

**Frischezentrum Marsdorf
zusammenfassende Erläuterung der betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie**

Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2174/ 2014

1 Hintergrund

Großmarktverlagerung

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). Am 13.12.2007 hat der Rat beschlossen, die Funktion des Großmarktes in ein neues Frischezentrum in Köln-Marsdorf zu verlagern (Vorlage Nr. 3898/2007). Ein umfangreiches Verkehrsgutachten hat 2011 bestätigt, dass der vorgesehene Standort südlich der Toyota-Allee und direkt an der Bundesautobahn 1 aus verkehrlicher Sicht geeignet ist.

Bauliche Konzeption

Seit April 2013 liegt die 1. Bearbeitungsstufe einer sogenannte „bauliche Konzeption“ für das Frischezentrum vor (Vorlage Nr. 1455/2013), die die technischen Rahmenbedingungen für verschiedene Varianten der Anordnung von Hallen auf dem Grundstück aufzeigt. Es handelt sich noch nicht um eine Hochbauplanung. Ein Frischezentrum zeichnet sich durch ein sogenanntes „Ein-Stopp-Angebot“ aus, sodass die Kunden alles unter einem Dach erhalten (nicht nur Obst und Gemüse sondern auch Fleisch, Fisch, Molkereiprodukte, Convenience-Produkte, usw.). In der baulichen Konzeption wurden für ca. 67.200 m² Brutto-Grundfläche Investitionskosten in Höhe von ca. 96,5 Mio. € (Empfehlung Gutachter) bzw. 87,4 Mio. € (Einsparoption Stadt) ermittelt. In einer 2. Bearbeitungsstufe der „baulichen Konzeption“ wurde die angenommene Größe entsprechend den Ergebnissen der Betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie auf eine Brutto-Grundfläche von 44.600 m² reduziert. Hierfür wurden Investitionskosten in Höhe von ca. 67,4 Mio. € ermittelt. Die Ergebnisse der 2. Bearbeitungsstufe der baulichen Konzeption dienen als Grundlage für die weitere Bearbeitung. Die Kostenangaben für den Hochbau entsprechen einem Kostenrahmen nach DIN 276, beinhalten also üblicherweise einen Toleranzrahmen von +/- 30% und beziehen sich auf den Zeitpunkt der Ermittlung.

Planungsrecht

Die Vorlage zur Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans (Vorlage 1905/2012 bzw. 0723/2013) wurde zunächst zurückgezogen, da zunächst entsprechend der Veränderungen der erforderlichen Brutto-Grundfläche für das Frischezentrum die bauliche Konzeption und das Lärmgutachten überarbeitet werden. Zur Realisierung des Frischezentrums müssen der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan geändert werden, da dort zurzeit landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist. Die Änderungsverfahren von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan werden nach Einarbeitung der aktualisierten Grundlagen im März 2015 durch entsprechende Beschlüsse eingeleitet. Der Regionalplan sieht bereits gewerbliche Flächen vor.

Betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie

Die Betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie wurde Anfang 2014 in Auftrag gegeben. Die Untersuchungen und Berechnungen sind unabhängig von der gewählten baulichen Anordnung. Die Investitionskosten für einen Kostenrahmen nach DIN 276 wurden auf Grundlage von Flächenannahmen und anerkannten Kostenkennwerten ermittelt. Die zukünftigen Nutzungsbeziehungswise Betriebskosten wurden soweit möglich auf Grundlage der Geschäftszahlen des derzeitigen Großmarktes ermittelt. Die Studie wurde durch die PPP-Task-Force des Finanzministeriums NRW mit 20.000 € als Pilotprojekt gefördert und während der Erarbeitung von dort engmaschig begleitet.

2 Aufgabenstellung Betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie

Die betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie besteht aus drei Aufgabenteilen:

Teil 1: Markt- und Bedarfsanalyse

Der Größenbedarf für ein Frischezentrum wird unter Beachtung der aktuellen und der

prognostizierten Marktsituation geprüft und mit anderen Großmärkten verglichen. Auf Basis der Marktanalyse wird eine marktgängige Miete ermittelt.

Die Investitionskosten aus der 1. Bearbeitungsstufe der baulichen Konzeption 2013 werden als Kostenrahmen nach DIN 276 angepasst, da eine von der baulichen Konzeption abweichende Größe ermittelt wurde. Die Annahmen der 2. Bearbeitungsstufe dienen somit als Grundlage.

Teil 2: vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Es werden vier Beschaffungsvarianten für Bau und Betrieb des Frischezentrums bewertet, davon 3 Beschaffungsvarianten als öffentlich-private-Partnerschaft (ÖPP):

- **Eigenrealisierung (Modell A)**
Die Stadt plant, baut und betreibt das Gebäude und den Großmarkt. Alle Risiken liegen bei der Stadt.
- **ÖPP-Inhabermodell (Modell B)**
Ein privater Partner plant, baut und betreibt das Gebäude, die Stadt betreibt das Frischezentrum und vermietet die Hallenflächen. Das Grundstück sowie das Gebäude bleiben zu jeder Zeit im Eigentum der Stadt. Die Risiken werden aufgeteilt. Risiken, die Bau und Betrieb des Gebäudes betreffen, liegen im Wesentlichen beim privaten Partner, Risiken, die den Marktbetrieb bzw. die Vermietung betreffen, liegen bei der Stadt.
- **ÖPP-Inhabermodell mit gemischtwirtschaftlicher Gesellschaft (Modell C)**
Eine gemischtwirtschaftliche Gesellschaft aus privatem Partner und Stadt plant, baut und betreibt das Gebäude, die Stadt betreibt das Frischezentrum und vermietet die Hallenflächen. Das Grundstück sowie das Gebäude bleiben zu jeder Zeit im Eigentum der Stadt. Die Risiken werden aufgeteilt. Risiken, die Bau und Betrieb des Gebäudes betreffen, liegen im Wesentlichen bei der gemischtwirtschaftlichen Gesellschaft (an der auch die Stadt beteiligt ist), Risiken, die den Marktbetrieb bzw. die Vermietung betreffen, liegen bei der Stadt.
- **ÖPP-Konzessionsmodell (Modell D)**
Die Stadt vergibt das Grundstück in Erbpacht an einen privaten Partner, der sich dazu bereit erklärt, nach städtischen Vorgaben ein Frischezentrum zu bauen und zu betreiben. Alle Risiken liegen beim privaten Partner.

Teil 3: Zusammenfassung und Ausblick

Es werden Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise ausgesprochen.

3 Ergebnisse Betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie

Teil 1 - Markt- und Bedarfsanalyse

Beitrag zur Nahversorgung

Nach Aussage der Gutachter ist ein Frischezentrum zur Unterstützung der kleinteiligen Nahversorgung in Köln und der Region erforderlich. Auch der heutige Großmarkt hat für die Versorgung der Wochenmarkthändler, der Gastronomie und der kleinen Einzelhandelsgeschäfte für Obst und Gemüse eine große Bedeutung. Ein modernes Frischezentrum ist daher eine strukturpolitische Investition, die die wohnortnahe Lebensmittelversorgung in den Stadtvierteln sichert und somit das Ziel des Einzelhandelskonzepts der Stadt Köln einer wohnortnahen Versorgung stärkt.

Ein städtischer Großmarkt bzw. ein Frischezentrum zeichnet sich durch frei verhandelbare Preise und eine Unabhängigkeit der Händler aus. Die Gemeinwohlorientierung (Deckung des Bedarfs an täglich frischen Lebensmitteln) steht im Vordergrund. Der Betreiber eines Frischezentrums verfolgt keine Gewinnerzielungsabsicht. Die überwiegende Zahl der Großmärkte in Deutschland wird in städtischer Regie betrieben. Die Stadt vermietet Hallenflächen an Firmen, die im Großhandel tätig sind. Viele

Firmen haben neben einem Stand zum Handel vor Ort auch weitere Standbeine, wie z.B. das Importgeschäft, den Lieferservice oder Agenturhandel. Hierdurch ergeben sich Synergieeffekte für die Firmen. Ein Frischezentrum ist somit auch ein Instrument der kommunalen und regionalen Wirtschaftsförderung für kleine und mittelständische Unternehmen.

Größe des neuen Frischezentrums

Aufgrund der regional starken Konkurrenz in Form von Cash & Carry- Abholgroßmärkten und anderem Zustellgroßhandel und der prognostisch unwägbarer Entwicklung des Lebensmittel-Groß- und Einzelhandels wird eine Brutto-Grundfläche von 44.600 m² vorgeschlagen, also deutlich weniger als noch in der 1. Bearbeitungsstufe der baulichen Konzeption angenommen. Die angepassten Investitionskosten betragen dann 67,4 Mio. € (Preisstand 2014) für die sogenannte kostengünstigere Variante, also unter anderem mit Flachdach statt Sheddach und ohne überdachte Kundenparkplätze. Diese Summe wurde den Berechnungen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zugrunde gelegt und ist in die Barwertberechnungen eingeflossen. Zu erwartende Preissteigerungen bis Baubeginn bzw. Baufertigstellung wurden in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen entsprechend berücksichtigt.

Die Fläche von ca. 44.600 m² BGF entspricht etwa einer vermietbaren Fläche von ca. 25.700 m². Wenn man die relevanten Flächen auf dem Gelände des heutigen Großmarktes und des benachbarten ehemaligen Güterbahnhofs Bonntor addiert, so kommt man auf ca. 27.300 m². Damit sind am neuen Frischezentrum geringfügig kleinere Flächen vorgesehen als heute mit relevanten Nutzungen belegt sind. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die neuen Flächen durch besseren Zuschnitt und die Möglichkeit zur 3-fach-Stapelung bei 10m hohen Hallen effizienter nutzbar sind.

Flexible Hallenstruktur

Um flexibel auf Mieterwünsche und mögliche Nutzungsänderungen reagieren zu können, wird eine flexible bauliche Struktur empfohlen. Hierbei wird nicht zwischen Verkaufs- und Lagerflächen unterschieden und – wie auch schon in der baulichen Konzeption – eine große Halle geplant und gebaut statt mehrerer kleiner. Die vorgesehenen Büroflächen sind noch flexibel in der Anordnung. Beispielsweise könnte ein Büroriegel an einer Querseite der Hallen angebaut werden und würde bei gleicher Höhe dann drei Etagen entsprechen. Zusätzlich können die Händler beim Ausbau ihrer Hallenflächen auf zweiter Ebene Büronutzungen integrieren. Die flexible Hallenstruktur ermöglicht unter der Voraussetzung, dass keine strukturverändernden Einbauten in der Halle getätigt werden, ebenfalls eine gute Nachnutzung der Halle bei Änderung des Geschäftsbetriebes. Bei einer Nutzung als Logistikimmobilie muss allerdings von einem niedrigeren Mietzins ausgegangen werden.

Miethöhe

Es wird aus Sicht der Markt- und Bedarfsanalyse sowie der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung eine Einheitsmiete für die Verkaufs- und Lagerflächen von ca. 14,50 € sowie Büromieten von 7 €/ m² und 8,50 €/ m² für komplementäre Dienstleistungen vorgeschlagen. Es handelt sich um eine Betriebsmiete, d.h. die Betriebskosten der Gemeinflächen sind bereits enthalten. Ausbauten der Mietflächen sowie die Betriebskosten an den Mietflächen (z.B. Medienverbrauch, Reinigung) werden durch die Mieter zusätzlich selbst getragen.

Die voraussichtlichen Mieteinnahmen sind in die Berechnungsmodelle und damit in die Ermittlung der jährlichen Deckungslücke eingeflossen.

Teil 2 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Vorgehensweise

Für die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden auf Basis der ermittelten Investitionskosten in Höhe von 67,4 Mio. € (Kostenrahmen der Baukosten nach DIN 276, Genauigkeit ca. +/- 30%, Preisstand I/ 2014) sowie der langfristigen Finanzierungs- und Nutzungskosten und weiterer Annahmen (Miethöhe, Betriebskosten, usw.) Berechnungsmodelle für alle vier Beschaffungsvarianten entwickelt. Begründete Annahmen wurden unter anderem zu Risikozuschlägen und Effizienzannahmen getroffen. Die Annahmen flossen in die Berechnungsmodelle für die vier

definierten Beschaffungsvarianten ein.

Dabei wurde für die verschiedenen Varianten jeweils ein konservativer Fall („Base Case“) sowie ein optimaler Fall („Best Case“) definiert, um bei der Prognose eine möglichst realistische Spannbreite abzubilden. Im „Best Case“ wurde z.B. ein besonders vorteilhaftes Finanzierungsmodell (Forfaitierung mit Einredeverzicht) angenommen, eine Hallenmiete von 14,50 € sowie weitgehend optimierte Betriebskosten. Im „Base Case“ wurde eine Projektfinanzierung angenommen, eine Hallenmiete von 12,50 € und die Betriebskosten wurden auf Basis der Betriebskosten am heutigen Standort ermittelt.

Barwertvergleich

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung weist im Ergebnis einen Barwert der einzelnen Beschaffungsvarianten aus. Der Barwert spiegelt den heutigen Zeitwert aller zukünftigen Kosten und Einnahmen für Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb des Frischezentrums über eine Laufzeit von 33 Jahren wider. Diese Summe wäre demnach heute zu finanzieren, um alle zukünftigen Forderungen des Vorhabens zu jedem Zeitpunkt der Vertragslaufzeit begleichen zu können. Der Barwert ist insofern nicht mit den Bau- bzw. Investitionskosten gleichzusetzen, die nur einen Anteil an der Barwertsumme ausmachen.

Deckungslücke

In allen Realisierungsvarianten entsteht unter Annahme der erläuterten Rahmenbedingungen eine jährliche Deckungslücke. Das heißt, dass die Einnahmen in keiner Realisierungsvariante ausreichen, um die Kosten für die Errichtung und den Betrieb des Frischezentrums zu decken. In der Ergebnisabbildung ist zur Vereinfachung die durchschnittliche jährliche Netto-Deckungslücke ausgewiesen. Der tatsächliche Verlauf der Deckungslücke über den Betrachtungszeitraum ist nicht linear. Die Deckungslücke wurde auf Grundlage der zuvor erläuterten Berechnungsannahmen als durchschnittlich geglättete und jährlich zu zahlende Deckungslücke ermittelt und stellt eine Prognose dar.

Barwertvorteil

Der sogenannte Barwertvorteil zeigt den wirtschaftlichen Vorteil des jeweiligen ÖPP-Modells gegenüber der Eigenrealisierung durch die Stadt in Prozent. Er wird auf Basis des ermittelten Barwertes bestimmt und zeigt daher ebenfalls eine Spanne zwischen optimiertem Fall und konservativem Fall an. Ein negativer Barwertvorteil zeigt, dass eine Eigenrealisierung wirtschaftlicher wäre. In diesem Fall ist eine Realisierung im ÖPP-Modell nicht möglich.

Wirtschaftlichkeit

Das Frischezentrum ist in seiner Gesamtbetrachtung (Bau und Betrieb) nicht kostendeckend. Der Betrieb des Frischezentrums ist wirtschaftlich.

Durch die notwendigen Investitionen (Neubau) entsteht insgesamt eine Deckungslücke, die als durchschnittliche jährliche Netto-Deckungslücke angegeben wird. Die Höhe ist abhängig von der gewählten Beschaffungsvariante und anderen Annahmen wie der Finanzierungsart, der Höhe der Betriebskosten, der abgenommenen Miethöhe, usw. Die Höhe der Deckungslücke liegt rechnerisch etwa zwischen 1,7 und 3,7 Mio. € im Durchschnitt pro Jahr (zuzüglich kalkulatorischer Kosten von ca. 2,42 Mio. € pro Jahr für die Grundstücksbereitstellung). Der sogenannte Barwert beträgt für 33 Jahre 66,2 bis 93,2 Mio. € (zuzüglich kalkulatorischer Kosten für die Grundstücksbereitstellung). Bei Durchführung einer ÖPP-Ausschreibung ergibt sich nach Auswerten der Angebote die Höhe der durchschnittlichen jährlichen Deckungslücke über die Gesamtlaufzeit von 33 Jahren. Somit ist zum Zeitpunkt einer Vergabe der Stadt Köln die exakte Höhe der Kosten für die Realisierung eines Frischezentrums bekannt.

Im Spannungsfeld zwischen der von den Händlern voraussichtlich akzeptierten Hallenmiete (etwa 12,50 € inkl. Betriebskosten der Gemeinflächen) und der aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendigen Einnahmehöhe (etwa 20,00 € inkl. Betriebskosten der Gemeinflächen), sind in der Untersuchung verschiedene Szenarien berechnet worden. Im Rahmen einer sogenannten Sensitivitätsanalyse wurden unter anderem verschiedene Miethöhen beispielhaft kalkuliert.

Aufgrund der baulichen Verbesserungen am neuen Standort, der höheren technischen Standards sowie der flexibel nutzbaren Mietfläche (z.B. Lagerhöhen, Ausbauten für Büroflächen, räumliche Nähe der Lagerflächen zu den Präsentationsflächen, insgesamt kürzere Wege, bessere Wegführung etc.) am neuen Frischezentrum wird die im optimierten Fall angesetzte Hallenmiete in Höhe von 14,50 € als Betriebsmiete inkl. Betriebskosten der Gemeinflächen für gerechtfertigt und angemessen gehalten. Diese Miete liegt im oberen Bereich der Vergleichsmieten deutscher Großmärkte. Kostendeckend ist diese Miete nicht. Bei einer höheren Miete ist jedoch davon auszugehen, dass das Risiko einer niedrigeren Auslastung am neuen Standort überproportional steigt.

Vergleich verschiedener Beschaffungsvarianten

Der Vergleich der vier Beschaffungsvarianten hat ergeben, dass die wirtschaftlichste Variante das „klassische“ ÖPP-Inhabermodell ist, bei dem die Stadt sich die Dienstleistungen „Planung“, „Bau“, „Finanzierung“ und „Gebäudebetrieb“ einkauft. Diese Beschaffungsvariante wird daher vom Gutachterbüro empfohlen. Eine sogenannte „Sensitivitätsanalyse“, bei der verschiedene Eingangsdaten der Berechnungen (zum Beispiel Miethöhe, Eigenkapitalzins) geändert werden, hat gezeigt, dass das Ergebnis auch in den geprüften Variationen stabil bleibt.

Das ÖPP-Inhabermodell stellt sich auch bei abgewandelten Annahmen zu den Eingangsdaten als wirtschaftlichste Beschaffungsvariante dar. Es wurde durch verschiedene Annahmen (zum Beispiel Höhe der Miete, Höhe der Betriebskosten, andere Finanzierungsart) ein konservativer Fall sowie ein optimierter Fall berechnet, sodass sich je Beschaffungsvariante eine Spanne ergibt, innerhalb der man bei der Umsetzung voraussichtlich liegen würde. Der sogenannte „Barwertvorteil“ des ÖPP-Inhabermodells gegenüber der Beschaffungsvariante Eigenrealisierung beträgt zwischen 6,9 % und 24,2 %.

	Modell A Eigenrealisierung	Modell B ÖPP-Inhabermodell	Modell C ÖPP-Inhabermodell gemischtwirtschaftliche Gesellschaft	Modell D ÖPP Konzessionsmodell
Barwert in Mio. €	-92,1 bis -87,3	-85,8 bis -66,2	-86,3 bis -66,5	-93,2 bis -76,5
Netto- Deckungslücke in Mio. € pro Jahr	-3,4 bis -3,1	-3,0 bis -1,7	-3,0 bis -1,7	-3,7 bis -2,6
Barwertvorteil In % gegenüber Modell A	-	+6,9 bis +24,2	+6,3 bis +23,8	-1,1 bis +12,4

Ergebnisübersicht: Spannbreiten Barwert bzw. Deckungslücke konservativer Fall bis optimierter Fall

Die gemischtwirtschaftliche Variante des ÖPP-Inhabermodells schneidet geringfügig schlechter ab. Da nur eine Minderheitsbeteiligung der Stadt zum Zwecke erweiterter Informationsrechte angenommen wurde, ergeben sich keine deutlichen Änderungen des wirtschaftlichen Ergebnisses. Es ergeben sich durch die Beteiligung der Stadt allerdings zusätzliche Schnittstellenrisiken sowie ein erhöhter Abstimmungsaufwand in der Projektgesellschaft.

Die Eigenrealisierung stellt sich als wirtschaftlich nachteilig dar und weist daher auch eine deutlich höhere Deckungslücke im Vergleich zu den ÖPP-Inhabermodellen auf. Nur im konservativen Berechnungsfall ist das ÖPP-Konzessionsmodells noch unwirtschaftlicher.

Das ÖPP-Konzessionsmodell ist gegenüber den anderen ÖPP-Modellvarianten ebenfalls als eindeutig nachteilig einzustufen. Das ist zu erklären mit der Risikoübertragung für den Marktbetrieb an den privaten Partner, der durch deutliche Risikozuschläge „eingepreist“ wird. Im optimierten Fall ist das Modell Eigenrealisierung noch unwirtschaftlicher.

Marktbetrieb

In den Berechnungsmodellen „Eigenrealisierung“ und „ÖPP-Inhabermodell“ und „ÖPP-Inhabermodell - gemischtwirtschaftliche Gesellschaft“ werden der Marktbetrieb und die Vermietung der Flächen an Markthändler durch die Marktverwaltung übernommen, da hier die meiste Erfahrung liegt. Das bedeutet auch, dass das Risiko einer Marktveränderung bei der Stadt liegt. Sollte in der Zukunft kein

Frischezentrum mehr benötigt werden, kann man das Gebäude beispielsweise als Logistikimmobilie vermieten, allerdings voraussichtlich zu einem niedrigeren Mietpreis.

Lebenszyklusmodell

Die wirtschaftlichen Vorteile der ÖPP-Inhabermodelle liegen vor allem in den Synergieeffekten begründet, die durch den sogenannten „Lebenszyklusansatz“ erreicht werden. Hierbei geht man davon aus, dass die Betriebskosten deutlich gesenkt werden können, wenn ein privates Unternehmen das Gebäude entsprechend optimiert, z.B. durch besonders effiziente Raumausnutzung, pflegeleichte Materialien oder optimierte Reinigungsintervalle.

Das erfordert, dem ÖPP-Partner bei der Konzeption des Frischezentrums möglichst viel eigenen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Ein vorgeschalteter Architekturwettbewerb oder eine vorherige Hochbauplanung stehen diesem Ansatz entgegen. Beim ÖPP-Inhabermodell werden Planung, Bau und Betrieb eines Gebäudes ausgeschrieben, das bestimmte funktionale Anforderungen erfüllen muss, aber noch nicht geplant ist.

Der errechnete Barwert beinhaltet – auch in der Beschaffungsvariante Eigenrealisierung – nicht nur die ermittelten Investitionskosten, sondern auch die Kosten des Betriebs sowie diverser Risikozuschläge. Er liegt damit über den reinen Investitionskosten.

Zeitliche Planung

Das ÖPP-Inhabermodell bietet nach Einschätzung der Gutachter gegenüber der Eigenrealisierung auch einen Zeitvorteil und eine bessere Planbarkeit (Zeit und Kosten). Da das Frischezentrum im Laufe des Jahres 2020 eröffnen soll, um die Flächen in Raderberg freizustellen, gibt es eine straffe Zeitplanung. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Realisierung durch einen privaten Partner die Vorbereitungszeit bis zum Abschluss des ÖPP-Vertrages komplex und langwierig ist, dafür aber Planung und Bau bis zu 33% weniger Zeit in Anspruch nehmen als bei einer Eigenrealisierung durch die Stadt.

Der ÖPP-Vertrag läuft voraussichtlich über 33 Jahre: Drei Jahre Planung und Bau und 30 Jahre Betrieb des Gebäudes. Für die Berechnungen der verschiedenen Beschaffungsvarianten wurde ein ungefährender Zeitplan entwickelt, der als vereinfachte Annahme allen Berechnungen zugrunde liegt. Es handelt sich nicht um einen echten Zeit- Maßnahmen-Plan, dieser würde für die verschiedenen Beschaffungsvarianten unterschiedlich aussehen. Vorgesehen ist auch eine Übergangsphase von ca. sechs Monaten, in denen der heutige Großmarkt noch in Betrieb ist, die Händler aber ihre neuen Flächen schon ausbauen können.

Markterkundung

Die Befragung von ausgewählten ÖPP-erfahrenen Unternehmen (Markterkundung) hat ergeben, dass am Markt ein Interesse an einem ÖPP-Inhabermodell besteht. Das Projekt wird als marktfähig eingestuft. In Bezug auf die Realisierungsvarianten steht für die Unternehmen das ÖPP-Inhabermodell im Vordergrund. Eine Beteiligung der Stadt in Form einer gemischtwirtschaftlichen Variante ist für die Unternehmen nur interessant, wenn die Stadt dadurch einen erheblichen Teil der wirtschaftlichen Risiken tragen würde. Das ÖPP-Konzessionsmodell wird sehr kritisch gesehen. Dafür gibt es voraussichtlich nur einen geringen Investorenmarkt. Hintergrund ist, dass der private Partner alle Risiken übernehmen würde.

Teil 3: Zusammenfassung und Ausblick

Empfehlungen

Insgesamt empfehlen die Gutachter ein gegenüber der in 2013 erstellten baulichen Konzeption kleineres (und damit in den Investitionskosten auch günstigeres) Frischezentrum. Es soll eine flexible Hallenstruktur („alles unter einem Dach“) aufweisen. Als Hallenmiete wird eine Einheitsmiete von 14,50 € als Betriebsmiete inkl. Nebenkosten der Gemeinflächen und zuzüglich Eigenleistungen der Händler vorgeschlagen. Die wirtschaftlichste Variante ist eine Realisierung im ÖPP-Inhabermodell,

bei dem die vorhandene Deckungslücke voraussichtlich am kleinsten ausfällt. Bei dieser Variante bestehen für die Stadt geringere Projektrisiken in Bezug auf Zeit und Kosten im Vergleich zur Eigenrealisierung.

Nächste Schritte

Die Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen für den ÖPP-Vertrag sowie die Durchführung des Ausschreibungsverfahrens werden voraussichtlich ca. zwei bis drei Jahre dauern. Hier werden die Anforderungen der Stadt bautechnisch, juristisch und wirtschaftlich sorgfältig ermittelt und benannt. Nach Fertigstellung der Ausschreibungsunterlagen und vor Beginn des Ausschreibungsverfahrens werden die politischen Gremien erneut beteiligt. Der ÖPP-Vertrag muss europaweit ausgeschrieben werden. Die Vergabe wird begleitet von weiteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen, um jeweils den Vergleich zwischen den Angeboten und einer möglichen Eigenrealisierung herstellen zu können. Ein ÖPP-Vertrag darf nur abgeschlossen werden, wenn eine abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zeigt, dass diese Beschaffungsvariante tatsächlich wirtschaftlicher ist als die Eigenrealisierung.

Die Planungs- und Bauzeit des Frischezentrums wird mit ca. zwei bis drei Jahren veranschlagt. Insofern ist das Ziel, Anfang 2017 Planungsrecht für die Grundstücke vorliegen zu haben und Mitte 2018 der Vertrag mit einem privaten ÖPP-Partner zu unterzeichnen, um wie geplant Ende 2020 die Grundstücke in Raderberg freistellen zu können. Die städtebaulichen Aufgaben (z.B. Planung zur Lärmoptimierung) sowie die Änderung der Bauleitpläne müssen parallel zur Erarbeitung der Ausschreibungs-Unterlagen erfolgen, damit zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung Planungsrecht vorliegt und der ÖPP-Partner eine genehmigungsfähige Planung erstellen kann.

Eine Realisierung im vorgegebenen Zeitrahmen ist nach Aussage der Gutachter realistisch, wenn das Projekt stringent weitergeführt wird.

Als nächste Schritte sind geplant:

- Klärung der genauen Anforderungen
- Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen für den ÖPP-Vertrag (mit externen Beratern)
- Einholung eines Ratsbeschlusses zur Durchführung des Ausschreibungsverfahrens
- Durchführung des Ausschreibungsverfahrens in mehreren Stufen
- Durchführung des abschließenden Wirtschaftlichkeitsvergleichs, ggf. Genehmigungspflicht durch die Kommunalaufsicht (zumindest aber Anzeigepflicht)
- Vertragsunterzeichnung ÖPP-Vertrag
- Bau und Betrieb des Gebäudes durch den ÖPP-Partner
- Freistellung der Flächen in Raderberg