

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Frischezentrum Köln-Marsdorf - betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	16.04.2015
Wirtschaftsausschuss	23.04.2015
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	30.04.2015
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	04.05.2015
Bauausschuss	04.05.2015
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2015
Finanzausschuss	11.05.2015
Rat	12.05.2015

Beschluss:

Der Rat

1. beauftragt die Verwaltung, die Planungen für ein neues Frischezentrum in Köln-Marsdorf fortzusetzen. Das Frischezentrum soll eine Größe von ca. 44.600 m² Brutto-Grundfläche haben und aus einer flexiblen baulichen Struktur bestehen, bei der nicht zwischen Verkaufs- und Lagerflächen unterschieden wird.
2. beauftragt die Verwaltung, ein ÖPP-Vergabeverfahren für den Bau und den technischen Betrieb des Frischezentrums vorzubereiten.
3. beschließt die Einrichtung einer zunächst für drei Jahre befristeten Mehrstelle Technischer Angestellter (Ingenieurin bzw. Ingenieur der Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen) in der Wertigkeit Technischer Angestellte/r (Ingenieur), VGr. III/II, Fg 1/1b +Technikerzulage BAT (Bundesangestelltentarifvertrag) bzw. Stadtbauamtsrat/rätin, BGr A 12 ÜBesG NRW (Übergeleitete Besoldungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, in der Abteilung Marktverwaltung. Für die unterjährige Aufgabenwahrnehmung wird eine verwaltungsinterne Verrechnung zur Verfügung gestellt. Die erforderlichen Mittel wurden im Hpl.-Entwurf 2015 ff. im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen – berücksichtigt.
4. Die für die Vorbereitung der Ausschreibung und Begleitung der Bau- und Planungsphase erforderlichen Mittel in Höhe von insgesamt 2.631.000 € sind im Teilergebnisplan 0203 – Märkte

– in Teilplanzelle 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – im Haushaltsplan-Entwurf 2015 ff. berücksichtigt worden. Dabei fallen ca. 1.855.000 € bis zum Abschluss des ÖPP-Vertrages an und ca. 776.000 € während der Planungs- und Bauphase. Die Realisierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung (§ 82 GO NRW).

Alternative 1:

Der Rat

1. beauftragt die Verwaltung, die Planungen für ein neues Frischezentrum in Köln-Marsdorf fortzusetzen. Das Frischezentrum soll eine Größe von ca. 44.600 m² Brutto-Grundfläche haben und aus einer flexiblen baulichen Struktur bestehen, bei der nicht zwischen Verkaufs- und Lagerflächen unterschieden wird.
2. beauftragt die Verwaltung, den Bau eines Frischezentrums in Eigenrealisierung vorzubereiten.
3. beschließt die Einrichtung einer zunächst für drei Jahre befristeten Mehrstelle Technischer Angestellter (Ingenieurin bzw. Ingenieur der Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurswesen) in der Wertigkeit Technischer Angestellte/r (Ingenieur), VGr. III/II, Fg 1/1b +Technikerzulage BAT (Bundesangestelltentarifvertrag) bzw. Stadtbauamtsrat/rätin, BGr A 12 ÜBesG NRW (Übergeleitete Besoldungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, in der Abteilung Marktverwaltung. Für die unterjährige Aufgabenwahrnehmung wird eine verwaltungsinterne Verrechnung zur Verfügung gestellt. Die erforderlichen Mittel wurden im Hpl.-Entwurf 2015 ff. im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen – berücksichtigt.
4. Die für die Begleitung der Eigenrealisierung erforderlichen Mittel bis zur Baufertigstellung betragen laut Gutachten (Betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie) ca. 3.103.000 €. Hiervon wurden im Hpl.-Entwurf 2015 ff. Mittel in Höhe von 2631.000 € im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzelle 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – im Haushaltsplan 2015 ff. berücksichtigt. Die darüber hinaus gehenden Mittel in Höhe von 472.000 € sind überplanmäßig bereit zu stellen. Die Realisierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung (§ 82 GO NRW).

Alternative 2:

1. Der Rat beschließt, die Verwaltung nicht mit der Fortführung der Planungen für ein neues Frischezentrum zu beauftragen.
2. Der städtische Großmarkt wird geschlossen. Eine Verlagerung findet nicht statt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>siehe Text</u> €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	<u>siehe Text</u> €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>siehe Text</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung

Im Jahr 2007 hat der Rat der Stadt Köln beschlossen, den städtischen Großmarkt im Jahr 2020 in ein modernes Frischezentrum in Köln Marsdorf zu verlagern (Session-Nr. 0957/ 2007 und 3898/ 2007). Der städtische Großmarkt in Köln-Raderberg soll bis spätestens Ende 2020 aufgegeben werden, um das Projekt „Parkstadt-Süd“ umsetzen zu können (Sanierungsgebiet ESIE/ Verlängerung des Grüngürtels). Im Jahr 2009 hat der Rat die Verwaltung beauftragt, vergleichende Untersuchungen für den zukünftigen Betrieb des Frischezentrums durchzuführen (Session-Nr. AN/ 0493/ 2009).

Ein modernes Frischezentrum leistet einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung der regionalen Wirtschaft des Standortes Köln und sichert die Lebens- und Versorgungsqualität der Bürgerinnen und Bürger. Für einen Großteil der Kölner Lebensmittel-Einzelhändler, Hotels und Gaststätten, Großkantinen und Beschicker von Kölner Wochenmärkten ist das Frischezentrum von hoher Bedeutung, wenn nicht sogar alternativlos. So bietet es auch die erforderliche Plattform für den Handel mit Lebensmitteln auf Basis freiverhandelbarer Preise.

Es unterstützt die wohnortnahe Versorgung in den Stadtteilen, die erklärtes Ziel des Einzelhandelskonzepts der Stadt Köln ist, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels. Gerade die ältere Bevölkerung ist auf wohnortnahe Versorgung angewiesen. So leisten die Wochenmärkte in einigen Stadtteilen wie Mülheim (Berliner Straße), Buchforst und Vingst einen wesentlichen Teil der Grundversorgung der Bürgerinnen und Bürger, weil die Filialversorgung dort rückläufig ist.

Darüber hinaus haben Wochenmärkte eine wichtige soziale Funktion: Sie garantieren die Belebung von Stadtplätzen und sind somit Orte der Kommunikation und des öffentlichen Lebens. Wochenmärkte fördern die Identifikation der Menschen mit Ihrem Lebensraum und stehen für die Lebensqualität in den Vierteln. Gerade die Vermarktung regionaler Produkte erfährt derzeit einen Bedeutungszuwachs bei Verbrauchern. Die Endverbraucher setzen zunehmend auf qualitativ hochwertige regionale Lebensmittel und auch auf Aspekte des Umwelt- und Klimaschutzes. Diese gesellschaftspolitisch wichtigen Trends unterstützt ein Frischezentrum in hervorragender Weise. Das Konzept des Frischezent-

rums berücksichtigt regionale Erzeuger mit einer Fläche von 3.000 m². Großmärkte bzw. Frischezentren, die kommunal gesteuert werden, räumen darüber hinaus die Möglichkeit ein, bei Bedarf steuernd auf die Sortimente einzugreifen und befördern damit auch die Vielfalt im Handel.

Die 20 größten Städte Deutschlands verfügen über Großmärkte bzw. Frischezentren. Hiervon werden 18 Standorte unter kommunaler Beteiligung betrieben, entweder als Marktamt, als Eigenbetrieb oder als GmbH mit kommunaler Beteiligung. Großmärkte bzw. Frischezentren stehen für die Lebensqualität, die eine Großstadt ausmacht. Sie garantieren die Qualität der Frischwaren, die gastronomische Vielfalt und ein breites Versorgungsangebot.

Derzeit gibt es im Großmarkt Köln und auf den benachbarten Flächen im Umfeld des Großmarktes 220 Händler von Frischwaren. Die geplante Größe des neuen Frischzentrums in Marsdorf - 44.600 m²- ist so dimensioniert, dass alle Anbieter von Frischwaren berücksichtigt werden können. In einer Stichproben-Umfrage im Rahmen der Machbarkeitsstudie geben 71 % der befragten Händler an, dass sie sich eine Standortverlagerung vorstellen können. Es ist davon auszugehen, dass dieser Wert mit Heranrücken des Umzugstermins steigen wird, da derzeit noch Ungewissheiten über die Dimensionierung, das Flächensetting und die Mietpreise bei den Händlern bestehen.

Seit dem Jahr 2013 liegt eine bauliche Konzeption für das städtische Grundstück in Marsdorf vor (Session-Nr. 1455/2013). Sie wurde in einer weiteren Bearbeitungsstufe an die Ergebnisse der Betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie angepasst. Ein umfangreiches Verkehrsgutachten hat 2011 bestätigt, dass der vorgesehene Standort südlich der Toyota-Allee und direkt an der Autobahn 1 aus verkehrlicher Sicht geeignet ist (Mitteilung Session-Nr. 4172/2012). In einem Lärmgutachten (Mitteilung Session-Nr. 0527/2015) wurde untersucht, in welchem Ausmaß sich der gewerbliche Lärm bzw. der Verkehrslärm durch das Frischezentrum erhöht. Das Gutachten weist nach, dass es möglich ist, die zur Verfügung stehenden Emissionskontingente für gewerblichen Lärm einzuhalten. Die Verkehrslärmemissionen sind gegebenenfalls durch verkehrslenkende Maßnahmen und Geschwindigkeitsbeschränkungen zu reduzieren.

Die Betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie hat nun gutachterlich untersucht, wie groß das Frischezentrum sein sollte und ob die Stadt Planung, Bau und Betrieb zusammen mit einem privaten Partner oder im Wege der Eigenrealisierung durchführen sollte. Auf der Grundlage der gutachterlich ermittelten Erkenntnisse und Empfehlungen hat die Verwaltung den Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise entwickelt.

Eine inhaltliche Einbettung sowie detaillierte Erläuterungen zu den Ergebnissen der Betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie sind in Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt. Das Gutachten ist als Anlage 2 beigefügt.

Das Gutachten liefert zusammengefasst folgende Ergebnisse und Empfehlungen:

Teil 1 - Markt- und Bedarfsanalyse

- Zur Unterstützung der Nahversorgung ist ein Frischezentrum aus Sicht der Gutachter erforderlich. Es ist insbesondere für den kleinteiligen Einzelhandel und die Wochenmärkte wichtig.
- Es wurde eine erforderliche Größe von 44.600 m² Brutto-Grundfläche ermittelt.
- Die angepassten Investitionskosten betragen demnach ca. 67,4 Mio. € für die kostengünstigere Variante (u.a. Flachdach statt Sheddach und ohne überdachte Kundenparkplätze).
- Es wird eine Einheitsmiete für die Verkaufs- und Lagerflächen von ca. 14,50 € als Betriebsmiete (inklusive Nebenkosten der Gemeinflächen und zuzüglich der Eigenleistungen der Händler) vorgeschlagen.

Teil 2 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

- Das Frischezentrum ist in seiner Gesamtbetrachtung (Bau und Betrieb) in keiner der untersuchten Beschaffungsvarianten kostendeckend zu realisieren. Durch die notwendigen Investitionen (Neubau) entsteht eine Deckungslücke, die als durchschnittliche jährliche Deckungslücke

cke angegeben wird. Die Höhe ist abhängig von der gewählten Beschaffungsvariante und anderen Annahmen (z.B. zur Finanzierung) und liegt durchschnittlich zwischen 1,7 und 3,7 Mio. € jährlich, zuzüglich der kalkulatorischen Kosten für die Grundstücksbereitstellung. Die Umsatzsteuer ist bereits bei der Netto-Deckungslücke berücksichtigt. Der reine Betrieb des Frischezentrums ist wirtschaftlich. Zum Zeitpunkt der möglichen Vergabe an einen privaten Partner wird die exakte Höhe der jährlichen Deckungslücke über die Gesamtlaufzeit feststehen.

- Die wirtschaftlichste Beschaffungsvariante ist das „klassische“ ÖPP (öffentlich – private Partnerschaft)- Inhabermodell, bei dem die Stadt sich die Dienstleistungen Planung, Bau und Gebäudebetrieb einkauft (Modell B). Dies wird daher vom Gutachterbüro zur Realisierung des Frischezentrums empfohlen.
- Das Modell bietet gegenüber der Beschaffungsvariante „Eigenrealisierung“ auch einen Zeitvorteil und eine bessere Planbarkeit (zeitliche Einsparungen bei Vergabe, Vertragsstrafen bei Verzögerung).
- Die Befragung von ausgewählten ÖPP-erfahrenen Unternehmen hat ergeben, dass am Markt ein Interesse an einem solchen Projekt besteht (Markterkundung).

Teil 3 Ausblick/ nächste Schritte

- Der Abschluss eines ÖPP-Vertrages über Planung, Bau und Betrieb eines Frischezentrums erfordert umfangreiche Vorarbeiten zur Entwicklung der Bedarfsbeschreibung bzw. der Vergabeunterlagen.
- Es müssen umfangreiche ÖPP-Vergabeunterlagen erstellt werden, die unter anderem aus einer Leistungsbeschreibung Bau, einer Leistungsbeschreibung Finanzierung, einer Leistungsbeschreibung Betrieb, Angebotsformblättern und einem ÖPP-Projektvertragsentwurf bestehen. Ziel ist eine Einleitung des Vergabeverfahrens Mitte 2017.
- Es wird ein europaweites Verfahren mit mehreren Stufen durchgeführt. Hierzu ist umfangreiches Know-How nötig, auch durch externe, ÖPP-erfahrene Berater.
- Um eine rechtzeitige Fertigstellung des Frischezentrums zu gewährleisten, muss der ÖPP-Vertrag mit dem privaten Partner bis Mitte 2018 unterzeichnet sein.
- Auch während der Betriebszeit ist eine Kontrolle der Vertragseinhaltung durch die Verwaltung erforderlich. Diese Aufwendungen für die Begleitung und Kontrolle der Vertragseinhaltung sind im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt.
- Alternativ kann ein städtisches Frischezentrum im Wege der klassischen Eigenrealisierung durch die Stadt geplant, gebaut und betrieben werden.

Fazit

Die weitere Planung eines Frischezentrums liegt trotz der prognostizierten Deckungslücke im Interesse der Stadt. Die innenstadtnahen Flächen des heutigen Großmarktes sollen im Rahmen des Sanierungsprojektes Parkstadt-Süd städtebaulich entwickelt werden.

Das Frischezentrum bietet die erforderliche Plattform für den Handel mit Lebensmitteln auf Basis freiverhandelbarer Preise. Frischezentren sind Drehscheiben für Frischeprodukte, an denen in optimaler Weise Erzeuger, Großhändler, Importeure, Gastronomen und Einzelhändler zum Wohle der Verbraucher zusammenkommen. Durch die Vereinigung der Angebots- und Nachfrageseite an einem Ort wird die notwendige Markttransparenz geschaffen. Dies ist die wichtigste Voraussetzung für eine optimale Preisgestaltung, die aber auch noch dadurch befördert wird, dass die Kunden unter vielen unterschiedlichen Anbietern auswählen können. Flexible Preisgestaltung und freie Produktauswahl ist (anders als bei Großhandelsketten wie Metro und Handelshof) nur in einem Frischezentrum möglich.

Dies stärkt aber auch insbesondere die kleineren Firmen, die Vorteile aus der Synergie mit anderen Firmen im städtischen Frischezentrum ziehen. Voraussetzung für die Angebotsvielfalt und für die längerfristige Bestandperspektive der hochspezialisierten Anbieter ist ein zusammengefasster Standort

in einem Frischezentrum.

Die Ergebnisse einer extern beauftragten Evaluation zu städtischen ÖPP-Schulprojekten (Mitteilungsvorlage Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft, Session-Nr. 0834/2014) liegen zwischenzeitlich vor. Bei den drei untersuchten Projekten handelt es sich um Schulsanierungen und um den Schulneubau der Gesamtschule Rodenkirchen. Die laut Ratsbeschluss vom 20.11.2003 beschlossenen Vorgaben zu ÖPP-Projekten wurden weitgehend erfolgreich umgesetzt. In den Punkten Termintreue, Bauzeitsicherheit, Zufriedenheit der Nutzer (Schulleiter) haben die Projekte sehr gute Ergebnisse erzielt. Die angestrebte Mobilisierung von privatem Kapital in Höhe von rund 90 Mio. Euro wurde umgesetzt. Die in der Anfangszeit von ÖPP-Projekten in Deutschland erwartete Kostenersparnis von bis zu 20 % ließ sich nicht erfüllen. Allerdings wurde bei den städtischen ÖPP-Projekten eine Kostenersparnis zwischen 2,5% und 8 % erzielt; dies hat bei hohen Investitionssummen durchaus Relevanz und kommt dem städtischen Haushalt zu Gute.

Die Erfahrungen der drei städtischen ÖPP-Projekte fließen in die Vorbereitung einer ÖPP-Ausschreibung für die Realisierung des Frischezentrums ein. Die Evaluation spricht Empfehlungen aus, die bei der zu Grunde liegenden Betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie für das Frischezentrum bereits berücksichtigt und im weiteren Verfahren Anwendung finden werden:

- ÖPP-Inhaber-Modelle sind als Lebenszyklusmodelle auszuschreiben.
- Wertsichernde Instandhaltung und Gebäudebetrieb sind zu integrieren.
- Bei Langfristfinanzierung sind die Konditionen eines kommunalen Kredits anzustreben.
- Wirtschaftlichkeitsvergleich und rechtssicheres Vergabeverfahren sind durchzuführen.
- Die finale Vertragsfassung ist zu optimieren und bedarfsgerecht zu strukturieren.

Personal- und Finanzbedarf

Finanzmittel

Im Hpl.-Entwurf 2015 ff. wurden die für die Vorbereitung des ÖPP-Vergabeverfahren erforderlichen Mittel im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – berücksichtigt. Es handelt sich um insgesamt 2.751.000 €, davon sind 2.631.000 € für die Vorbereitung der Ausschreibung und Begleitung der Bau- und Planungsphase des ÖPP-Vertrages vorgesehen. Die Mittel, die für die Begleitung der Vorlaufphase erforderlich sind, sind für die Jahre 2015 – 2017 zu veranschlagen.

Für die Erstellung der ÖPP-Vergabeunterlagen werden bei der Gebäudewirtschaft sowie beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Abteilung Marktverwaltung) Kapazitäten gebunden. Das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster fungiert hierbei verwaltungsintern als Bauherr und beauftragt die Gebäudewirtschaft, die Unterlagen zu erstellen. Die Gebäudewirtschaft wird das Projekt mit seiner komplexen Aufgabenstellung zum Teil mit eigenem Personal bearbeiten und zusätzlich auch externe Berater hinzuziehen.

Es wird davon ausgegangen, dass für externe Verfahrensbegleitung Kosten in Höhe von ca. 650.000 € bis zum Abschluss des ÖPP-Vertrages (also bis 2018) entstehen. Der zugrundeliegende Kostenansatz basiert auf Erfahrungswerten der Gutachter im Zusammenhang mit umgesetzten ÖPP-Projekten vergleichbaren Umfangs. Die Beauftragung externer Berater erfolgt durch die Gebäudewirtschaft im Rahmen der Erarbeitung der Vergabeunterlagen. Hierbei sind wirtschaftliche, juristische und technische Themen zu bearbeiten. Im Rahmen des Vergabeverfahrens werden mehrere Angebotsstufen durchlaufen, bis einige ausgewählte Bieter schließlich sehr detaillierte verbindliche Angebote abgeben, die unter anderem Planungsleistungen für das Gebäude beinhalten. Hier wird üblicherweise eine symbolische Bieterentschädigung an die unterlegenen Bieter gezahlt, die mit insgesamt 200.000 € angesetzt ist.

Die Kosten für Projektleitung, Projektsteuerung und die externe Verfahrensbegleitung werden durch die Gebäudewirtschaft mit dem Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster als Sachkosten

verrechnet. Bei einer Eigenrealisierung kann man (entsprechend der Tabellenwerte des AHO - Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V). von ca. 2.044.000 € Kosten für Projektsteuerung und Projektleitung über die gesamte Laufzeit ausgehen, bei einem ÖPP-Verfahren reduziert sich diese Summe, da der ÖPP-Partner selber Projektsteuerungs- und Projektleitungsaufgaben für Planung, Bau und Betrieb übernehmen muss. Es werden für die Realisierung im ÖPP-Verfahren 1.022.000 € über die gesamte Laufzeit angenommen. Die Kosten für Bauherrenaufgaben fallen anteilig bei der Gebäudewirtschaft und der Marktverwaltung an.

Die Realisierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung (§ 82 GO NRW). Die Fortführung der Planung ist für die städtische Aufgabe des Betriebs eines Großmarktes gemäß der bestehenden Marksatzung erforderlich. Vor Beendigung der Nutzung des Großmarktes Raderberg muss die fristgerechte Realisierung des Frischezentrums erfolgt sein. Verzögerungen bei der Vorbereitung der erforderlichen Planungsschritte würden eine Verlagerung bis zum Ende des Jahres 2020 massiv gefährden. Somit sind die beschriebenen Aufgaben unaufschiebbar.

Realisierung im ÖPP-Inhabermodell

Insgesamt wird bei einer Realisierung im ÖPP-Inhabermodell von Kosten in Höhe von 2.631.000 € ausgegangen:

Kosten in der Vorlaufphase (angenommen 2015 - 2017)

285.600 €	Bauherrenaufgaben bei der Marktverwaltung (Personalkosten und Arbeitsplatzkosten)
208.400 €	Bauherrenaufgaben bei der Gebäudewirtschaft
650.000 €	externe Verfahrensbegleitung
200.000 €	Bieterentschädigungen
511.000 €	Projektleitung und Projektsteuerung Gebäudewirtschaft
	gesamt: 1.855.200 €

Kosten in der Planungs- und Bauphase (angenommen 2018 - 2020)

265.000 €	Bauherrenaufgaben
511.000 €	Projektleitung und Projektsteuerung Gebäudewirtschaft
	gesamt: 776.000 €

Eine jährliche Aufteilung der Kosten ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Der Kostenansatz für Projektleitung und –steuerung während der Planungs- und Bauphase liegt deutlich unter dem hierfür bei Eigenrealisierung in dieser Phase zu berücksichtigenden Kostenblock, da hier nur ein Teil der Aufgaben, nämlich insbesondere Funktionen zur Kontrolle des privaten Partners, bei der Gebäudewirtschaft anfallen.

Eigenrealisierung

Bei einer Eigenrealisierung wird zur Begleitung von Kosten in Höhe von 3.103.000 € ausgegangen:

Kosten in der Vorlaufphase (angenommen 2015 - 2017)

285.600 €	Bauherrenaufgaben bei der Marktverwaltung (Personalkosten und Arbeitsplatzkosten)
208.400 €	Bauherrenaufgaben bei der Gebäudewirtschaft
300.000 €	Durchführung der Vergabeverfahren für die Fachplaner
1.022.000 €	Projektleitung und Projektsteuerung Gebäudewirtschaft
	gesamt: 1.816.000 €

Kosten in der Planungs- und Bauphase (angenommen 2018 - 2020)

265.000 €	Bauherrenaufgaben
1.022.000 €	Projektleitung und Projektsteuerung Gebäudewirtschaft
	gesamt: 1.287.000 €

Eine jährliche Aufteilung der Kosten ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Die jeweils angegebenen Transaktionskosten in der Vorlauf-, Planungs- und Bauphase werden bei

der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Machbarkeitsstudie berücksichtigt und sind somit in den jeweils prognostizierten jährlichen Deckungslücken bereits enthalten.

Personalbedarf

Zur Vorbereitung und Begleitung der weiteren Umsetzungsschritte im Rahmen der Bauherrenfunktion ist eine Stelle in der Wertigkeit Technischer Angestellte/r (Ingenieur), VGr. III/II, Fg 1/1b +Technikerzulage BAT (Bundesangestelltentarifvertrag) bzw. Stadtbauamtsrat/rätin, BGr A 12 ÜBesG NRW (Übergeleitete Besoldungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) im Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Abteilung Marktverwaltung, zunächst befristet für drei Jahre, einzurichten.

Es handelt sich um die Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben bei der Marktverwaltung, also zum Beispiel die Konkretisierung der Bedarfsplanung mit den zukünftigen Nutzern (Großmarkthändlern).

Die erforderlichen Mittel wurden im Haushaltsplan-Entwurf 2015 ff. im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen – berücksichtigt.

Bei der Gebäudewirtschaft können die anstehenden Aufgaben nicht vollständig mit bestehendem Personal erledigt werden. Es müssen voraussichtlich zwei Mehrstellen (Ingenieurin/ Ingenieur) geschaffen werden. Die Refinanzierung der Stellen erfolgt über die Sachmittel, die beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster zur internen Verrechnung mit der Gebäudewirtschaft bereitgestellt werden.

Anlagen

Anlage 1: Zusammenfassende Erläuterung

Anlage 2: Betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie, September 2014