

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

### Standortentscheidung Frischezentrum

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	22.06.2017
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	26.06.2017
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	26.06.2017
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	29.06.2017
Liegenschaftsausschuss	04.07.2017
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2017
Finanzausschuss	10.07.2017
Rat	11.07.2017

### Beschluss:

Der Rat nimmt die in Anlage 1 dargestellten Ergebnisse der vertiefenden Prüfung zu den regionalen Standortoptionen für ein Frischezentrum zur Kenntnis und beschließt:

1. den Standort "Am Kalscheurer Hof" in Hürth nicht weiterzuverfolgen und auf die Erstellung eines Störfallgutachtens zur Ermittlung eines angemessenen Abstandes für ein Frischezentrum auf der städtischen Fläche „Am Kalscheurer Hof“ zu verzichten.
2. eine weitere Konkretisierung von Planungen für den Standort "Am Brühler Heckelchen" in Brühl nicht vorzunehmen.
3. in Folge seiner Beschlüsse aus 2007, den Großmarkt von Raderberg nach Marsdorf zu verlagern. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für Marsdorf fortzusetzen mit dem Ziel, dass bis spätestens 2020 das erforderliche Planungs- und Baurecht für die Erstellung des Frischezentrums geschaffen wird.
4. Der Rat stellt den Bedarf für die Vergabe eines Gutachtens zur Ermittlung des notwendigen Instandhaltungsbedarfes fest, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb des derzeitigen Großmarktes über 2020 hinaus erforderlich sind. Die erste Kostenschätzung für die Erstellung des Gutachtens beläuft sich auf ca. 80.000 € netto (ca. 100.000 € inkl. Mehrwertsteuer). Die erforderlichen Mittel stehen im Hpl. 2016/ 2017 für das Haushaltsjahr 2017 im Teilergebnisplan 0203 -Märkte- in der Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen - zur Verfügung.

**Alternative**

Der Rat beschließt, den Betrieb des Großmarktes am Standort Raderberg im Jahr 2023 einzustellen und die Planungen eines Großmarktes nicht weiter zu verfolgen.



tik ist der Standort zusätzlich hinsichtlich der Lärmemissionen stark belastet. Die gesetzlich erlaubten Lärmkontingente sind bereits heute weitgehend ausgeschöpft. Neben Wohngebieten gehört u.a. eine Jugendpsychiatrie als besonders lärmempfindliche Einrichtung zu den benachbarten Nutzungen.

Das Areal „Am Kalscheurer Hof“ in Hürth scheidet insbesondere aufgrund der Störfallproblematik als Standort für ein Frischezentrum aus.

### **Brühl / "Am Brühler Heckelchen":**

Die Nutzung des Areals in Brühl als Frischezentrum setzt zwingend eine ausreichende verkehrliche Ertüchtigung der angrenzenden Region durch die geplante Ortsumgehung Meschenich voraus. Auch die Stadt Brühl macht die Realisierung des Frischezentrums von der Ortsumgehung abhängig. Diese wird derzeit vom Bund geplant. Die zuständige Straßenbauverwaltung, der Landesbetrieb Straßen.NRW, führt zurzeit das Planfeststellungsverfahren sowie das Linienabstimmungsverfahren durch. Es ist davon auszugehen, dass dieses komplexe Verfahren bis zu drei Jahre dauern kann und dann anschließend für die Ausführungsplanung, das Vergabeverfahren und den Bau mehrere Jahre anzusetzen sind. Auch bei günstigen Annahmen zum tatsächlichen Bau der Ortsumgehung lässt sich die Zeitschiene für die Realisierung der Ortsumgehung dementsprechend nicht in Einklang bringen mit der zeitlichen Planung zur Entwicklung der Parkstadt Süd.

Vor diesem Hintergrund ist der Standort in Brühl für ein Frischezentrum nicht darstellbar ohne langfristige und nachhaltige Verzögerung für das zentrale linksrheinische Stadtentwicklungsprojekt Parkstadt Süd.

### **Marsdorf:**

Der Standort in Marsdorf ist hinsichtlich Lage, Planungsrecht und Verkehr geeignet für die Errichtung des Frischezentrums. Planungs- und Baurecht können aufgrund der bereits vorliegenden Ergebnisse bis spätestens 2020 geschaffen werden.

Eine Freistellung des Großmarktbetriebes am Standort Raderberg ist für die Umsetzung der städtebaulichen Projektentwicklung Parkstadt Süd zwingende Voraussetzung. Ausgehend von einer zügigen Standortentscheidung und der Schaffung des erforderlichen Planungs- und Baurechts ist die Errichtung des Frischezentrums in Marsdorf bis Ende 2023 möglich.

Damit ist Marsdorf der einzige untersuchte Standort für eine Großmarktverlagerung, der mit dem Zeitplan zur Entwicklung der Parkstadt Süd kompatibel ist.

Nach der groben Zeitplanung für die Entwicklung des Projektes Parkstadt Süd (Anlage 2) wird die integrierte Planung bis Ende 2017 vorliegen. Die Bauleitplanung für den Teilbebauungsplan "Marktstadt", der im Wesentlichen das jetzige Großmarktareal umfasst, soll nach vorgeschalteten Qualifizierungsverfahren in Teilabschnitten bis 2022 abgeschlossen sein. Damit sind für diesen Bereich erste Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen im Rahmen der Realisierung der Parkstadt Süd ab 2023 möglich.

### **Weitere Vorgehensweise Altstandort Raderberg:**

Da bereits heute absehbar ist, dass eine Verlagerung nach Marsdorf nicht mehr in dem ursprünglich beschlossenen Zeitrahmen bis Ende 2020 möglich sein wird, müssten die Rahmenbedingungen für den Altstandort entsprechend angepasst werden. Dies beinhaltet auch eine mögliche Anpassung der auslaufenden Mietverträge. Auch im Interesse der ansässigen Händlerinnen und Händler ist die Schaffung von Planungssicherheit dringend erforderlich.

Voraussetzung hierfür ist die verbindliche Entscheidung für den Verlagerungsstandort. Auf dieser Basis kann die Verwaltung die notwendigen Schritte veranlassen, um eine Betriebsverlängerung in Raderberg zu ermöglichen. Diese erfordert eine Ertüchtigung des Altstandortes. Hierzu müssten bislang provisorisch getroffene Maßnahmen nachhaltig ertüchtigt werden und der Standard auf ein vertretbares Maß gehoben werden.

Hierfür sind Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich, deren Höhe zurzeit noch nicht belastbar beziffert werden kann. Entsprechende Maßnahmen betreffen u.a. die Komplettsanierung der Außenfahrbahn-decke, die Erneuerung des Salzsilos und Sanierungsarbeiten am West- und Ostgebäude der Großmarkthalle im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht. Darüber hinaus wären in 2020 z.B. eine Kanaldichtheitsüberprüfung durchzuführen und entsprechende Folgemaßnahmen umzusetzen. Nach ersten groben Schätzungen der Marktverwaltung sind die Kosten mit mindestens drei Millionen Euro zu veranschlagen. Kosten für die Hebung des hygienischen Standards sind hierin nicht enthalten, die vorgenannte Aufzählung ist also nicht abschließend.

Um den notwendigen Instandhaltungsbedarf belastbar ermitteln zu können, ist eine systematische Betrachtung durch einen externen Gutachter erforderlich. Diese muss aufzeigen, welche Maßnahmen dringend notwendig, wünschenswert bzw. sinnvoll erscheinen.

### **Finanzierung:**

Das Gutachten zur Ermittlung des notwendigen Instandhaltungsbedarfs kostet einer ersten Kostenschätzung nach 100.000 € brutto. Die entsprechenden Aufwendungen stehen im Hpl. 2016/2017 Teilergebnisplan 0203 – Märkte – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zur Verfügung.

Mittel für die Unterhaltungsmaßnahmen sind noch nicht für den Haushaltsplan 2018 angemeldet. Sobald eine belastbare Kostenschätzung vorliegt, sind die entsprechenden Mittel bereitzustellen. Für die Fortführung der Planungen zur Errichtung des Frischezentrums am Standort Marsdorf sind Planungsmittel im Haushaltsplan 2018 und in der Mittelfristplanung zu veranschlagen.

### **Fazit:**

Bei einer Fertigstellung des Frischezentrums in Marsdorf bis Ende 2023 kann eine Verlagerung des Großmarktes bis Mitte 2024 realisiert werden. Für eine vollständige Niederlegung von Aufbauten, die der Entwicklung der Parkstadt Süd weichen werden, ist ein Zeitraum von 1 - 1,5 Jahren anzusetzen.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass mit der Entscheidung für eine Standortentwicklung für ein Frischezentrum in Marsdorf eine Projektrealisierung der Parkstadt Süd auch im Bereich des Teilbauungsplans "Marktstadt" ohne gravierende Verzögerungen möglich ist. Bei Verlagerung des Großmarktes bis Mitte 2024 wäre bei optimalem Verlauf eine Freistellung des Areals Mitte bis Ende 2025 durchführbar.

### **Anlagen**

Anlage 1 Bewertungsmatrix Regionale Standortsuche Frischezentrum/ Vergleich Marsdorf

Anlage 2 Zeitplanung Parkstadt Süd

Anlage 3 Lageplan