

Potenzialanalyse

für ergänzenden Einzelhandel im Bezirkszentrum Köln-Ehrenfeld
unter besonderer Berücksichtigung der Potenzialfläche Helios

- wesentliche Ergebnisse -

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Ing. Christina Linnhoff

Stadt + Handel
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str.12 44147 Dortmund
Tel: 0231.8626890 Fax: 0231.8626891
info@stadt-handel.de

Dortmund, August 2009

i. Ausgangslage und Zielstellung

Das Zentrum Köln-Ehrenfeld übernimmt als Bezirkszentrum eine besondere Position in der Kölner Zentren- und Versorgungshierarchie. Ihm kommt die Versorgungsfunktion in den Bereichen Einzelhandel, öffentliche und private Dienstleistungen sowie Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebote für die rd. 104.000 Einwohner im Stadtbezirk zu. Nach dem Bezirkszentrum Köln-Kalk ist es das größte Bezirkszentrum Kölns, was die besondere Funktion untermauert.

Entsprechend des bundesweit erkennbaren Trends zu einer dynamischen Entwicklungspolarisierung in Richtung ‚Grüne Wiese‘ und größerer Stadtzentren ist das Bezirkszentrum Ehrenfeld mit einer sukzessiven Funktionsabnahme konfrontiert. Dies macht sich in einer sinkenden Zentralität, hohen Leerstandsquoten und einer hohen Fluktuationsrate bemerkbar. Ein unvollständiger Branchenmix kann gleichzeitig als Auslöser und Resultat dieser Entwicklung angeführt werden.

Mit der Übernahme des Helios-Geländes im Bereich Venloer Straße/ Ehrenfeldgürtel durch einen Investor hat sich die Möglichkeit ergeben, den Einzelhandelsbesatz des Bezirkszentrums zu ergänzen und somit die Versorgungsfunktion und Attraktivität des Zentrums langfristig zu festigen. Die Fläche ist aufgrund ihrer äußerst zentralen Lage als Schlüsselgrundstück innerhalb des Zentrums zu bezeichnen. Die Stadt Köln sieht daher vor, die Entscheidung zur Nutzung besonders sorgfältig abzuwägen. Grundsätzliches Ziel ist die Stärkung des Zentrums als Ganzes:

Ein autarker ‚Solitärstandort‘ soll ebenso vermieden werden wie eine aufgrund ihrer Sortimentsmischung und Betriebstypologie erheblich in Konkurrenz zum Bezirkszentrum tretende Entwicklung.

Ziel der vorliegenden Potenzialanalyse ist es, einen sortiments-, verkaufsflächen-, betriebstypen- und konzeptbezogenen Nutzungsrahmen aufzuzeigen, welcher

- als komplementär-ergänzend zu den mikroräumlichen, städtebaulich-funktionalen Strukturen im Bezirkszentrum Ehrenfeld zu bezeichnen ist,
- die Entwicklungsziele für eine ausgewogene Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in Köln nicht beeinträchtigt,
- gleichzeitig die absatzwirtschaftlichen/ wirtschaftlichen Notwendigkeiten aus Betreiber- und Entwicklersicht nicht aus dem Auge lässt,
- somit letztlich als städtebaulich verträglich und wirtschaftlich langfristig tragfähig der zukünftigen Entwicklung des Zentrums als Ganzes und Festigung der Kölner Zentrenstruktur dienlich ist.

ii. Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Rahmenbedingungen

Zusammenfassend sind folgende Analyseergebnisse für das Bezirkszentrum Köln-Ehrenfeld festzuhalten:

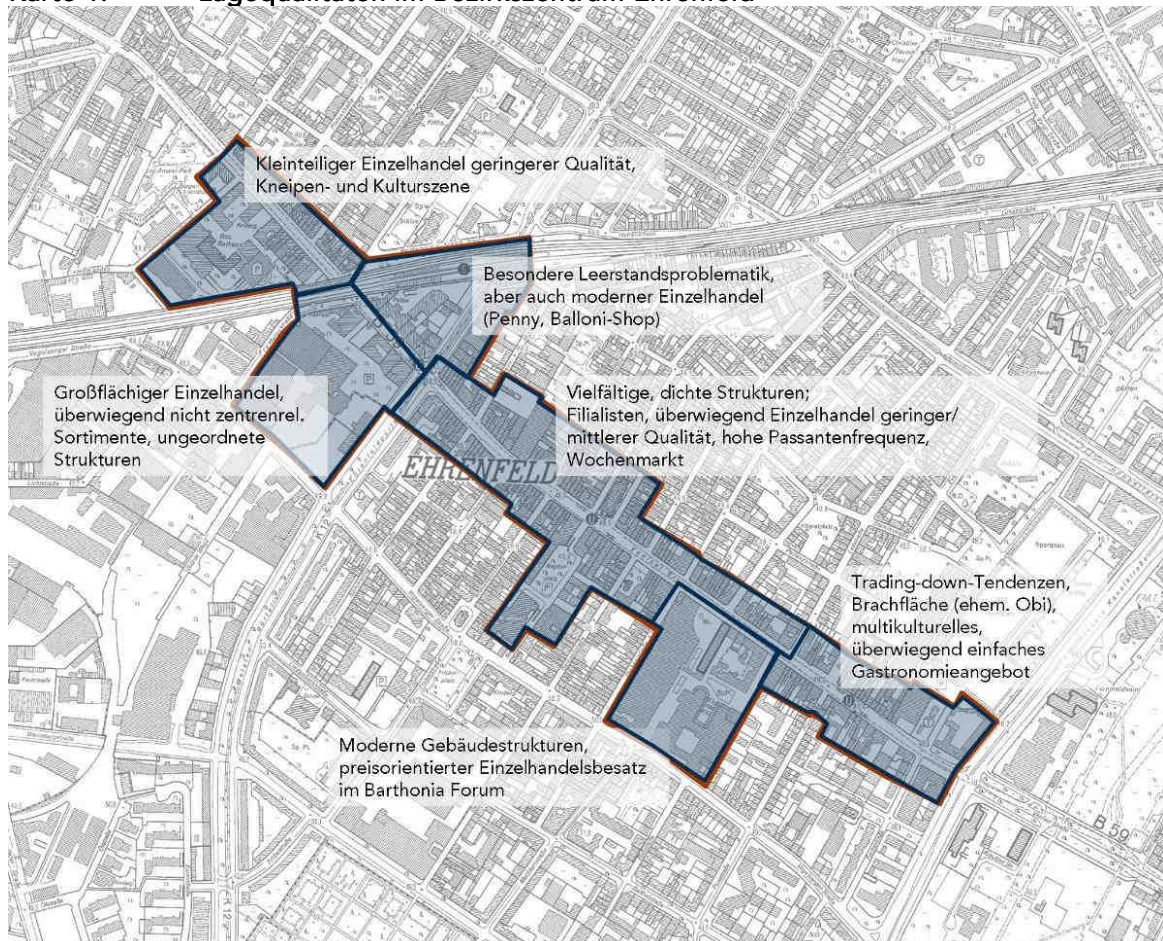
- Das Bezirkszentrum Ehrenfeld befindet sich in überbezirklichem Kontext in Konkurrenz zu starken Wettbewerbsstandorten, welche zudem z. T. über ein zugkräftiges Einkaufszentrum verfügen (z.B. Innenstadt, Bezirksteilzentrum Weiden). Aus der im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung ermittelten Kaufkraftabschöpfung des Bezirkszentrums Ehrenfeld nach Stadtteilen lässt sich ein aktueller Einzugsbereich ableiten, der kaum über den Bezirk hinaus reicht.
- Im Vergleich mit den anderen Bezirkszentren in Köln ist das Bezirkszentrum Ehrenfeld mit rd. 34.000 m² VKF das zweitgrößte Zentrum dieser Hierarchiestufe, die Analyse der sortimentspezifischen Ausstattungskennziffern lässt allerdings in ausgewählten Bereichen Defizite erkennen.
- Das Bezirkszentrum Ehrenfeld ist quantitativ gut mit Angeboten aus dem **kurzfristigen Bedarfsbereich** ausgestattet. Die vergleichsweise hohe Zentralität sowohl im Bezirk Ehrenfeld als auch im Bezirkszentrum lässt einen eher geringen Entwicklungsspielraum erkennen. Gleichwohl kann eine Weiterentwicklung zur Sicherung einer stabilen endogenen städtebaulichen Struktur des ZVB beitragen. Angesichts der bereits hohen Ausstattungskennziffern ist aber eine behutsame quantitative und gezielte qualitative Entwicklung empfehlenswert.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** sind geringe Kaufkraftabschöpfungsquoten und ein vergleichsweise geringer Einzugsbereich, der z. T. nicht den gesamten Stadtbezirk umfasst, festzustellen. Die Verkaufsflächenausstattungsgrade und die Zentralität des Bezirkszentrums sind im Vergleich zu den anderen Bezirkszentren in Köln unterdurchschnittlich. Mit einem Verkaufsflächenausbau in ausgewählten Warengruppen wie Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren oder Spielwaren/ Hobby kann eine Stärkung und Impulswirkung für den zentralen Versorgungsbereich einhergehen.
- Auch die Zentralität im **langfristigen Bedarfsbereich** in einigen Sortimenten ist ausbaufähig. Bezüglich der Verkaufsfläche ist das Bezirkszentrum im langfristigen Bedarfsbereich insbesondere in den Sortimentsgruppen Elektrowaren und Foto/ Optik unterdurchschnittlich ausgestattet.

Als im Hinblick auf die Entwicklung des Helios-Geländes wesentliche Ergebnisse der städtebaulichen Strukturanalyse des Bezirkszentrums Ehrenfeld ist festzuhalten, dass

- das Zentrum mit einer Ausdehnung von rd. 1,4 km langfristig keine zusammenhängende Einheit bilden kann, das Barthonia Forum sowie der mittlere Bereich der Venloer Straße aktuell den funktionalen Schwerpunkt des Zentrums bilden;
- die Lage des Helios-Geländes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches die Chance zu einer gezielten Festigung der städtebaulich-funktionalen Strukturen bietet (Knochenstruktur: Helios-Gelände – Barthonia-Forum);

- sich die Angebote insgesamt auf einem relativ niedrigen Qualitätsniveau bewegen, jedoch in Teilen durch hochwertige Angebote (Spezialgeschäfte, Szenegastronomie) ergänzt werden;
- das Zentrum – insbesondere in der Hauptlage an der Venloer Straße – überwiegend durch kleinteilige Bestandsstrukturen geprägt ist (\varnothing Betriebsgröße: 210 m²);
- der Filialisierungsgrad im Bezirkszentrum als leicht unterdurchschnittlich einzustufen ist;
- das Zentrum eine relativ geringe Leerstandsquote und damit eine vitale funktionale Struktur aufweist, in einigen Randbereichen aber trading-down-Tendenzen zu erkennen sind;
- von einer gewissen Dynamik und Besonderheit des Bezirkszentrums mehrere Szenelokalitäten zeugen, auf die bei der Konzeption hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung sowie der Ergänzung durch weitere gastronomische Einrichtungen Bezug genommen werden sollte.

Karte 1: Lagequalitäten im Bezirkszentrum Ehrenfeld



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2009 auf Grundlage Stadt Köln 2008.

iii. Empfehlungen für eine Weiterentwicklung des Bezirkszentrums

Das Helios-Gelände bietet sich für eine gezielte Optimierung der Angebots- und Funktionsstrukturen des Bezirkszentrums an. Vor allem bisher fehlende bzw. unterrepräsentierte Sortimente und Nutzungen sowie Qualitäten sollten in die Konzeption einbezogen werden. Ziel der Einzelhandelsentwicklung im Bezirkszentrum Ehrenfeld sollte die Ausbildung einer Polstruktur zwischen Helios-Gelände und Barthonia-Forum sein, welche eine Impulswirkung auf die Hauptlage des Zentrums entfaltet.

Die Gesamtverkaufsfläche einer Ansiedlung im Bezirkszentrum Ehrenfeld sollte im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit sowohl im Kontext der städtebaulich-funktionalen Strukturen des Bezirkszentrums Ehrenfeld und der Entwicklungsmöglichkeit benachbarter zentraler Versorgungsbereiche, aber auch im Kontext der Wettbewerbsstrukturen im Standortumfeld und der Anforderungen an eine Einkaufszentrenentwicklung bei einer Verkaufsfläche von rd. 15.000 – 17.000 m² liegen. Ein sortiments-, verkaufsflächen- und betriebstypbezogener Entwicklungsrahmen ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 1: Empfehlung: Entwicklung Helios-Gelände (quantitativ, auf Einzelhandel bezogen)

Sortimentsbereich	VKF in m ²	Betriebstyp/ Qualitätsniveau
Nahrungs- und Genussmittel	max. 2.000	kleiner Verbrauchermarkt, großer Supermarkt; hohes Qualitätsniveau
	max. 500	ergänzende Fachgeschäfte, hohes Qualitätsniveau
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	~ 400	als Randsortiment im Verbrauchermarkt
Schnittblumen, Zeitschriften, Schreibwaren	~ 400	Fachmarkt
Bücher	~ 400	Fachmarkt
Spielwaren/ Hobby (inkl. Musikinstrumente und Babyartikel)	max. 1.500	Fachmarkt/ Fachgeschäfte
Bekleidung/ Wäsche (inkl. Babybekleidung)	max. 6.000	Fachmärkte/ Fachgeschäfte, mittleres und hohes Qualitätsniveau
Schuhe/ Lederwaren	max. 1.500	Fachmärkte/ Fachgeschäfte, mittleres und hohes Qualitätsniveau
Uhren/ Schmuck	-	ggf. als Randsortiment
Elektrowaren und Foto/ Optik	max. 2.500	Fachmarkt
Sportartikel/ Camping (vor allem Sportbekleidung und -schuhe)	~ 1.000	Fachmärkte/ Fachgeschäfte, mittleres und hohes Qualitätsniveau
Hausrat/ Glas/ Porzellan	~ 400	Fachmarkttypus/ alt. Randsortiment
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel)	~ 400	Fachmarkttypus/ alt. Randsortiment

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2009.

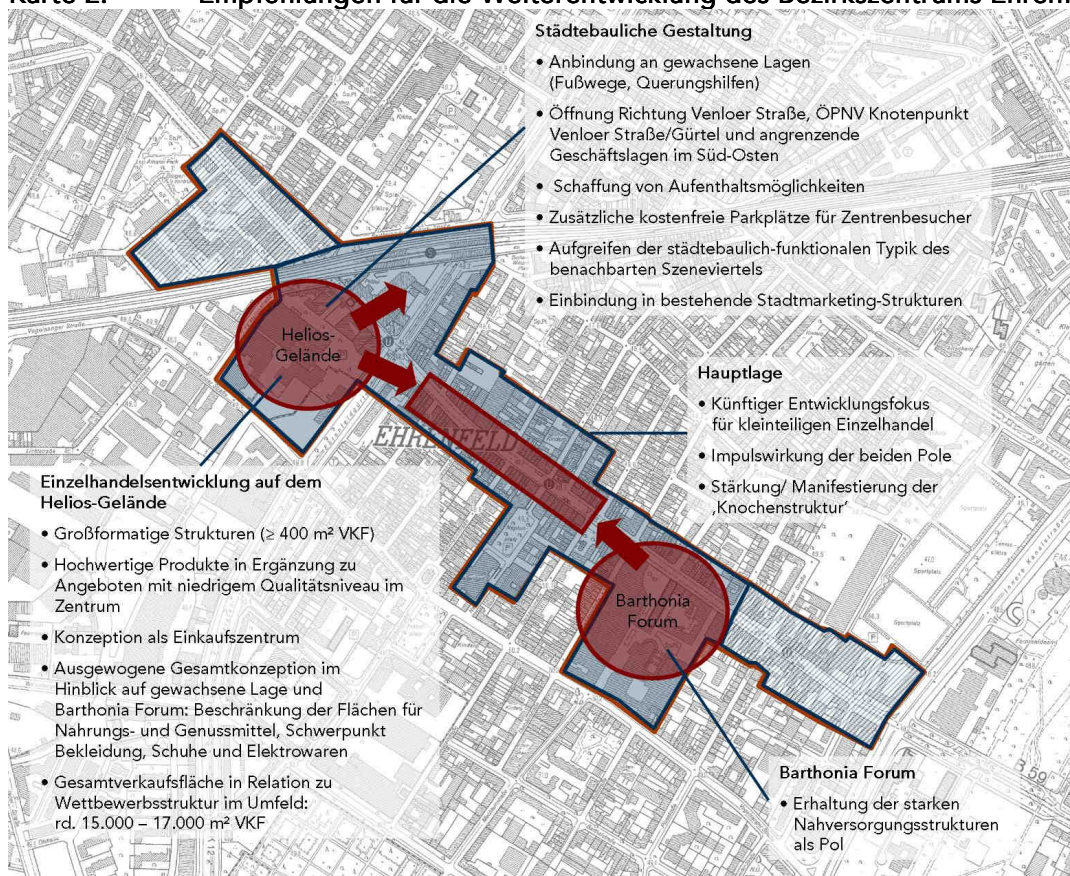
Städtebaulich-funktionale Empfehlungen für die Entwicklung des Zentrums Ehrenfeld

Folgende Hinweise sollten zugunsten einer nachhaltigen Stärkung und Festigung des Bezirkszentrums im Rahmen der Vorhabenumsetzung Berücksichtigung finden:

- Realisierung einer als offenes Einkaufszentrum und nicht als Fachmarktzentrum konzipierten Angebotsform (damit verbundene Chancen: hoch- und mittelwertige Angebote, neue Aufenthaltssituationen, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur- & Freizeiteinrichtungen)
- Öffnung der Einzelhandelsstrukturen in Richtung der Venloer Straße, des ÖPNV Knotenpunktes Venloer Straße/ Gürtel und der angrenzenden Geschäftslagen im Süd-Osten.
- Die Ansiedlung von kleineren Fachgeschäften sollte auf dem Helios-Gelände so weit wie möglich eingeschränkt werden.
- Eine ansprechende städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raumes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität insbesondere im nord-westlichen Bereich des Zentrums. Aufgreifen der städtebaulich-funktionalen Typik des benachbarten Szeneviertels.

[siehe auch folgende Grafiken]

Karte 2: Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Bezirkszentrums Ehrenfeld



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2009 auf Kartengrundlage: ©Google-Grafiken ©2009 Terra-Metrics, Kartendaten ©2009 PPWK Teletlas.

Tabelle 2: Beispiele für eine offene Einkaufszentregestaltung

Osnabrück Kamp Promenaden (12.000 m² VKF)

Lage	Grundriss
	
Foto	Gestaltungsmerkmale
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Direkte Anbindung an die 1a-Lage ▪ Aufteilung des Centers auf verschiedene Gebäudeteile, Anlehnung an kleinteilige Struktur der Umgebung ▪ Öffnung der Fronten durch große Schaufensterflächen, individuelle Fassadengestaltung der Gebäudeteile ▪ Hohe Aufenthaltsqualität durch Gestaltung und Möblierung der Freiräume zwischen den Gebäudeteilen, Außengastronomie und 24 h-Durchwegung

Solingen Clemens Galerien (11.500 m² VKF)

Lage	Grundriss
	
Foto	Gestaltungsmerkmale
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage am nördlichen Endpunkt der 1a-Lage ▪ Offenes Mallkonzept mit dreiteiliger, sternförmiger Struktur ▪ Räumliche Orientierung des Centers zu einer zentralen, öffentlichen Platzfläche mit Außengastronomie und Gestaltungselementen ▪ Fassadenöffnung durch großflächige Schaufenster, z. T. auch über zwei Geschosse

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2009 auf Grundlage DSSW (Hrsg.) 2008, S. 152 ff.