

**Geschäftsführung  
Bauausschuss**

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443  
Fax : (0221) 221 - 24447  
E-Mail: simone.weber@stadt-koeln.de

Datum: 05.05.2015

**Auszug  
aus dem Entwurf der Niederschrift der 5. Sitzung des  
Bauausschusses vom 04.05.2015****öffentlich****5.1 Frischezentrum Köln-Marsdorf - betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie  
2174/2014**

Vorsitzender Dr. Schoser berichtet zum Verfahren, dass in Anlehnung an die bereits erfolgten Fachausschusssitzungen die heutige Sitzung der Beratung dienen und eine Beschlussfassung in einer weiteren Runde erfolgen solle.

SE Weber bekundet seine Auffassung, wonach die Machbarkeitsstudie von einem ÖPP-„Lobbyverein“ erstellt worden sei.

Frau Drevermann, Vertreterin des Dezernates Wirtschaft und Liegenschaften, entgegnet, dass das ausführende Büro im Rahmen einer nationalen, offenen Ausschreibung und unter Berücksichtigung eines ordentlichen Vergabeverfahrens ausgewählt worden sei.

SE Tempel bringt folgende Anmerkungen bzw. Fragen zur Terminalschiene ein:

1. Die Vorlage enthält die Aussagen, dass der ÖPP-Vertrag mit dem privaten Partner bis Mitte 2018 unterzeichnet und dass die komplette Baumaßnahme bis 2020 bereits abgeschlossen sein soll. Dies würde bedeuten, dass der ÖPP-Partner voraussichtlich nicht im Vorfeld in die Planungen eingebunden werden könne, da diese realistisch bis 2018 bereits fertiggestellt sein müssten. Dies erscheine seiner Fraktion nicht sinnvoll.
2. Die zur Beschlussfassung stehenden Mehrstellen seien bis 2018 befristet. Was passiert danach bzw. warum können die Stellen nicht direkt auf sechs Jahre befristet werden?

Frau Drevermann führt zu 1. aus, dass nach dem am 23.06.2015 herbeizuführenden Ratsbeschluss innerhalb von zwei Jahren die Ausschreibungsunterlagen für das ÖPP-Vorhaben erstellt werden sollen. In dieser Zeit würden Anforderungen, Raumprogramme, technische Erfordernisse und weitere Grundlagen für die bauliche Konkretisierung des Frischezentrums definiert. Nach Zusammenstellung dieser ÖPP-Grundlagen für die Ausschreibung erfolge dann das ÖPP-Vergabeverfahren. Nach Beschlussfassung zum Vergabevorschlag und nach Erteilung eines Zuschlages an einen ÖPP-Partner schließe

die Phase der eigentlichen architektonischen Planung an. Planung, Bau und technischer Gebäudebetrieb würden als Gesamtpaket an den ÖPP-Partner übertragen.

Zu 2. teilt Frau Drevermann mit, dass das Stellenerfordernis beim Marktamt aus den notwendigen Vorbereitungsmaßnahmen (Grundlagenzusammentragung) resultiere. Zum Zeitpunkt der Übertragung an den ÖPP-Partner müsse dann geprüft werden, ob weiterhin ein entsprechender Personalbedarf bei 236 besteht.

Die zu 2. dargelegte Vorgehensweise sei wenig sinnvoll, hält RM Brust dagegen. Auch sei für ihn das von SE Tempel unter 1) aufgegriffene Verfahren fragwürdig. Es sei nicht zu verstehen, warum die Raumprogramme etc. durch die Verwaltung nicht längst zusammengestellt worden seien. Tatsache sei, dass nun mindestens zwei oder drei Jahre verloren gingen, um einen ÖPP-Partner zu finden. Vor diesem und auch vor dem Hintergrund, dass ÖPP mangels finanzieller Vorteile ohnehin grundsätzlich kritisch gesehen werde, sei zu einer Projektrealisierung in Eigenregie zu raten.

Auch für RM Halberstadt-Kausch ist der Vorteil einer ÖPP-Realisierung gegenüber einer Eigenrealisierung nicht ersichtlich. In diesem Zusammenhang verweist RM Halberstadt-Kausch auf das offensichtlich gut funktionierende Frischezentrum in Frankfurt, welches nicht als ÖPP-Maßnahme und unter Beteiligung der Großmarkthändler realisiert worden sei.

Für SE Tempel erscheint der Zeitplan – 3 Jahre für die Erstellung des Raumprogramms und die ÖPP-Ausschreibung und danach 3 Jahre für die Planung inkl. architektonischer Objektplanung und den kompletten Bau – in Relation nicht glaubhaft.

Die Anmerkungen aufgreifend informiert Frau Drevermann, dass in den zurückliegenden Jahren unter anderem Verkehrsgutachten, eine bauliche Konzeption sowie die jetzt vorliegende betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie mit der Untersuchung von Flächenbedarfen erstellt worden seien, so dass jetzt eine sehr gute Ausgangslage gegeben sei. Zum Beispiel Frankfurt stellt Frau Drevermann klar, dass es sich dort um eine gemischtwirtschaftliche Gesellschaft unter Einbindung der Händler handele, die in Köln aufgrund der gegebenen Händlerstruktur einen hohen Koordinierungsaufwand bedeuten würde. Weiterhin beschreibt es Frau Drevermann als Vorteil, dass bei ÖPP-Projekten sehr viel Planungsgrundlagen erarbeitet und als Paket an den ÖPP-Partner übergeben werde, welcher dann mit diesen umfassenden Grundlagen zügig planen und bauen könne. Dabei sei wichtig, dass der ÖPP-Partner die Flexibilität habe, architektonisch zu planen, um eine größtmögliche betriebswirtschaftliche Effizienz erzielen zu können. Im Übrigen weist Frau Drevermann darauf hin, dass in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 07.05.2015 ein Vortrag der Gutachterin vorgesehen sei. Sie lädt interessierte Mitglieder des Betriebsausschusses, die konkrete Fragen zu dem Gutachten haben, zur Teilnahme ein.

Da die Stadt Köln über eine Gebäudewirtschaft mit Architekten verfüge, sei nicht nachzuziehen, warum nur der ÖPP-Partner Einfluss auf die Architektur haben sollte, gibt RM Halberstadt-Kausch zu Bedenken. Die Verwaltung könne sehr wohl Vorgaben hinsichtlich einer Gestaltung (z. B. in modularer Bauweise, um auf Bedarfsentwicklungen reagieren zu können) in Eigenregie erstellen. Insgesamt erschließe sich nicht der Vorteil eines ÖPP-Partners.

SE Dr. Beese erachtet es als unbefriedigend, dass das Projekt ein dauerhaftes jährliches Minus produzieren werde. Insofern bittet er um eine umfassendere gesamtstädtische, volkswirtschaftliche Betrachtung. Hierbei seien für ihn insbesondere folgende Zahlen interessant: wie viele Arbeitsplätze gibt es im Großmarkt und wieviel Gewerbesteuer zahlen die ansässigen Unternehmen?

Vorsitzender Dr. Schooser schlägt abschließend vor, sich der Beschlussformulierung der vorangegangenen Fachausschüsse anzuschließen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss verweist die Vorlage ohne Votum in die weiteren Gremien und erwartet die Wiedervorlage zu seiner nächsten Sitzung.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.