

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Standortempfehlung zur Verlagerung des Kölner Großmarktes im Jahr 2020
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Wirtschaftsausschuss	22.10.2007	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	29.10.2007	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	30.10.2007	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	05.11.2007	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Rat	08.11.2007	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat beschließt, den Großmarkt von Köln-Raderberg nach Köln-Marsdorf zu verlagern und beauftragt die Verwaltung, folgende Voraussetzungen für die Verlagerung zu schaffen:

- Änderung des Flächennutzungsplanes
- Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Umfassende Verkehrsplanungen

Der Rat fordert die Verwaltung auf, mit den Nutzern des heutigen Großmarktgeländes (private Eigentümer, Erbbaurechtsnehmer der Stadt, Mieter der Stadt und Aurelis) Verhandlungen über die Verlagerung aufzunehmen und ein gemeinsames Verlagerungskonzept zu erarbeiten.

Das Verlagerungskonzept ist dem Rat rechtzeitig vorzulegen.

Für das in Auftrag zu gebende Verkehrsgutachten sind im Rahmen des Veränderungsnachweises für 2008 (Marktwesen) 100.000€ einzubringen.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme 100.000 €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen1. Aktuelle Situation und Beschlusslage

Der Rat hat in seiner Sitzung am 19.06.2007 beschlossen, den Großmarkt Köln im Jahr 2020 zu verlagern und die Verwaltung beauftragt, noch im Jahr 2007 einen eindeutigen Standortvorschlag für den neuen Großmarkt zu unterbreiten (Ds-Nr.: 0396/007).

2. Anforderungen an den neuen Standort

Ein moderner und besser zugeschnittener Großmarkt benötigt weniger Fläche als der bisherige. Der Vergleich mit anderen Großmärkten (s. Anlage 1) und die Analyse des Kölner Großmarktes belegen, dass ein Areal von ca. 160.000m² mit einer zentralen Großmarkthalle von 20.000m² ausreichend ist. Optimal ist ein rechteckiger Zuschnitt des Areals (s. Anlage 2).

Die heutigen Handelsflächen betragen in der Großmarkthalle 7.500 m² und im Außenmarkt 11.800m², (insgesamt 19.300m²). Der neue Großmarkt benötigt nicht mehr Handelsfläche als der alte.

Die großen Firmen auf dem heutigen Großmarkt haben eigene Hallen in der Größenordnung von bis zu 6.000m². Die Fläche von 160.000 m² bietet genügend Platz für die Ansiedlung mehrerer Firmen. Auch eine Sortimentsveränderung in Richtung Convenience Produkten wäre auf einem Areal in dieser Größenordnung möglich. Die schematische Aufteilung in der Zeichnung ergibt ein Hallenvolumen ohne Großmarkthalle in Höhe von 79.000m². 14.000m² mehr als bislang an Erbbaurechtsgrundstücken auf dem Großmarktgelände der Stadt Köln vergeben ist.

Befragungen vieler Großmarktunternehmen und Vergleiche mit anderen deutschen Großmärkten zeigen, dass die Großmarkthalle im vorderen Bereich mit genügend (möglichst überdachten) Kundenparkplätzen ausgestattet sein sollte. Die Kunden sollten die Möglichkeit haben, ebenerdig in die Halle gehen oder fahren zu können. Die Anlieferung hingegen sollte von der Rückseite über Rampen möglich sein, so dass die LKW-Entladung nicht mit Gabelstaplern, sondern direkt mit Hubwagen erfolgen kann.

Der Standort des neuen Großmarktes sollte möglichst nah an einer zentralen Autobahn sein und die nächsten Anwohner sollten so weit entfernt wohnen, dass der Verkehr und der 24-Stunden Betrieb möglichst keine Störung verursachen. Die Anlieferung über den Gleisanschluss wurde in Köln und den anderen deutschen Großmarktstandorten sukzessive zurückgefahren. Mittlerweile wird in Köln keine Ware mehr über die Gleise angeliefert. Ein vorhandener Gleisanschluss oder die Möglichkeit, schnell einen Gleisanschluss zu realisieren, beschränkt aber den Großmarkt nicht in einer möglichen zukünftigen Entwicklung (mögliche Verlagerung von Straßen- auf Schienenverkehr).

Eine Grundstücksgröße von 35 bis 40 ha, wie sie anfänglich für einen neuen Großmarkt angedacht war, erscheint auf Grund dieser Erkenntnisse als überdimensioniert, zumal Fleisch- und Blumengroßmarkt keine gemeinsame Lösung mit dem Großmarkt anstreben. Ein Areal von 16 bis 20 ha ist daher optimal für Köln. Wenn von den Marktteilnehmern gewünscht, wären hier auch Lager- und Produktionsstätten für Convenience Produkte realisierbar.

3. Realisierbarkeitsprüfung an vier Standorten

Auf Grund der neuen Erkenntnisse über die tatsächlich benötigten Fläche für den neuen Großmarkt wurden nicht nur, wie im Ratsauftrag vom 24.06.2004 (Ds-Nr.: 0930/004) vorgegeben, die beiden Standorte Lindweiler und Wahn verglichen, sondern weitere Alternativstandorte hinzugezogen, die in vorherigen Untersuchungen nur auf Grund ihrer mangelnden Größe als Standortoption ausgeschieden waren, oder gar nicht betrachtet wurden (s. Anlage 3):

- a.) Lindweiler
- b.) Marsdorf
- c.) Venloer Straße
- d.) westlich Wahn

Alle Standorte wurden untersucht und nach den Faktoren

- Eigentumsverhältnis
- Verkehrliche Anbindung
- Umweltaspekte
- Anwohner
- Wunsch der Händler
- Expansionsmöglichkeit

bewertet.

4. Zusammenfassende Bewertung:**Marsdorf ist der optimale Standort**

Zusammenfassende Bewertung, detaillierte Bewertung s. Anlage 4

	Marsdorf	Venloer Straße	Lindweiler	Westl. Wahn
Städtisches Eigentum	+	--	+	-
Verkehrliche Anbindung	+	+	-	-
Umweltaspekte	0	0	-	-
Anwohner	++	+	-	0
Wunsch der Händler	+	0	-	-
Expansionsmöglichkeit	+	-	+	+
Rangfolge	1.	2.	3.	4.

+ = Positiv	o = Neutral	- = Negativ
-------------	-------------	-------------

5. Standortempfehlung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Vergleich aller Standortoptionen das Gebiet in Marsdorf als Standort für den neuen Großmarkt am besten geeignet ist.

- Das Areal befindet sich im Eigentum der Stadt Köln.
- Die Ertüchtigung des Straßenverkehrsnetzes ist bis 2020 mit einem vertretbaren Aufwand möglich. Insofern sind die verkehrlichen Voraussetzungen dieses Standortes als gut zu bezeichnen.
- Die Nutzung wird aus Umweltaspekten nicht abgelehnt.
- De Facto werden so gut wie keine Anwohner beeinträchtigt (s. Anlage 5).
- Es ist die Wunschlage der Händler.
- Es besteht Expansionsmöglichkeit.

Das Ergebnis der Realisierbarkeitsprüfung legt deshalb nahe, dass die Verwaltung aufgefordert wird, die Verlagerung an den Standort in Marsdorf in die Wege zu leiten.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr.

Anlage 1:	Andere Großmärkte in Deutschland
Anlage 2:	Schema eines neuen Großmarktes für Köln
Anlage 3:	Untersuchte Großmarkt-Standorte in Köln (und Altstandort)
Anlage 4:	Detaillierte Untersuchungsergebnisse
Anlage 5:	Anwohner
Anlage 6:	Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung
Anlage 7:	Aktueller Bebauungsplan Marsdorf
Anlage 8:	Aktueller Flächennutzungsplan Marsdorf