

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Umsetzung Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK)  
Hier: Entfristung der Koordinationsstelle für Geschäftszentrenentwicklung und  
Initiativenmanagement im Amt für Stadtentwicklung und Statistik**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	07.09.2017
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	18.09.2017
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2017
Finanzausschuss	25.09.2017
Rat	28.09.2017

### Beschluss:

Der Rat erkennt die große Bedeutung der Koordinationsstelle für Geschäftszentrenentwicklung und Initiativenmanagement zur nachhaltigen Stabilisierung und Förderung der Kölner Geschäftszentren und Sicherung der Nahversorgung in den Kölner Veedeln an. Um vorhandene Strukturen nachhaltig zu sichern oder zu reaktivieren, aber auch um neue Instrumente wie insbesondere gesetzliche Immobilien- und Standortgemeinschaften zu initiieren, konzeptionell zu unterstützen sowie administrativ umsetzen und begleiten zu können, beschließt der Rat

- zum Stellenplan 2018 die Entfristung der derzeit bis zum 31.12.2017 befristeten Stelle in der Wertigkeit EG 13 TVöD im Amt für Stadtentwicklung und Statistik.

Die Finanzierung der zu entfristenden Stelle erfolgt wie bisher durch die Fortführung der Aufstockung des Personalkostenbudgets durch die Reduzierung der Sachmittel. Für den städtischen Haushalt entstehen keine zusätzlichen Belastungen.

### Alternative:

Der Rat beschließt, die Koordinationsstelle für Geschäftszentrenentwicklung und Initiativenmanagement und damit die Umsetzung der gestalterischen und entwicklungsorientierten Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie die Unterstützung aktueller und zukünftiger Initiativen nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) über den 31.12.2017 hinaus nicht fortzuführen.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 eine zunächst bis zum 31.12.2012 befristete Mehrstelle in der Wertigkeit EG 13 TVöD im Amt für Stadtentwicklung und Statistik zur Koordination der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK) und zur Förderung der städtischen Zentren („Zentrenmanagement“) beschlossen (1040/2009). Die Deckung für diese Stelle erfolgte aus Sachmitteln zur Stabilisierung der Nahversorgungszentren, die der Finanzausschuss in seiner Sitzung am 09.06.2008 in der Erwartung bereitgestellt hatte, um hiermit den zunehmenden Problemstellungen wie z. B. Leerständen, Trading-Down-Prozessen und höheren Anforderungen an die Erreichbarkeit der Versorgungsangebote im Zuge des demografischen Wandels in den Kölner Nahversorgungszentren nachhaltig begegnen zu können.

Der Rat der Stadt Köln hat nach einer zweijährigen Pilotphase des Zentrenmanagements die Wirksamkeit der Koordinationsstelle sowie die Notwendigkeit der Fortführung anerkannt und in seiner Sitzung vom 20.09.2012 die Befristung der Stelle um weitere fünf Jahre bis zum 31.12.2017 verlängert.

In den vergangenen fünf Jahren konnte durch ein strategisches und vor allem kontinuierliches Zentrenmanagement in Verbindung mit der konsequenten Steuerung und Lenkung des stationären Handels auf die Kölner Geschäftszentren im Rahmen der Umsetzung des am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, den kleinräumigen Problemlagen in den Geschäftszentren in vielfältiger Weise begegnet werden. Die Beratung und Betreuung von Initiativen der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in den Kölner Geschäftszentren, inklusive Entwicklung einer Förderrichtlinie und Implementierung eines „Zentrenbudgets“ (s. u.), gehörte dabei ebenso zum Kerngeschäft des Zentrenmanagements, wie die Beratung und Begleitung von bislang zwei Initiativen zur Gründung von gesetzlichen Immobilien- und Standortgemeinschaft gemäß des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) und die Unterstützung von Initiativen zur Sicherung der Nahversorgung in unterversorgten Stadtteilen.

Die wachsenden Marktanteile des Online-Handels setzen den stationären Einzelhandel zusätzlich und kontinuierlich unter Druck. Vor diesem Hintergrund ist es besonders erwähnenswert, dass das Kölner Zentrensystem mit insgesamt 80 Zentralen Versorgungsbereichen immer noch ein leistungsfähiges und nahezu flächendeckendes Rückgrat der Versorgung der Kölnerinnen und Kölner mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs darstellt. Um deren Authentizität, Vielfalt und Attraktivität gegenüber der Konkurrenz aus dem Internet zu erhalten und zu stärken, nimmt die Stärkung privatwirtschaftlicher Initiativen von Händlern und Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern zur Attraktivierung ebendieser Geschäftszentren weiter an Bedeutung zu.

### Schwerpunkt: Zentrenbudget

Aus dem vom Rat mit Beschluss vom 13.10.2011 (3712/2011) zur Verfügung gestellten „Zentrenbudget“ konnte bereits eine Vielzahl von Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Geschäftszentren gefördert werden. Hierzu gehörten beispielhaft:

- Die Mitfinanzierung einer Machbarkeitsstudie zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Vogensang, die Grundstein für den genossenschaftlich betriebenen Bürgerladen „Goldammer“ war.
- Die Bezuschussung des Veedelsmanagements des IG Severinsviertel e. V.;  
Aktuelles Projekt dort ist die Initiierung und Durchführung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße nach dem ISGG NRW (s.u.).
- Die Bezuschussung eines Internetauftritts der Standortgemeinschaft Köln Kalk e.V.
- Die Bezuschussung mehrerer weiterer Einzelmaßnahmen wie z. B. von Veedelsbühnen bei verkaufsoffenen Sonntagen (Deutz und Dellbrück) oder einer temporären Schlittschuhbahn (Rodenkirchen) zur Erhöhung der Kundenfrequenz und Kundenbindung sowie die Erstellung von Informationsmaterialien zur Gründung einer IG in Buchforst zur Verbesserung der Vernetzung der Akteure in den Geschäftszentren.

Perspektivisch soll das - bundesweit in dieser Form einzigartige - Angebot „Zentrenbudget“ in regelmäßigen Abständen in Workshops mit IHK, Handelsverband, City Marketing etc. sowie den örtlichen Interessengemeinschaften weiterentwickelt und im Sinne eines „Good Practice“ Wettbewerbes kommuniziert werden. Schwerpunkte sollen hierbei vor allem lokale und regionale Antworten auf die Herausforderungen des stationären Handels durch die Digitalisierung des Handels sein. Damit werden insbesondere auch der Erfahrungsaustausch und die Vernetzung der örtlichen Interessengemeinschaften untereinander gefördert.

Dies setzt jedoch eine personelle Kontinuität der Koordinationsstelle zwingend voraus.

### Schwerpunkt: Immobilien- und Standortgemeinschaften

Im Bundesland Hamburg konnten über das Instrument der Business Improvement Districs (BID) in den vergangenen Jahren über 54 Mio. Euro privater Mittel zur Revitalisierung der Geschäftsstraßen mobilisiert werden. In NRW wurde 2008 äquivalent dazu das Gesetz über Immobilien und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) verabschiedet, mit dem die Voraussetzung geschaffen wurde, auf Antrag einer privatwirtschaftlichen Initiative eine kommunale Satzung zu erlassen.

Die erste Kölner Initiative (Standortgemeinschaft Kalker Hauptstraße) ist im Sommer 2013 nur äußerst knapp am Ablehnungsquorum von damals 25% gescheitert. 2014 wurde das ISGG NRW novelliert und in diesem Zusammenhang das Ablehnungsquorum auf 33,3% erhöht. Die Kalker Initiative wurde von Beginn an über einen Zeitraum von über zwei Jahren eng von der städtischen Koordinatorin beraten und begleitet. Darüber hinaus konnte über Städtebaufördermittel im Rahmen der Fördergebietskulisse Soziale Stadt – Kalk ein Gutachterbüro mit der Eigentümeraktivierung und Konzeptformulierung bis zur Antragsreife in enger Abstimmung mit der Initiative und der städtischen Koordinatorin bauauftragt werden.

Als zweite Kölner Initiative hat der ISG Severinsviertel e. V. im November 2016 den Antrag auf Erlass einer Satzung zur Festlegung des Gebiets der ISG Severinstraße gestellt. Die Initiative wurde hierbei ebenfalls von einem externen Gutachter unterstützt, der auf Grundlage eines Ratsbeschlusses vom 30.04.2013 im Zusammenhang mit der besonderen Situation der Severinstraße mit städtischen Mitteln bezuschusst werden konnte. Er hat u. a. eine Befragung unter Händlern und Hauseigentümern durchgeführt und ein Standortmarketingkonzept für das Severinsviertel erarbeitet.

Der Rat hat daraufhin am 14.02.2017 die Verwaltung einstimmig mit der Einleitung des Satzungsverfahrens beauftragt (3855/2016). Aufgrund der bisherigen Eigentümerresonanz im Bereich der Severinstraße wird mit einer hohen Zustimmung zu dieser ISG und einem erfolgreichen Quorum gerechnet. Die Offenlage des Satzungsentwurfs wurde im Amtsblatt Nr. 28 der Stadt Köln bekanntgemacht und endet am 27.07.2017. Die finale Beschlussfassung über den Erlass der Satzung durch den Rat soll im September 2017 erfolgen. Infolge des Satzungserlasses durch den Rat wird die Initiative in den nächsten drei Jahren ein Maßnahmenprogramm im Umfang von rund 300.000 Euro zur Stärkung der Severinstraße umsetzen können, das vollständig privat finanziert wird.

Die Aktivitäten in der Severinstraße werden von mehreren weiteren Kölner Initiativen mit großem Interesse verfolgt, da sie ebenfalls hohes Interesse an dem Einsatz des Instrumentes ISG haben. Auch in Hamburg, Bremen, Schleswig Holstein und Hessen hat sich gezeigt, dass die erfolgreiche Etablierung eines BID bzw. einer ISG eine Initialzündung für weitere gleichartige Initiativen darstellt. Aus diesem Grund ist es für Köln von hoher Bedeutung, dass die geplante ISG Severinstraße zum Erfolg geführt wird.

Die bisherige Erfahrung aus den vorgenannten Bundesländern, aber auch aus Köln, unterstreichen, dass eine enge und zügige Unterstützung und Beratung der privaten Initiativen durch die Verwaltung in inhaltlicher und organisatorischer Hinsicht zwingend erforderlich ist und nicht nur reaktiv erfolgen muss. Hierzu gehören als konkrete Tätigkeiten:

Bis zur Antragstellung gemäß ISGG NRW:

- Die aktive Bewerbung des Instruments und fundierte Informationsvermittlung über das Instrument an die Adresse der örtlichen Händlerschaft und der Eigentümerinnen und Eigentümer.
- Die enge konzeptionelle und planerische Beratung der örtlichen Initiativen zur inhaltlichen Zielsetzung, Strategie und konkreten Maßnahmengestaltung der beabsichtigten Immobilien- und

Standortgemeinschaften im Einklang mit den Zielaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie weiteren kommunalen Regelungen (wie z. B. dem Gestaltungshandbuch und dem Beleuchtungskonzept).

- Die formale und organisatorische Beratung der Initiativen bezüglich gesetzlicher Grundlagen, möglicher Trägerstruktur, Datenschutz, Finanzierungsaspekten etc. gemäß ISGG NRW.
- Die Koordination der verwaltungsinternen Abstimmung des anvisierten Maßnahmenprogramms im Vorfeld der Antragstellung, um frühzeitig einen Einklang mit weiteren städtischen Fachplanungen sicherzustellen.
- Die fachliche und formale Prüfung des Förderantrages sowie Erstellung der Beschlussvorlagen zur Einleitung des Satzungsverfahrens.

Sowie im Falle des Erlasses von Satzungen:

- Die Begleitung und Prüfung der antragsgerechten Umsetzung des Maßnahmenprogramms und der Mittelverwendung inklusive der erforderlichen Abstimmungen mit der Fachverwaltung.

Für die aktuelle und zukünftige Wahrnehmung dieser komplexen Aufgaben ist die Fortführung der Koordinationsstelle zwingend erforderlich.

#### Schwerpunkt: Sicherstellung und Stabilisierung der Nahversorgung

Ein weiteres wichtiges und dauerhaftes Aufgabenfeld der Koordinationsstelle für Geschäftszentrenentwicklung und Initiativenmanagement ist die Stabilisierung der Nahversorgungszentren bzw. die Herstellung einer wohnortnahen, möglichst fußläufig erreichbaren Grundversorgung in Stadtteilen ohne eigenen oder mit sehr schwachem Zentralen Versorgungsbereich. Handlungsbedarf besteht unter anderem in Gremberghoven, Dünwald (Siedlung Am Donewald), Neubrück sowie Merkenich und den Rheindörfern. Im Rahmen dieser Daueraufgabe sind u. a. Kontakte zwischen Bürgerschaft, Händlern und Eigentümern von Ladenlokalen sowie der lokalen Wohnungswirtschaft zu vermitteln bzw. aufzubauen und dauerhaft zu pflegen. Exemplarisch kann hier die Unterstützung der Initiative und späteren Genossenschaft für den Bürgerladen „Goldammer“ in Vogelsang durch die Koordinatorin genannt werden.

Auch diese Aufgabe kann ohne ein kontinuierliches Zentrenmanagement nicht weiter erfüllt werden. Zuverlässige Beratung, Betreuung und Begleitung durch die Verwaltung ist eine wichtige Voraussetzung für das Engagement der örtlichen Eigentümer und Geschäftsleute.