III/1

Frischezentrum: Betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie

Aufgabenstellung (Kurzfassung, Stand 02.05.2013)

Teil 1: Marktanalyse und Markterkundung

Ziel

Die Analyse der Marktsituation zur Prüfung der bisherigen Flächenannahmen auf Plausibilität und der Planungen ist auf ein Minimum zu beschränken. Die Ermittlung des Bedarfs soll anhand von Schwellenwerten unter Betrachtung der folgenden Aspekte erfolgen:

- Wieviel Frischezentrum braucht man mindestens zur Versorgung der Stadt Köln und der Region?
- Ab welcher Größe ist eine Sortimentsvielfalt machbar, wie man sie für ein Frischezentrum benötigt?
- Grobe Einschätzung, welche Mindestgröße für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich ist (Verhältnis Einnahmen zu Investitionsrisiko).

Vorgehensweise

In der Einleitung sollen die Entwicklung, die Perspektiven und die Zukunftstrends von Großhandel bzw. Frischezentren dargestellt werden.(Es werden Unterlagen der „Gemeinschaft zur Förderung der Interessen der deutschen Frischemärkte e.V. (GFI)“ zur Verfügung gestellt)

1a. Marktanalyse

Bestandsaufnahme
Aufstellung der heutigen als Großmarkt genutzten Flächen als Vergleich
(anhand einer Ortsbesichtigung, der Aufstellung von DU Diederichs in der „baulichen Konzeption“ und der Bestandsaufnahme durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik)

Standortanalyse - Ermittlung des heutigen Einzugsbereiches
(z.B. durch ein Gespräch mit ausgewählten Händlervertretern): räumlicher Einzugsbereich mit Anzahl der Einwohner (Dies dient als Grundlage für den Vergleich mit anderen Großmärkten/ Frischezentren)

Umfeldanalyse
Untersuchung der Markt- und Wettbewerbssituation/ Einschätzung von deren Zukunftsfähigkeit (in Bezug auf Mietmarkt/Käufergruppen/Betreibermarkt)

- andere Großmärkte in der Umgebung (z.B. Dortmund, Frankfurt, Duisburg)
- Nahbereich, Köln: größere Anbieter

Welche Auswirkungen hätte es, wenn Köln keinen Großmarkt hätte (u.a. auf die Existenz der Wochenmärkte)?

Bedarfsbeschreibung
gutachterliche Expertise anhand der verschiedenen Aspekte:

- empfohlene Mindestgröße
- Abgleich mit angenommener Größe im Ratsbeschluss von 2007 und in „baulicher Konzeption“

ggf. Anpassung der angenommenen Investitionskosten für die weitere Aufgabenstellung

1b. Markterkundung:
Welche Großmärkte werden privat (oder als gemischtwirtschaftliche Gesellschaft) geführt?
Marktabfrage des Investorenmarktes (potentielle private Geldgeber):
Gibt es grundsätzliches Interesse bei Investoren?

Teil 2: Beschaffungsvarianten

2.1 Beschreibung der Ausgangssituation und des Handlungsbedarfs

Der Rat der Stadt Köln hat beschlossen, den Großmarkt zu verlegen. In Köln-Marsdorf soll ein modernes Frischezentrum entstehen. Durch den Zwang zu wirtschaftlicher Haushaltsführung und Sparsamkeit ist die Stadt Köln verpflichtet, den Bau und den Betrieb eines modernen Frischezentrums streng an wirtschaftlichen Kriterien auszurichten. Das Ziel der betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie ist es, die wirtschaftlichste Variante zu definieren.

2.2 Datenanalyse und Kostenzusammenstellung

Für die Datenanalyse und Kostenzusammenstellung zukünftiger Bau- und Betriebskosten werden die nachfolgenden Unterlagen von der Stadt Köln zur Verfügung gestellt:

- alle Kosten und Erlöse des Großmarktbetriebes aus den Jahren 2011 und 2012, inklusive der einzelnen Positionen der Umlagekosten
- das Qualitätsmanagementhandbuch des Großmarktes Köln inklusive der heutigen Organisationsstruktur
- die „bauliche Konzeption“ mit den zu erwartenden Investitionskosten (DU Diederichs, Januar 2013)

2.3 Darstellung und Vergleich der vier Beschaffungsvarianten mit dem entsprechenden Finanzierungsmodell

- Eigenrealisierung
  Die Stadt baut und betreibt das Frischezentrum eigenständig als Abteilung der Kernverwaltung. Die Bauherrenvertretung wird im Auftrag der Marktverwaltung von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln übernommen.
- PPP-Variante (Public Private Partnership) Inhabermodell
  Das Frischezentrum wird von einem privatem Investor gebaut und von der Stadt (Marktverwaltung) angemietet und betrieben.
- PPP- Variante (gemischtwirtschaftliche Gesellschaft)
  Das Frischezentrum wird von einem privaten Investor gebaut und von einer gemischtwirtschaftlichen Gesellschaft betrieben.
- PPP-Variante (Public Private Partnership) Konzessionsmodell
  Das Frischezentrum wird privatisiert. Der Bau und der Betrieb des Frischezentrums werden an einen Investor vergeben. Der Investor betreibt für max. 30 Jahre, geregelt durch einen Erbpachtvertrag, ein Frischezentrum nach städtischen Maßgaben.

Die Chancen, Risiken und wirtschaftlichen Konsequenzen aller Varianten
sind für die Stadt Köln plausibel darzustellen.

2.4 Durchführung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsprognose

Für die Beschaffungsvarianten ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung (Prognose) mit Szenarioanalyse zur Prüfung der Stabilität der Ergebnisse durchzuführen.

2.5 Bewertung und Empfehlung

Die Varianten sind bezüglich Chancen, Risiken und wirtschaftlicher Konsequenzen zu bewerten. Das vorteilhafteste Finanzierungsmodell ist unter dem Aspekt des Kosten-/Nutzungsfaktors zu identifizieren.

3. Zusammenfassung/Dokumentation der Ergebnisse

Es ist ein Abschlussbericht mit grundsätzlichen Einschätzungen zur Entscheidungsvorbereitung für die politischen Gremien der Stadt und Empfehlungen für das weitere Vorgehen zu erstellen.