

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	06.06.2013
Wirtschaftsausschuss	13.06.2013
Stadtentwicklungsausschuss	13.06.2013
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	01.07.2013

Frischezentrum Marsdorf - Gutachten "bauliche Konzeption"

Der Rat der Stadt Köln hat am 13.12.2007 (Session-Nr. 3898/2007) beschlossen, den Großmarkt vom heutigen Standort in Köln-Raderberg nach Köln-Marsdorf auf ein Grundstück an der Toyota-Allee zu verlagern. Dabei wurde als Anforderung eine Grundstücksgröße von 16 – 20 ha zugrunde gelegt.

Mit dem Ratsbeschluss vom 26.03.2009 (Session-Nr. AN0493/2009) wurde die Verwaltung unter anderem beauftragt, eine Planung für die Errichtung des neuen Großmarktes einschließlich der haushaltsrechtlichen Auswirkungen darzustellen.

Aufgabenstellung „bauliche Konzeption“

Zur Erarbeitung einer „baulichen Konzeption“ für das Grundstück in Marsdorf wurde ein Gutachten beauftragt. Hierbei ging es nicht um eine Architekturplanung. Die Aufgabenstellung umfasste drei Teile:

1. Plausibilitätsprüfung des Rahmenkonzeptes
 - Prüfung des vorliegenden Rahmenkonzeptes auf Plausibilität
 - Entwicklung einer Sortimentsstruktur
 - gutachterliche Expertise zu technischen Grundsatzentscheidungen
2. städtebauliche Konzeption für das zur Verfügung stehende Grundstück
 - Analyse der baulichen Möglichkeiten/ Einschränkungen auf dem Grundstück
 - Entwicklung eines baulichen Konzeptes in drei Varianten im Maßstab 1:2000
 - Ausarbeitung von zwei Varianten im Maßstab 1:1.000
 - Diskussion und Empfehlung
3. Kosten- und Zeitplanung
 - Kostenkalkulation als Kostenrahmen nach DIN
 - Zeitplanung
 - Empfehlung für die folgenden Schritte

Fazit „bauliche Konzeption“

Das Gutachterbüro hat ein umfangreiches Gutachten mit Anlagen vorgelegt, in dem auch viele technische Empfehlungen abgegeben werden. Die grundsätzlichen Erkenntnisse sind:

Grundstück

- Der vorgesehene Standort in Köln-Marsdorf hat aufgrund seines geometrischen Zuschnitts (Restriktions- und Bestandsvorgaben) und seiner begrenzten Größe (ca. 16,7 ha) gewisse Einschränkungen
- Ein marktfähiges Frischezentrum mit einem vollsortimentigen Angebot (ohne Blumen, ohne Fleischzerlegebetriebe) ist auf dem Standort realisierbar.
- Nicht alle Betriebe können an den neuen Standort verlagert werden, eine Optimierung und Verkleinerung muss erfolgen.

Sortiment/ Flächen

- Im Sinne eines Vollsortiment-Frischzentrums („one-stop-Strategie“) ist eine Angebotserweiterung über das im Rahmenkonzept berücksichtigte Angebot hinaus erforderlich. Außerdem sollte sich die Sortimentsverteilung deutlicher am Sortiment eines idealtypischen Markts orientieren. Damit ein Frischezentrum funktionieren kann müssen auch Flächen für komplementäre Dienstleistungen (wie z. B. Müllentsorgung, Winterdienst/ Salzlager, Sanitäranlagen für LKW-Fahrer, etc.) berücksichtigt werden.
- Unter Berücksichtigung dieser Empfehlungen wurde auf dem vorgesehenen Grundstück eine maximal nutzbare Baufläche (Bruttogeschossfläche) in eingeschossiger Nutzung (Hallenhöhen 10 bis 11 m) von rund 66.800 m² ermittelt.

bauliche Varianten

- Bei der baulichen Konzeption wurden die Nutzeranforderungen und die Betriebsfunktionalität in den Vordergrund gestellt. Dazu wurden andere Märkte wie Bremen, Frankfurt, Hamburg, Hannover, München und Verona als Vergleichsbeispiele herangezogen. Im Gutachten werden Empfehlungen für den Betriebsablauf gegeben, z.B. zu Be- und Entladefunktionalität.
- Mit den entwickelten Varianten wird aufgezeigt, dass die funktionalen und flächenbezogenen Anforderungen auf dem Grundstück erfüllt werden können.
- Das dringende Erfordernis zur Erstellung eines Lärmgutachtens gilt für beide Varianten, damit eine abschließende Entscheidungsfindung zur baulichen Konzeption ermöglicht wird.
- Der Gutachter empfiehlt die Verfolgung der Variante 2 (Kamm- Form), insbesondere aufgrund der positiven Bewertung der Funktionalität sowie der erforderlichen Wirtschaftlichkeit im Betrieb eines zukunftsfähigen Frischezentrums.

Investitionskosten/ Wirtschaftlichkeit

- Der für Variante 2 ermittelte Kostenrahmen ergibt rund 96,5 Millionen Euro. Geprüfte Einsparungen bedingen deutliche Qualitäts- und Angebotsabstriche.
- Für den weiteren Entscheidungsprozess sollte zunächst die wirtschaftliche Machbarkeit auf Grundlage des vorliegenden Kostenrahmens bewertet werden. Die der Kostenstufe eines Kostenrahmens normalerweise entsprechende Abweichungsgenauigkeit liegt bei +/- 30%.
- Auf dieser Basis können belastbare Einschätzungen für die Finanzierbarkeit von Investitions- und Finanzierungskosten sowie der darauf fußenden Mietpreiskalkulation ermittelt werden. Weiterhin kann unter Einbringung dieser Ergebnisse ein privates Investitions- und Betreiberinteresse bewertet werden.
- Flankierend zu diesem Prozess sollte eine Marktanalyse die hier angenommenen Flächenpotenziale des Standorts Köln auf ihre Plausibilität überprüfen.
- Die Ergebnisse einer solchen betriebswirtschaftlichen Untersuchung können eine Diskussionsgrundlage bieten für die Entscheidung, ob eine private Betreiberschaft verfolgt oder ob das zukünftige Frischezentrum kommunal betrieben werden soll.

Händler

- Bei der weiteren Entwicklung muss die Händlerschaft als wesentliche Kunden- und Nutzergruppe des Frischezentrums informiert und eingebunden werden. Mit konkreter werdenden Kostenwerten (v.a. zukünftige Mietpreishöhe) werden die Vorstellungen und Wünsche natürlich auch konkreter .

Abschließend kommt das Gutachterbüro zu der Erkenntnis, dass auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück in Köln-Marsdorf ein marktfähiges Frischezentrum mit einem vollsortimentigen Angebot möglich ist. Bis zur Realisierung sind weitere Gutachten (Lärmschutz, Marktanalyse, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, usw.) einzuholen. In der weiteren Bearbeitung ist die bauliche Ausgestaltung zu einer angemessenen Architekturplanung weiter zu entwickeln.

Bauleitplanung

Um ein Frischezentrum auf dem Grundstück in Köln-Marsdorf zu realisieren, ist es erforderlich, den bestehenden Flächennutzungsplan (FNP) sowie den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Nachdem das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung vorlag, wurde die Beschlussvorlage zur Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan (Session-Nr. 1905/2012) in die politische Beratung gegeben. Da im Rahmen der Diskussion um die Darstellung von möglichen Flächen für affine Betriebe in unmittelbarer Nähe zum Frischezentrum eine vertiefte Betrachtung der Lärmsituation für erforderlich gehalten wurde, ist die Beschlussvorlage zur Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens zunächst zurückgestellt worden (Session- Nr. 0723/2013).

Die beiden Varianten einer baulichen Konzeption für das neue Frischezentrum unterliegen dem Vorbehalt der Ergebnisse einer detaillierten Lärmuntersuchung. Diese Lärmuntersuchung soll in Kürze – nach Ablauf der erforderlichen Vergabeverfahren – beauftragt werden. Erst nach Vorliegen des Lärmgutachtens kann abschließend bewertet werden, welche Variante als Grundlage für ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren dienen kann. Daher ist auch eine Entscheidung für eine Vorzugsvariante zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sinnvoll.

betriebswirtschaftliche Machbarkeit

Parallel zu den planerischen Aufgaben soll die betriebswirtschaftliche Machbarkeit untersucht werden. Die Verwaltung hat hierzu eine Aufgabenstellung erarbeitet und wird in Kürze eine externe Ausschreibung durchführen.

Das Gutachten „Frischezentrum Marsdorf – bauliche Konzeption“ bildet eine gute Grundlage für die weiteren Planungen. Viele Aspekte werden erläutert und diskutiert, es werden Empfehlungen ausgesprochen, aber auch Hinweise für weiteren Untersuchungsbedarf gegeben. Obwohl zum jetzigen Zeitpunkt durch die Verwaltung noch kein Beschlussvorschlag über eine Vorzugsvariante als Grundlage für die weitere Planung gemacht werden kann, wird das Ergebnis der Untersuchung zur Information der politischen Gremien als Mitteilung in die Gremien gegeben.

Anlage 1: Gutachten „Frischezentrum Köln-Marsdorf - bauliche Konzeption, 23.04.2013“

gez. Berg