



Dezernat, Dienststelle

VIII/23

230/1 Gö

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	19.01.2023
Liegenschaftsausschuss	23.01.2023
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	23.01.2023
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	30.01.2023

Durchführung einer europaweiten Markterkundung

Der Kölner Großmarkt wird von der Stadt Köln als öffentliche Einrichtung betrieben und als Betrieb gewerblicher Art (BgA) bewirtschaftet. Die Verkaufsflächen für den Bereich Obst und Gemüse auf dem Großmarkt werden den Händler*innen vermietet/ verpachtet.

Der Kölner Großmarkt bildet in sich eine wirtschaftliche und organisatorische Einheit, die einen Handel der Großmarktunternehmen auch untereinander ermöglicht.

Der Rat der Stadt Köln hat mit Beschluss vom 11.07.2017 seine Entscheidung bekräftigt, den Großmarkt nach Köln-Marsdorf zu verlegen. Zur Vorbereitung eines europaweiten Vergabeverfahrens zwecks Realisierung eines Frischezentrums wird die Verwaltung ein Markterkundungsverfahren als Ansprache potentieller Investoren durchführen.

Die Markterkundung verfolgt das Ziel, potentielle Betreiber*innen eines Frischezentrums anzusprechen sowie der Stadt einen breiten Überblick über die derzeitige Marktsituation und eventuelle Marktentwicklungen zu verschaffen, um diese Erkenntnisse für mögliche Umsetzungsmodelle weiter berücksichtigen zu können. Die Markterkundung dient auch der Klärung spezifischer Fragen hinsichtlich der Planung, des Baus sowie des Betriebs und gegebenenfalls der Finanzierung sowie Fragen der Ausgestaltung und Umsetzung des in Betracht gezogenen Vergabeverfahrens.

Als ein mögliches Umsetzungsmodell kommt beispielsweise ein sogenanntes Investorenmodell in Betracht. Dafür wird ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt, mit dem ein Investor oder eine Investorin für Bau und Betrieb des Frischezentrums in Marsdorf gesucht wird. Die Überlassung des Grundstücks kann dabei in Form eines Verkaufs oder durch die Bestellung eines Erbbaurechts erfolgen. Im Falle des Erbbaurechts kann der Investor oder dessen Partner dann die Flächen an die Großmarkthändler vermieten. Die Verwaltung ist offen für unterschiedliche Umsetzungsmodelle, die intensiv geprüft werden und hat daher eine abschließende Entscheidung hierzu noch nicht getroffen.

Die Veröffentlichung der Markterkundung erfolgt im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften (Anlage 1). Hintergrundinformationen, aktuelle Planungsprämissen sowie denkbare Um-

setzungsvarianten des zukünftigen Frischezentrums wurden im Rahmen mehrerer Workshops mit Vertretern der Händlerschaft und der Stadt erarbeitet und sind dem Exposé (Anlage 2) zu entnehmen. In Folge dieser Workshops haben sich zwei Umsetzungsvarianten als besonders praktikabel herauskristallisiert, weshalb sie als „Vorzugsvarianten“ betitelt sind. Die Markterkundung zielt jedoch ausdrücklich nicht auf diese beiden Varianten ab. Um die Marktabfrage möglichst breit durchführen zu können, ist die Stadt für jede denkbare Umsetzungsvariante offen. Denkbar wäre zudem, dass ein potentieller Betreiber ein eigenes Grundstück mit einbringt.

Die Zulässigkeit einer Markterkundung vor Einleitung eines Vergabeverfahrens folgt sowohl aus der Vergabeordnung für europaweite Verfahren (VgV) als auch der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil A (VOB/A-EU). Danach darf der öffentliche Auftraggeber Markterkundungen zur Vorbereitung der Auftragsvergabe und zur Unterrichtung der Unternehmen über seine Auftragsvergabepläne und -anforderungen durchführen (vgl. § 28 Abs. 1 VgV bzw. § 2 EU Abs. 7 VOB/A). Die Markterkundung dient der ordnungsgemäßen Beschaffung von Leistungen. Wenn Unsicherheiten bestehen, kann eine Markterkundung sogar zwingend erforderlich sein, um im Anschluss ein rechtskonformes Vergabeverfahren durchführen zu können, so z.B. wenn der öffentliche Auftraggeber keine ausreichenden eigenen Erkenntnisse zur Beschreibung der Leistung hat.

Mit dieser Markterkundung möchte die Stadt möglichst bis Ende des 1. Quartals 2023 Auskunft über die oben genannten Erkenntnisse erlangen.

Anlage:

- 1) Bekanntmachung im EU-Amtsblatt
- 2) Exposé zur Markterkundung

Gez. Wolfgramm*