

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Weitere Vorgehensweise Verlagerung Frischezentrum

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	01.09.2016
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	05.09.2016
Liegenschaftsausschuss	13.09.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2016
Finanzausschuss	19.09.2016
Rat	22.09.2016

Beschluss:

1. Standortwahl Frischezentrum

Der Rat

- nimmt die vorläufige Bewertungsmatrix zu den drei regionalen Alternativstandorten zum Kölner Standort Marsdorf gemäß Anlage 1 zur Kenntnis und beschließt als weitere Vorgehensweise
 - o eine vertiefende Prüfung des Standortes „Am Kalscheurer Hof“ in Hürth in Abstimmung mit der Stadt Hürth und der Bezirksregierung Köln, insbesondere in Bezug auf die Störfallthematik.
 - o den Standort „Am Brühler Heckelchen“ in Brühl in Abstimmung mit der Stadt Brühl unter besonderer Betrachtung der Grünausgleichs- und Auskiesungsproblematik vertiefend zu prüfen.
 - o den Standort „PrimeSite Rhine“ in Weilerswist/Euskirchen aufgrund seiner erheblichen Entfernung des Frischezentrums zum Versorgungsgebiet Köln (Distanz rund 40 km) nicht weiter zu verfolgen; es sei denn, die Ratsgremien entscheiden sich ausdrücklich dafür.
- beauftragt die Verwaltung, ein Gutachten zur Standorteignung im Hinblick auf die Störfallthematik „Am Kalscheurer Hof“ in Kooperation mit der Stadt Hürth in Auftrag zu geben. Die Kosten werden hierfür auf 30.000 € (35.700 € brutto) geschätzt. Entsprechende Mittel sind im Entwurf des Doppelhaushaltes 2016/2017 im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – berücksichtigt.
- beauftragt die Verwaltung, die Ergebnisse der vertiefenden Prüfungen hinsichtlich der rechtlichen und betrieblichen Rahmenbedingungen für ein interkommunales Frischezentrum zu den Standorten in Hürth und Brühl sowie die Ergebnisse von Abstimmungsgesprächen mit

den Städten Hürth und Brühl dem Rat vorzulegen.

- beauftragt die Verwaltung, zusammen mit den vorgenannten Prüfergebnissen einen Vergleich des Standortes Marsdorf und des interkommunalen Modells in Hürth oder Brühl hinsichtlich Realisierungszeit, Kosten und Risiken im Abgleich mit den Auswirkungen auf die städtebauliche und sanierungsrechtliche Projektentwicklung Parkstadt Süd einschließlich einer Darstellung zur Freistellung des heutigen Großmarktstandorts auszuarbeiten und eine abschließende Empfehlung für einen Standort für den Neubau des Frischezentrums vorzulegen.

2. Gutachterliche Prüfung der Betriebsform des Marktbetriebes

Der Rat

- stellt den Bedarf für die Vergabe eines Gutachtens zur Prüfung der Betriebsform entsprechend des Beschlusses vom 15.03.2016 (AN/0462/2016) fest. Die Kostenschätzung für die Erstellung des Gutachtens beläuft sich auf ca. 100.000 € netto (ca. 120.000 € inkl. MwSt.). Die entsprechenden Mittel wurden im Hpl.-Entwurf 2016/2017 im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – veranschlagt.

3. Personalbedarf

Der Rat

- beschließt die Einrichtung einer zunächst auf drei Jahre befristeten Mehrstelle Verwaltungsangestellte/Verwaltungsangestellter, VGr. II hD BAT, bzw. EG 13 TVöD beim Dezernat für Wirtschaft und Liegenschaften. Da die Besetzung der Stelle bereits mit sofortiger Wirkung notwendig ist, wird eine entsprechende Stelle im Vorgriff auf den Stellenplan 2018 verwaltungsintern zur Verfügung gestellt.

Die erforderlichen Mittel i.H.v. 86.800 € sind im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen – abzubilden. Die Kompensation erfolgt aus Sachmitteln, die im Hpl.-Entwurf 2016/2017 im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – veranschlagt wurden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

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

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen:

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

Beginn, Dauer

Begründung

1.

Durch den Ratsbeschluss vom 15.03.2016 (AN/0462/2016) wird die Verwaltung beauftragt, für den Bau und Betrieb eines Frischezentrums nach geeigneten Standorten in der Region Köln zu suchen. Parallel dazu sollen die Planungen für den Standort Marsdorf fortgesetzt werden. Bis September 2016 sind die Ergebnisse den zuständigen Ratsgremien vorzulegen.

Im April 2016 hat die Verwaltung eine Abfrage bei den südlich an das Stadtgebiet von Köln angrenzenden Gebietskörperschaften durchgeführt. Hierbei wurden drei konkrete Standorte von den Umlandgemeinden Weilerswist/Euskirchen, Hürth und Brühl als mögliche Standorte für ein Frischezentrum benannt. Durch eine entsprechende Mitteilung wurden der Wirtschaftsausschuss, der Liegenschaftsausschuss und der Stadtentwicklungsausschuss im Juni 2016 über den Sachstand informiert (vgl. 1929/2016).

Die Ergebnisse der vorläufigen Prüfung dieser drei regionalen Standorte sind zusammengefasst als Bewertungsmatrix in Anlage 1 dargestellt. Anlage 2 enthält die Lage der Standorte im Überblick sowie ergänzend Einzeldarstellungen der regionalen Standorte einschließlich ihres relevanten Nahbereichs.

Die Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise für die regionalen Standorte sieht eine vertiefende Prüfung der Standortvorschläge Hürth und Brühl vor, da eine abschließende Bewertung mit Herleitung eines Entscheidungsvorschlages ohne vertiefende Prüfungen nicht vorgenommen werden kann. Bestimmte Fragestellungen - z. B. die Störfallbetriebsthematik in Hürth oder die Ausgleichsflächenproblematik in Brühl- müssen zunächst noch vertieft untersucht und bewertet werden.

Im weiteren Verfahren sind die politischen Gremien der Nachbarkommunen zu beteiligen.

Der Standort in Euskirchen/Weilerswist ist aufgrund seiner entfernten Lage des Frischezentrums zum

Versorgungsgebiet Köln (Hin- und Rückfahrt für Kunden aus Köln rd. 80 km) sowie der damit verbundenen Verkehrs- und Umweltbelastungen aus Sicht der Verwaltung nicht geeignet.

Die in der Bewertungsmatrix in Anlage 1 unter „Zeithorizont“ dargestellten Planungsschritte müssen bei der weiteren Prüfung mit konkreten Planungszeiträumen bis zur Baureifmachung hinterlegt werden. Darauf aufbauend wird ein Zeit-/ Maßnahmenplan zur Entwicklung der Parkstadt Süd erstellt, der u.a. klarstellt, bis zu welchem Zeitpunkt der heutige Großmarktbetrieb unter welchen Bedingungen fortzuführen ist und wann eine Freistellung des Großmarktgeländes für die Umsetzung der städtebaulichen Projektentwicklung Parkstadt Süd zur Verfügung steht. In diesem Zusammenhang sind auch die sanierungsrechtlichen Aspekte bezüglich des Sanierungsgebietes südliche Innenstadt-Erweiterung darzustellen.

2.

Der Ratsbeschluss vom 15.03.2016 (AN/0462/2016) sieht weiterhin vor, verschiedene Betriebsformen einschließlich des jeweiligen Businessplans vergleichend zu prüfen und Vor- und Nachteile darzustellen.

Folgende Aspekte sollen dabei berücksichtigt werden:

- Wirtschaftliche Gesamtbilanz inkl. Businessplan unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibungsfristen
- Wirtschaftlichkeit des Betriebes und Refinanzierung der städtischen Investitionen (Der Betrieb soll grundsätzlich bilanziell ausgeglichen wirtschaften)
- Beteiligung externer privatwirtschaftlicher Akteure (Händler etc.)
- Sicherstellung des städtischen Einflusses
- Darstellung differenzierter Miet- und Pachtmodelle

Folgende Betriebsformen sollen hinsichtlich wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Rahmenbedingungen geprüft werden (auch unter Berücksichtigung der gängigen Betriebsformen von Großmärkten in Deutschland):

- Kommunale GmbH
- Gemischt wirtschaftliche GmbH (privat-öffentlich)
- kommunaler Eigenbetrieb
- Anstalt des öffentlichen Rechts
- Marktamt / Betrieb gewerblicher Art
- Ggf. weiteres Modell unter Einbeziehung der Händler

Ergebnisse aus früheren Gutachten (z. B. Betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014) und weiteren Untersuchungen sind heranzuziehen und im Austausch mit den Nutzern zu bewerten. Dabei sind u.a. auch zu betrachten:

- Flächenanteile Lager / Verkauf, Anordnung Lager / Verkauf
- Leistbare Miethöhe
- Bedarfsanalyse Gesamtgröße
- Bedarfsprüfung von Erweiterungsoptionen
- Technisches Anforderungsprofil (z. B. zentrale oder dezentrale Kühlung etc.)

Die ermittelte(n) Vorzugsvariante(n) muss (müssen) für eine Umsetzung in Marsdorf bzw. für einen Standort in der Region geprüft werden.

Das Rechnungsprüfungsamt hat der Bedarfsprüfung zur Vergabe dieses Gutachtens zugestimmt (s. Anlage 3).

3.

Mit dem Ratsbeschluss vom 15.03.2016 (AN/0462/2016) wird die Verwaltung zudem beauftragt, beim Neubau eines Frischezentrums vorrangig eine Eigenrealisierung mit Beauftragung eines Generalübernehmers zu prüfen. Ein ÖPP-Modell soll nicht weiter verfolgt werden. Notwendige Investitionen für die Restlaufzeit des Standortes Raderberg sind zu prüfen.

Aus diesem Auftrag heraus ergibt sich die Notwendigkeit, eine zusätzliche Stelle Verwaltungsangestellte/ Verwaltungsangestellter (VGr. II h D BAT bzw. EG 13 TVöD) im Dezernat für Wirtschaft und Liegenschaften einzurichten. Sie wird für Aufgaben im Zusammenhang mit der Vorbereitung eines Neubaus Frischezentrum, der Verlagerung des Großmarktes und der Gestaltung der Übergangszeit am Standort Raderberg zuständig sein.

Die Einrichtung dieser Stelle ist in der Vorlaufphase vor der Gebäudeplanung und dem später erfolgenden Baubeschluss erforderlich, da die Aufstellung eines Nutzerbedarfsprofils und die detaillierte Erarbeitung eines Raumprogramms frühzeitig im Dialog mit den Händlern und Kunden des Großmarktes erfolgen muss. Die Beteiligung und Einbindung der Händler wurde im oben zitierten Ratsbeschluss ausdrücklich eingefordert. Diese Grundlagenermittlung stellt eine wesentliche Basis für den späteren Bau- und Planungsbeschluss dar.

Die Stelleninhaberin/Der Stelleninhaber führt federführend erforderliche Beschlüsse herbei und begleitet die laut Ratsbeschluss angestrebte intensive Kommunikation mit den beteiligten Akteuren.

Die Eigenrealisierung des Projektes erfordert die Einrichtung von weiteren projektbezogenen befristeten Stellen bei der Gebäudewirtschaft.

Finanzierung:

Die zu erstellenden Gutachten (Betriebsform und Standorteignung incl. Störfallthematik) werden insgesamt rund 155.700 € kosten. Die entsprechenden zahlungswirksamen Aufwandsermächtigungen wurden im Hpl.-Entwurf 2016/ 2017 im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – veranschlagt.

Die Aufwendungen für die befristete Mehrstelle i.H.v. 86.800 € pro Jahr sind im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen abzubilden. Die Kompensation erfolgt aus im Hpl.-Entwurf 2016/2017 im Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen - veranschlagten Sachmitteln.

Vorläufige Haushaltsführung gem. § 82 GO NRW

Die Voraussetzungen des § 82 GO NRW sind erfüllt, denn obwohl die Haushaltssatzung noch nicht bekannt gegeben ist, handelt es sich bei dieser Teilmaßnahme um die Weiterführung einer notwendigen und unaufschiebbaren Aufgabe zur Verlagerung des Großmarktes - bedingt durch das Sanierungsgebiet ESIE– Entwicklung Südliche Innenstadt-Erweiterung – die bereits durch den Ratsbeschluss aus dem Jahre 2007 begonnen worden ist.

Anlagen

Anlage 1 Bewertungsmatrix Regionale Standortsuche Frischezentrum / Vergleich Marsdorf

Anlage 2 Lage der Standorte für ein Frischezentrum in der Region und Einzeldarstellungen der Standorte Weilerswist/Euskirchen, Hürth und Brühl mit ihrem Nahbereich

Anlage 3 Zustimmung des Rechnungsprüfungsamtes zur Bedarfsprüfung, Vergabe Gutachten

