



Andreas Röhrig

## Nach Hertie-Schließung: Revitalisierung der City in Köln-Porz



Die Revitalisierung einer wichtigen Ladenstraße im Kölner Stadtteil Porz war in einer Sackgasse gelandet. Das dominierende Hertie-Kaufhaus steht seit 2009 leer und es fand sich kein Nachnutzer. Benachbarte Passagen und Geschäfte verwaiseten. In dieser Situation erwarb vor zwei Jahren die Stadt das Gebäude, um das Heft des Handelns in die Hand zu bekommen. In einem gemeinsamen Kraftakt bemühen sich seitdem Stadt, Bürger und die Stadtentwicklungsgesellschaft moderne stadt GmbH das Blatt zu wenden. Dabei soll bei der Stadterneuerung und Revitalisierung des zentralen Friedrich-Ebert-Platzes nicht die günstigste, sondern die zukunftsreichste und verträglichste Variante realisiert werden. Hierfür muss das Warenhaus-Gebäude abgerissen werden.

Auf dem Areal sollen Tiefgaragen und darüber drei kleinteiligere Immobilien entstehen. Die Wegeführung durch das Stadtteilzentrum wird sich verbessern und eine Marktplatz-Situation entstehen. Dabei soll der Einzelhandel durch moderne Retailflächen und mehr Passantenfrequenz gestärkt werden und die Porzer sollen wieder gerne zum Shoppen in ihr Stadtteilzentrum gehen. Allein durch die Diskussionen und die ersten Entwürfe ging nach Jahren des Stillstands ein Ruck durch Bürgerschaft und Projektbeteiligte. Kaum waren erste Visualisierungen der neuen Platzgestaltung veröffentlicht, meldeten sich internationale Filialisten, die Interesse an den geplanten Handelsflächen zeigten. Dennoch müssen noch einige Hürden genommen werden, damit das rechtsrheinische Quartier wieder eine lebenswerte stadträumliche Mitte erhält.

Das Hertie-Gebäude, ein typischer Betonklotz der 1960er Jahre, dominiert die Porzer Fußgängerzone am Friedrich-Ebert-Platz. Das Ex-Warenhaus ist ein für Fußgänger kaum durchlässiger Gebäuderiegel, an dem seitdem keine nennenswerten baulichen Anpassungen vorgenommen wurden. Die angrenzenden Passagen, die ebenfalls in dieser Epoche entstanden, sind gleichfalls nicht mehr zeitgemäß, stehen ebenfalls seit langem leer und entwickelten sich zu Angsträumen. Verstärkt wird die schlechte Wegeführung durch das Dechant-Schebenhaus aus den 1970er Jahren, das direkt an die historische Kirche Sankt Joseph angebaut wurde. Der Platz wird somit von zwei Seiten abgeriegelt. Passanten müssen Umwege in Kauf nehmen, wenn sie an den Rhein, zum Bahnhof oder in das benachbarte Einkaufszentrum, das City-Center Porz, wollen. Dabei muss man wissen, dass jeden Tag über 12.000 Personen den benachbarten ÖPNV-Knotenpunkt nutzen. Viele von ihnen nehmen den Weg durch die Fußgängerzone, um zu ihren Bussen und Bahnen zu gelangen. Porz war bis zu seiner Eingemeindung zu Köln 1975 eine eigenständige Stadt und

zählt heute über 111.000 Einwohner. Damit ist der Stadtteil, was Basisdaten wie Einwohnerzahl, Kaufkraft und Einzugsgebiet angeht, für Einzelhändler ein lohnendes Pflaster. Zudem ist die City mit der Fußgängerzone und der Nähe zum Rhein kompakt durch einen Rundlauf gut erschlossen. Einzig die Situation am Friedrich-Ebert-Platz gilt es zu lösen.

### Zwei Ziele: Marktplatz-Situation schaffen und Handelsnutzung stärken

Mit dem Kauf der Hertie-Immobilie 2014 wurde die Stadt wieder handlungsfähig, denn je länger der Leerstand dauerte, umso mehr wurde das Umfeld in Mitleidenschaft gezogen. Der von der Kaufhaus-Gruppe beauftragte Insolvenzverwalter fand zwischen 2009 und 2014 keine Investoren, die das Risiko auf sich nehmen beziehungsweise tragfähige Konzepte vorweisen konnten. Der städtische Erwerb der Immobilie wurde anfangs von vielen Menschen wenn nicht abgelehnt, so doch kritisch beäugt. Sie sahen darin eine Einmischung der Stadt in das freie Marktgeschehen. Aber die einsetzende Aufbruchsstimmung und der breite Konsens, den das Revitalisierungskonzept rasch auslöste, führten in vielen Köpfen zu einem Umdenken. Außerdem ist die Domstadt mit diesem Erbe nicht alleine. Zeitgleich mit dem Gebäude in Porz wurden bundesweit 64 Hertie-Immobilien aufgegeben.

Viele standen lange Zeit leer, manche tun es immer noch. Dies gilt vor allem für betagte Gebäude in Mittelstädten, vor allem wenn sie in ihrer Nachbarschaft große Einkaufszentren oder Outlet-Center haben. Während sich für die Hälfte der Gebäude rasch Investoren fanden, die die Gebäude in Geschäftshäuser, Einkaufszentren oder mischgenutzte Immobilien umwandelten, dauerte es für die restlichen 32 Liegenschaften mehrere Jahre, bis ein tragfähiges Nachnutzungskonzept



gefunden war. In fünf Fällen kauften die Städte selbst die Gebäude. Neben dem Gebäude in Porz war dies in Herne, Peine, Schleswig und Gronau der Fall. Hier waren der Erwerb und die städtebauliche Entwicklung unter der Führung der Kommune größtenteils der einzige Ausweg, denn oft sind nur die öffentliche Hand beziehungsweise kommunale Tochterunternehmen in der Lage, Investitionen dieses Volumens zu stemmen – insbesondere wenn vor der Erschließung Vorarbeiten zu leisten sind, die mit Kostenrisiken einhergehen. Im Fall Porz erfordert der Abriss der Hertie-Immobilie wegen der Innenstadtlage eine aufwendige und kostspielige Baustellenlogistik. Auch die neu zu errichtende doppelstöckige Tiefgarage mit möglichen Baugrundrisiken wird sehr teuer – schließlich ist der Rhein nicht weit. Kaum ein privater Investor verfügt über ausreichend Liquidität, ein solches Projektvolumen zu stemmen. Finanzierende Banken haben immer größere Restriktionen und sind seltener in der Lage, sich bei solchen Projektentwicklungen zu engagieren. Somit bleibt nur die öffentliche Hand.

## Machbarkeitsstudie und Bürgerbeteiligungsverfahren

Beim Porzer Projekt wurde die moderne stadt GmbH, Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadtwerke Köln und der Stadt Köln, im Juni dieses Jahres von der Stadt mit der Revitalisierung der Porzer Innenstadt betraut. Bereits vor zwei Jahren wurde das Unternehmen mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie sowie der Durchführung eines Bürgerbeteiligungsverfahrens beauftragt. Das Unternehmen hat Erfahrung bei der Realisierung komplexer städtebaulicher Projekte. So war es bei der Umnutzung des Kölner Rheinauhafens tätig und ist aktuell mit der Entwicklung der ehemaligen Clouth-Gummiwerke im Stadtteil Nippes aktiv.

Für die Machbarkeitsprüfung wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren unter Beteiligung von sieben Ingenieurbüros in Auftrag gegeben. Drei Entwürfe schafften es in die engere Auswahl und wurden im Februar 2015 bei einer Bürgerversammlung vorgestellt, an der über 600 Personen teilnahmen. Dabei kristallisierte sich die teuerste Variante des Kölner Büros JSWD Architekten als die städtebaulich beste und zielführendste heraus. Dem stimmte im September 2015 auch der Stadtrat zu. Aktuell werden Ideen des Bürgerbeteiligungsverfahrens sowie weitere Konkretisierungen in die Pläne eingearbeitet. Außerdem wird die Finanzierung abgestimmt. Das Investitionsvolumen wird auf über 35 Millionen Euro beziffert, dem ein anschließender Vertriebslösungs Erlös aus Grundstücksverkäufen von 19,5 Millionen Euro gegenüberstehen soll. Die restlichen Gelder (15,5 Millionen Euro) sollen aus dem kommunalen Haushalt kommen, den die Bezirksregierung noch genehmigen muss. Hierfür sollen von Juni 2018 an – über vier Jahre hinweg – die entsprechenden Revitalisierungszuschüsse fließen. Die Zustimmung der Bezirksregierung wird im Dezember dieses Jahres erwartet.

Das favorisierte Konzept machen zwei Punkte besonders kostenintensiv. Um ein Platzgefühl wiederherzustellen soll die Hertie-Liegenschaft zurückgebaut werden. Stattdessen sollen auf dem Platz drei kleinere Gebäude entstehen. Alternative Entwürfe, die den Bestand und den Umbau der Immobilie vorsahen, konnten keine verbesserte Wegeführung und Umfeld-Aufwertung vorweisen. Diese Aspekte waren aber als Planungsziel ausdrücklich in den Ausschreibungsunterlagen fixiert. Vergleichsweise teuer wird das Projekt ferner durch die doppelstöckige Tiefgarage mit 243 Stellplätzen. Auch hier gibt es keine optisch und städtebaulich vertretbare Alternative. Der in einem der drei Gebäude geplante Supermarkt (Vollsortimenter) benötigt eine Anlieferzone sowie eine entsprechende Stellplatzzahl für seine Kunden. Außerdem müssen für Passanten und künftige Wohnungsbesitzer Stellplätze eingeplant werden.



Abb. 1: Lageplan der neuen City in Köln-Porz mit Marktständen – nach Abriss des Dechant-Scheben-Hauses (noch offen) (Quelle: JSWD Architekten)

## Im Vergleich zu Nachbarstädten ist Verkaufsfläche in Porz unterentwickelt

Ein weiterer Meilenstein, der für Klarheit bei der Flächennutzung sorgte, war die Studie der BBE-Handelsberatung. Die Ergebnisse aus Passantenbefragungen und Verkaufsflächenanalysen ergaben ein klares Bild: Die Bewohner von Porz haben gemessen an Einzugsgebiet und Einwohnerzahl in ihrem Ortszentrum vergleichsweise wenig Einzelhandelsfläche. Der benachbarte Stadtteil Kalk weist mehr als viermal so viel Verkaufsfläche aus. Auch die Städte Troisdorf und Siegburg verfügen jeweils über mehr als doppelt so viel Verkaufsfläche wie Porz – obwohl sie mit rund 43.000 Einwohnern (Siegburg) beziehungsweise über 77.500 Bürgern (Troisdorf) wesentlich kleiner sind. Was die Branchen angeht, so fehlen in Porz vor allem Textilisten, ein besseres Drogerieprodukte- und Lebensmittelangebot sowie ein ausgeweitetes gastronomisches Angebot, etwa in Form moderner Take-Away-Konzepte. Bei den Bürger-Workshops wurde außerdem der Wunsch geäußert, auf dem Platz regelmäßig einen Markt stattfinden zu lassen. Damit würde das Areal künftig ein veritabler Marktplatz und Treffpunkt.



Die drei geplanten Gebäudekörper sollen eine Mischnutzung erhalten. Im Erdgeschoss soll Handel, darüber Wohnnutzung entstehen. Insgesamt sollen ungefähr 150 Wohneinheiten errichtet werden. Selbst der größte der drei geplanten Baukörper soll nur etwa halb so groß wie das bisherige Hertie-Gebäude werden. Dass Handel in die Innenstadt und nicht auf die grüne Wiese gehört, ist mittlerweile in vielen Köpfen angekommen und spiegelt sich auch in den Bebauungsplänen wider. Außerdem werden Hybridimmobilien von den Investoren eher angenommen als noch in den 1990er Jahren. Um möglichst zentral und urban zu leben, werden von vielen Menschen auch Wohnungen bereitwillig akzeptiert, die über Läden oder Gastronomiebetrieben liegen.

### **Lebensmittel-Vollsortimenter soll mit täglich 2.000 Kunden Frequenzbringer werden**

Die BBE-Studie förderte außerdem zutage, dass das Rathaus als Frequenzbringer für den Platz um den Hertie ausschied. Ein möglicher Umzug in ein neues Gebäude am Friedrich-Ebert-Platz wurde angedacht, aber nach diesem Resultat verworfen. Stattdessen soll ein Vollsortiment-Supermarkt neuer Anziehungspunkt werden. Dieser Nahversorger wäre gleichermaßen über die Fußgängerzone wie mit dem Pkw über die geplante Tiefgaragenzufahrt erreichbar. Das Geschäft soll etwa 1.500 Quadratmeter Verkaufsfläche haben und von täglich ungefähr 2.000 Menschen aufgesucht werden. In dem benachbarten Einkaufszentrum, dem City-Center Porz, fehlt ein entsprechender Nahversorger. Ankermieter in dem insgesamt 8.000 Quadratmeter Verkaufsfläche messenden kleinen Shoppingcenter sind der Elektromarkt Saturn, DM-Drogeriemarkt, C&A sowie Takko. Die am Friedrich-Ebert-Platz in drei Solo-Gebäuden geplanten Verkaufsflächen würden das Center-Angebot ergänzen, nicht mit ihm konkurrieren.



Abb. 2: Perspektive von Süden her (Quelle: JSWD Architekten)

Porzer Bürger sollen nach Abschluss der Maßnahmen ihre Einkäufe wieder eher vor Ort erledigen können und seltener in die Kölner beziehungsweise Bonner Innenstadt ausweichen müssen. Kurz: Die Ausweitung des unterdurchschnittlichen Einkaufsangebots soll allen in Porz ansässigen Händlern zu-

gutekommen und nicht zu Verdrängung führen. Weil die Einwohnerzahl in Porz steigt, werden auf längere Sicht mehr Menschen zum Einkaufen in ihre City gehen. So entstehen in den Ortsteilen Langel und Elsdorf (Fuchskale) bei zwei größeren Bauprojekten Wohnungen und Häuser für etwa 1.500 Neubürger. Hinzukommen kleinere Bauprojekte mit bis zu 50 Wohneinheiten. Bis die Umbauten am Friedrich-Ebert-Platz abgeschlossen sind, also frühestens im Jahr 2022, könnten weitere Wohnungsbauprojekte realisiert werden, die die potenziellen Passantenzahlen und die zu erwartende Kaufkraft weiter nach oben treiben. Vor dieser Hintergrund sollte die Verlängerung der S-Bahn-Linie von der bisherigen Endstation Porz-Zündorf in die weiter südlich gelegenen und wachsenden Ortsteile Langel und Lind realisiert werden, was seit längerem diskutiert wird.

### **Grundstückstausch würde Arrondierung des Platzes bedeuten – Gespräche laufen**

Eine Nuss würden Kommune und moderne Stadt am Porzer Friedrich-Ebert-Platz noch gerne knacken: den Rückbau des Dechant-Scheben-Hauses. Das Gebäude aus den 1970er Jahren gehört der Kirchengemeinde und wurde direkt an die historische Kirche angebaut. Zur besseren Wegführung sowie Arrondierung des Platzes wäre es optimal, die Immobilie abzureißen und vis-à-vis einen Neubau mit gleicher Nutzung aufzubauen – die historische Kirche würde freigestellt. Dies könnte durch einen Grundstückstausch mit der Stadt geschehen, die im Gegenzug der Kirchengemeinde ein Baufeld auf dem Ex-Hertie-Gelände geben würde. Noch herrscht allerdings keine Einigkeit über den Wert des Kirchengrundstücks. Liegenschaftsamt und Generalvikariat sind in Verhandlungen. Auch die Gewerbemieter, die im Dechant-Scheben-Gebäude Flächen nutzen, bräuchten Planungssicherheit. Dies sind eine Bank, ein Architekturbüro sowie der Internationale Bund. Gegebenenfalls müssten die Planungen unter Beibehaltung des Dechant-Scheben-Hauses weiterverfolgt werden.

Läuft alles nach Plan, könnte 2017 mit dem Abriss der Warenhaus-Immobilie begonnen werden. Geplant ist, dass moderne Stadt den Abbruch von Hertie und gegebenenfalls Dechant-Scheben-Haus übernimmt und die zweigeschossige Tiefgarage sowie das darüber liegende Gebäude mit dem Supermarkt errichtet. Die beiden Nachbargebäude würden von der Kirchengemeinde beziehungsweise einem dritten Investor errichtet. Die Entwicklungsgesellschaft würde darüber wachen, dass die geforderte Bauqualität bei allen drei Gebäuden eingehalten wird und sich an dieser Stelle Fehler der Vergangenheit nicht wiederholen.

Andreas Röhrig  
Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft moderne Stadt GmbH, einem Unternehmen der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln