

## Anlage 1

Der Rat hat in seiner Sitzung am 24.06.2008 auf Empfehlung des Finanzausschusses zur „Stabilisierung der Nahversorgungszentren in Stadtbezirken“ die Veranschlagung zusätzlicher Haushaltsmittel beschlossen und die Freigabe dieser Mittel unter den Vorbehalt eines entsprechenden Beschlusses des Finanzausschusses gestellt.

Köln verfügt traditionell über eine gut ausgeprägte Zentrenlandschaft. Die Kölner Bezirks-, Mittelbereichs- und Nahbereichszentren sichern bislang fast überall im Stadtgebiet die wohnortnahe Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Darüber hinaus sind die Zentren Mittelpunkte der Kommunikation und des öffentlichen Lebens in den Kölner Veedeln. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels kommt einer städtebaulich integrierten, wohnortnahen Versorgung zukünftig ein noch höherer Stellenwert zu.

Zur Sicherung, Stärkung und sinnvollen Ergänzung der Kölner Zentrenlandschaft erarbeitet die Stadt Köln aktuell zusammen mit den Interessenvertretungen des Einzelhandels ein umfassendes gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept. Als erstes Modul dieses Konzeptes wurde im August der ausführliche Pre-Test-Bericht zum Stadtbezirk Mülheim dem Wirtschafts- und dem Stadtentwicklungsausschuss sowie der Bezirksvertretung Mülheim vorgelegt.

Der Bericht Mülheim sowie die bisherigen Erkenntnisse der Erhebungen in den übrigen Stadtbezirken lassen erkennen, dass rund ein Drittel der Kölner Geschäftszentren – hier vor allem die kleineren Nahbereichszentren sowie nach wie vor ein Teil der Kölner Bezirkszentren - funktionale Schwächen oder bereits ernsthafte Schädigungen aufweisen. Besonders nachteilig wirkt sich hier die Verlagerung der sog. Magnetbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels aus den Geschäftszentren heraus an nicht integrierte Standorte aus. Hierdurch kommt es zu einem Verlust von Kunden und Besuchern des Zentrums, dessen Folge oft weitere Geschäftsaufgaben sind. Neben einer konsequenten Standortplanung für Lebensmittel- und sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandel im Rahmen der Bau- und Planungsgesetze zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche sind zusätzlich und ergänzend Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Geschäftszentren erforderlich, sei es durch Verbesserung des Branchenmixes und/oder durch städtebauliche Maßnahmen.

Das zukünftige Einzelhandelskonzept enthält deshalb auch differenzierte Analysen der Angebotssituation in den einzelnen Geschäftszentren, verbunden mit konkreten Handlungsempfehlungen zu möglichen Angebotserweiterungen, Verbesserung des Branchenmixes sowie zur allgemeinen Attraktivitätssteigerung. Im Rahmen der Diskussion des Pre-Test-Berichtes im Wirtschaftsausschuss am 08.09.2008 wurde die Verwaltung von der SPD-Fraktion gefragt, welche Maßnahmen zur Umsetzung der umfassenden und fundierten Handlungsempfehlungen vorgesehen sind und welcher Personalbedarf hierfür erforderlich ist.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Stabilisierung und Stärkung der einzelnen Geschäftszentren sind in erster Linie von den Einzelhändlern vor Ort sowie potenziellen Investoren umzusetzen. Zur Unterstützung der unternehmerischen Initiativen sind aber nach allen bisherigen Erfahrungen Hilfestellungen durch die Stadt zu leisten. Insbesondere in vielen kleineren Nahbereichszentren sowie in Zentren, die in höherem Maße vom Strukturwandel des Einzelhandels und „trading down“ betroffen sind, herrscht oft ein geringer Organisationsgrad der Händler und Immobilienbesitzer vor. Zusätzlich besteht großer Informations- und Beratungsbedarf bezüglich abgestimm-

ter, über Einzelmaßnahmen hinausgehender, Ansätze der Zentrenstabilisierung/–attraktivierung sowie bezüglich der Entwicklung und Umsetzung entsprechender Maßnahmenkonzepte.

Mit dem Landesgesetz zur Förderung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) hat der Gesetzgeber einen Anreiz und einen verbindlichen Rechtsrahmen für privates finanzielles Engagement der Eigentümer und Gewerbetreibenden in innerstädtischen Geschäftszentren geschaffen. Das Interesse der potenziell davon profitierenden Grund- und Immobilieneigentümer sowie Gewerbetreibenden an der Bildung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) ist hoch. Schon jetzt werden mit dem Standortgemeinschaft Kalk e.V. und der IG Ringe zwei „ISG in Gründung“ von der Verwaltung betreut. Aufgrund entsprechender Anfragen kann davon ausgegangen werden, dass zahlreiche weitere Interessen- bzw. Werbegemeinschaften die Möglichkeiten, die das neue Gesetz bietet, nutzen wollen.

Um die Chancen des Gesetzes zu nutzen - in Hamburg konnten seit 2004 mit einem entsprechenden Gesetz zusätzliche privatwirtschaftliche Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe mobilisiert werden - ist ein professioneller und effizienter Arbeits- und Verwaltungseinsatz auf Seiten der Antragsteller und der Stadt erforderlich. Die Beratung, Betreuung und Begleitung der privaten Antragsteller sowie die Prüfung und sachgerechte Bearbeitung der Anträge muss zwingend zeitnah erfolgen, um die Bereitschaft zum finanziellen und ehrenamtlichen Privatengagement nicht zu verprellen.

Das ISGG-NRW zielt insbesondere auf größere Geschäftszentren ab. In Köln können dies ausgewählte Einkaufslagen der Geschäftscity, die Bezirkszentren sowie einige größere Mittelbereichszentren sein. In den kleineren Nahbereichszentren fehlt dagegen in der Regel die „kritische Masse“ an privatwirtschaftlichen Akteuren, die für eine Beantragung und Ausweisung als ISG-Gebiet finanziell und organisatorisch erforderlich ist. Für diesen Gebietstyp müssen in Kooperation mit den örtlichen Akteuren passgenaue, kurz- und mittelfristig umzusetzende Maßnahmen der Zentrenattraktivierung entwickelt und ggf. mit städtischen Mitteln finanziell bezuschusst werden.

Diese neuen, umfangreichen Aufgaben sind vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Abteilung Stadtentwicklung, Sachgebiet „Sektorale Stadtentwicklung“ mit gegenwärtigen verfügbaren Personal- und Sachressourcen nicht adäquat zu leisten.

Die Verwaltung sieht deshalb folgende Verwendung der vom Rat bereitgestellten Finanzmittel zur „Stabilisierung der Nahversorgungszentren in den Stadtbezirken“ vor:

- 1. Einrichtung einer Mehrstelle der EG 13 TVöD (vgl. Vgr. II BAT) für die Aufgabe „Initiativenmanagement und Koordination Zentrenförderung“**  
und Besetzung durch eine/n qualifizierte wissenschaftliche Angestellte/n (Fachrichtung Wirtschaftsgeographie, Wirtschaftswissenschaften, Stadtgeographie, Stadtplanung Raumplanung o. Ä.) zur umfassenden Betreuung, Begleitung und Beratung der privaten Initiativen, zur Akquisition von ergänzenden durch Landes- bzw. Drittmittel geförderten Projekten zur Zentrenförderung, zur qualifizierten Beurteilung und Unterstützung der ISG Konzepterstellung sowie zur Moderation der entsprechenden internen und externen Abstimmungs- u. Beteiligungsprozesse.

**Aufgaben dieser Koordinationsstelle** sind u. a.:

- Konzeptionelle Betreuung und Beratung von Initiativen gemäß ISGG NRW

- Information, Beratung sowie Befragung der örtlichen Werbegemeinschaften, Händler und Eigentümer zu den Aussagen und Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes
- Förderung der Vernetzung und des Organisationsgrades örtlicher Händlerschaft, insbesondere in kleinen Nahbereichszentren
- Konzeption und Entwicklung kleinerer, zentrenstärkender ad-hoc-Maßnahmen sowie Gewährung kleinerer Zuschüsse hierfür aus dem Budget Zentrenförderung (s. u.)
- Schnittstelle zwischen Eigentümern, Händlerschaft und Verwaltung bezüglich notwendiger Aufgaben im öffentlichen Raum und im Bereich Verkehrserschließung, Erreichbarkeit, ruhender Verkehr
- Koordination der städtischen Dienststellen bei Zentren fördernden Maßnahmen
- Beratung der örtlichen Einzelhändler und Eigentümer bzgl. Optimierung der Branchenstruktur, Kontaktvermittlung zu potenziellen Mietern
- Organisation des Informationstransfers zwischen den örtlichen Akteuren des Einzelhandels, ggf. Organisation und Durchführung von entsprechenden Informations- u. Fortbildungsveranstaltungen
- Fundraising und Fördermittelakquisition - Sichtung und Bearbeitung einschlägiger Förderprogramme von Land, Bund und EU („Ab in die Mitte“, „Attraktive Stadt- und Ortsteilzentren“ etc.) zur Zentrenrevitalisierung

## **2. Einrichtung eines Budgets „Zentrenstärkung und Stärkung der Nahversorgung“**

Das Zentrenbudget soll jeweils zur Hälfte einerseits der Gewährung von Zuschüssen an private Akteure wie Werbegemeinschaften, IGs oder ISG-Initiativen als Anreiz für die Umsetzung kurz- und mittelfristiger Maßnahmen zur Zentrenattraktivierung dienen. Beispiele für förderfähige Maßnahmen können sein:

- Zuschüsse für abgestimmte private Gestaltungsmaßnahmen
- Druckkostenzuschuss für Marketingmaßnahmen (z. B. Einkaufsführer Nahversorgung)
- Moderation und Durchführung von Informationsveranstaltungen zur Steigerung des Organisationsgrades der Händler und Eigentümer
- Zuschüsse für einmalige oder regelmäßige kulturelle Aktivitäten zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Geschäftszentren etc.
- Der passgenaue und zielgerichtete Einsatz sowie ein transparentes Antrags- u. Bewilligungsverfahren wird durch das Initiativenmanagement Zentrenförderung (s. o.) koordiniert und gewährleistet. Die Höhe der Zuschüsse für Einzelmaßnahmen sollte i. d. R. 10.000 € pro Zentrum und Jahr nicht übersteigen und von den ansässigen Einzelhändlern und Grundeigentümern mit Eigenmitteln Ko-finanziert werden.

Andererseits sollen aus dem Zentrenbudget im Bedarfsfall über das Einzelhandelskonzept hinausgehende Beratungen z.B. in Form von Gutachten durch externe Dienstleister finanziert werden. Dies können z. B. sein:

- Bestandsanalysen

- Standortpotenzialanalysen
- Die Entwicklung von ISG-Handlungskonzepten
- Machbarkeitsstudien für problematische Standorte bzw. potenzielle Erweiterungsflächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

### **3. Externe Vergabe von Verträglichkeitsanalysen zur Beurteilung/Abwehr von nicht integrierten Einzelhandelsansiedlungen**

Die vorgenannten Maßnahmen zur Zentrenstabilisierung können nur dann Wirksamkeit entfalten, wenn gleichzeitig konsequent die Ansiedlung von konkurrierenden, großen Lebensmittel-Betrieben außerhalb der definierten Versorgungsbereiche verhindert wird. Die Umsetzungspraxis des Nahversorgungskonzeptes seit 2003 zeigt, dass es nur mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand möglich ist, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 qm VKF), hier insbesondere von Lebensmittel-Discountern, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern. Dies liegt vor allem daran, dass in diesem Falle die Nachweispflicht schädlicher Auswirkungen der Vorhaben auf die Zentren auf Seiten der Gemeinde liegt. Hierzu ist es in der Regel erforderlich, Verträglichkeitsanalysen bei externen Gutachtern zu beauftragen. Die Kosten dieser Gutachten liegen je nach Komplexität des Vorhabens zwischen 2.500 und 7.500 Euro pro Einzelfall. In den letzten fünf Jahren waren in der Regel mindestens fünf Ansiedlungsbegehren pro Jahr entsprechend zu bearbeiten bzw. abzuwehren. Aufgrund der gesetzlich vorgegebenen engen Bearbeitungsfristen für Bauvoranfragen bzw. Bauanträge ist eine zeitnahe Beauftragung der Verträglichkeitsanalyse unter Berücksichtigung der vergaberechtlichen Bestimmungen geboten. Deshalb ist ein hier ausreichend großes Budget für die Gutachtenvergabe vorzuhalten. Zur Minimierung des z. Zt. sehr hohen verwaltungsseitigen Zeit- und Arbeitsaufwandes pro Vergabe ist ggf. der Abschluss eines entsprechenden Rahmenvertrages zu prüfen.

Zur Finanzierung der hier dargestellten Maßnahmen sind im Doppelhaushalt 2008/2009 für das Haushaltsjahr 2009 und in der Mittelfristplanung bis 2012 im Teilergebnisplan 0901 – Stadtplanung und -entwicklung bei den Teilplanzeilen 13 (Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen) und 15 (Transferaufwendungen) jeweils in Höhe von 175.000,00 € veranschlagt. Zur Finanzierung der erforderlichen Mehrstelle (Personal und Sachmittel) wird ein Teilbetrag dieser Mittel eingesetzt.