmöglichkeiten mit den örtlichen Einzelhändlern" muss ergänzend darauf hingewiesen werden, dass die Verwaltung diese Handlungsempfehlungen und Maßnahmen nur im Rahmen der vorhandenen Personal- und Finanzressourcen umsetzen kann.

Diese Mitteilung dient der Bestätigung der Vorgehensweise und der allgemeinen Inhalte eines Einzelhandelskonzeptes; aus der Kenntnisnahme der Mitteilung erwachsen gegebenenfalls Hinweise für Ergänzungen. Ein Beschluss zu Aussagen und Handlungsempfehlungen des Pre-Tests ist hiermit nicht verbunden. Die drei Module Bericht Mülheim, Gutachten Innenstadt und Gutachten für die übrigen Stadtbezirke werden nach Vorstellung und Diskussion in der Projektgruppe Einzelhandelskonzept und den Fachausschüssen zu einem konsistenten Einzelhandelskonzept für die Stadt Köln zusammengeführt, das voraussichtlich in 2009 dem Rat der Stadt Köln zum Beschluss vorgelegt werden kann.

Anlage: Einzelhandelskonzept Köln - Pre-Test-Mülheim