

Betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie Frischezentrum Köln

Melanie Kunzmann (PD)
Köln, 23.04.2014

Ergebnisse der Studie



Ausgangslage

Vorgehen

Bedarf Frischezentrum

Flächenbedarf

Erzielbare Miete

Methodik der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Realisierungsvarianten

Ergebnisübersicht

Empfehlungen

Ausgangslage

- Ratsbeschluss vom 19.06.2007 zur Verlagerung des städtischen Großmarktes im Jahr 2020
- Ratsbeschluss vom 08.11.2007 zum neuen Standort Köln-Marsdorf mit Auftrag, die planerischen Voraussetzungen für ein modernes Frischezentrum zu schaffen
- Ratsauftrag vom 26.03.2009 zur Durchführung von Untersuchungen für den zukünftigen Betrieb des Frischezentrums (Verkehr, Wirtschaftlichkeit).
- Erstellung Verkehrsgutachten 2011; im Ergebnis wird bestätigt, dass der Standort verkehrstechnisch machbar ist.
- Ratsbeschluss vom 18.06.2013 zum Sanierungsgebiet „Entwicklungsbereich südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) in Köln-Raderberg“
- Bauliche Konzeption von DU Diederichs (23.04.2013)
 - in der zunächst von einer Größe von ca. 66.800 m² BGF und Investitionskosten in Höhe von ca. 90 Mio. € ausgegangen wird
 - die Investitionskostenschätzung ist im Ergebnis der betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie angepasst worden und weist eine Höhe von 67,4 Mio. € aus (14.05.2014 – Preisstand 2014)

Vorgehen

Inhalte der betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie

- Markt- und Bedarfsermittlung zur Definition des Flächenbedarfs für ein Frischezentrum
- Ermittlung des am Markt zu erreichenden Mietniveaus für die Handels- und Lagerflächen
- Durchführung einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu vier Realisierungsvarianten
- Markterkundung zur Prüfung des Interesses für das Vorhaben Frischezentrum Köln

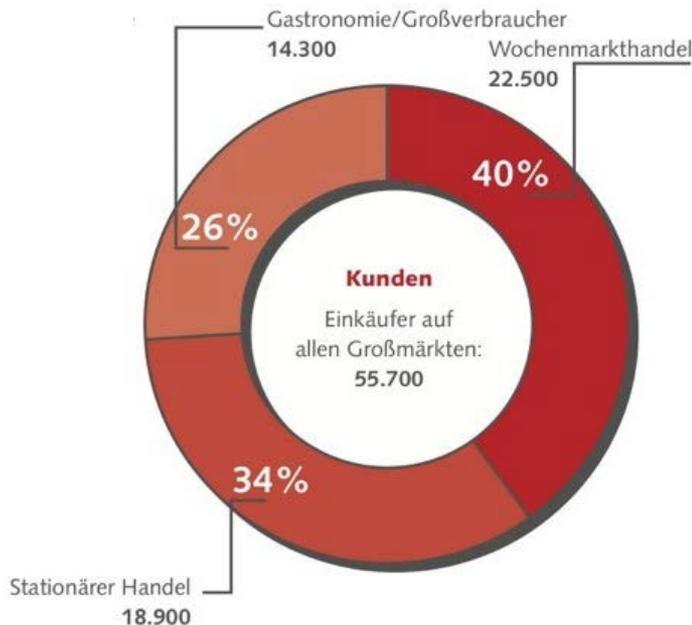
Vorgehen Markt- und Bedarfsanalyse

- Befragung von 52 Händlern und 101 Kunden des Kölner Großmarktes
- Durchführung von rund 20 Expertengesprächen mit Geschäftsführern anderer Großmärkte, Händlern, Vertretern der IG Großmarkt, Vertretern von Kammern und Vereinigungen sowie Wettbewerbern aus dem Abholgroßhandel
- Besichtigung von vergleichbaren Großmärkten und Frischezentren in Frankfurt, Aachen und München

Prämissen

- **Das neue Frischezentrum soll vor allem der Versorgung des Stadtgebietes Köln dienen.**
- **Endverbraucher sind nicht zugelassen, es ist kein Einzelhandel vorgesehen.**

Bedarf Frischezentrum



Vertriebsstrukturen Großmärkte

Quelle: Gemeinschaft zur Förderung der Interessen der deutschen Großmärkte, GFI-Guide, 6. Auflage 2013

- Die kleinen und mittleren Lebensmittelbetriebe sowie Gastronomen, Hoteliers und Wochenmarktanbieter sind wichtige Abnehmer auf dem Großmarkt in Köln.
- Eine wichtige Kundengruppe sind nicht filialisierte Lebensmittelkleinbetriebe.
- Für sie hat der Großmarkt eine sehr hohe Bedeutung, da er gegenüber dem Abholgroßhandel folgende Vorteile bietet:
 - frei verhandelbare Preise
 - Flexibilität in Bezug auf das Sortiment (z.B. Bedeutungszuwachs regionaler Produkte)
 - kürzere Reaktionszeiten bei Sonderbestellungen
 - vorteilhafte Öffnungszeiten ab 00:00 Uhr (bei Abholgroßhandel erst ab 7:00 Uhr)
- Von diesen Vorteilen profitieren auch die Endverbraucher.

Bedarf Frischezentrum

Der Großmarkt als Stütze der Nah- und Grundversorgung...

- Das Einzelhandelskonzept fordert und fördert die kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen.
 - Fast 30% der Versorgungsleistung mit Lebensmitteln wird laut Einzelhandelskonzept durch Lebensmittelkleinbetriebe (Kleinsupermärkte, Obst- und Gemüsemärkte, Kioske, mobile Versorgung) in Köln abgewickelt. Die Versorgungsleistung wird auch durch die Wochenmärkte gestützt.
 - In einigen Stadtteilen leisten die Wochenmärkte einen wesentlichen Teil der Grundversorgung, da die Filialversorgung rückläufig ist.
 - Durch die Beteiligung der Stadt an dem neuen Frischezentrum kann sichergestellt werden, dass bei Bedarf steuernd auf das Sortiment eingewirkt und die Vielfalt im Handel befördert werden kann.
- **Zur Unterstützung der Nahversorgung ist ein Frischezentrum erforderlich.**
- **Das Frischezentrum leistet einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung der regionalen Wirtschaft.**

Flächenbedarf

Derzeitige Nutzerstruktur

- Heute werden etwa 27.300 m² Mietfläche durch Anbieter von Frischewaren genutzt.
- Etwa 71% der befragten Händler können sich einen Standortwechsel vorstellen.

Konkurrenzsituation und Nachfragetrends

- Es besteht eine große Konkurrenz durch den regionalen Abholgroßhandel. In Köln und im Umland befinden sich alleine über 300 dieser Betriebe.
- Zukünftig steigende Marktbedeutung in den Bereichen Erzeuger, Bio und Convenience
- **Es wurde ein möglicher Branchenmix für ein „Ein-Stopp-Angebot“ zu Grunde gelegt.**
- **Die Fläche des neuen Frischezentrums (44.600 m² Brutto-Grundfläche bzw. 25.700 m² Mietfläche) ist so dimensioniert, dass alle Anbieter von Frischewaren berücksichtigt werden können.**
- **Durch den Neubau wird eine höhere Flächeneffizienz erreicht als am heutigen Standort. Aufgrund möglicher Nutzungsänderungen sollte die Halle flexibel nutzbar sein.**
- **Daraus resultieren Investitionskosten in Höhe von 67,4 Mio. € (Preisstand 2014).**

Erzielbare Miete

Mietableitung

Vorschlag für Mieten im Frischezentrum Köln (Betriebsmiete in Euro/qm Mietfläche p.M.)

Verkauf/Lager	14,50
komplementäre Dienstleistungen (Servicedienstleister für Gabelstapler, Kühlaggregate, Reparaturservice für Wagen und technische Einrichtungen, etc.)	8,50
Büro (Flächen für die Marktverwaltung und für Händler)	7,00

Prämissen:

- Sicherheit zukünftiger Auslastungsquoten
- Ermittlung einer erzielbaren Miete unter Berücksichtigung der empirischen Untersuchung
- Überprüfung der Miethöhe im Vergleich zu anderen Frischezentren in Deutschland
- Überprüfung der Miete aufgrund der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Einheitsmiete für Lagerflächen und Verkauf (maximale Variabilität und Flexibilität bei der Nutzung der Flächen)
- Betriebsmiete unter Berücksichtigung umlagefähiger Betriebskostenanteile wie z.B. Winterdienst, Hausmeisterservice, Verwaltungskosten, etc.

Methodik der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

- Analyse der Geschäftszahlen des derzeitigen Großmarktes, Analyse von Kennzahlen vergleichbarer Großmärkte/Frischezentren
 - Definition der Eigenrealisierungsvariante und von drei alternativen Realisierungsvarianten mit unterschiedlich starker Einbindung privater Partner (ÖPP-Modelle -> Lebenszyklusansatz)
 - Aufstellen eines Berechnungsmodells des Projektes Frischezentrum Köln und Identifikation der wirtschaftlichsten Realisierungsvariante
 - Prognose von Planung und Bau
 - Ermittlung der Finanzierung
 - Berechnung der zukünftigen Kosten für Instandhaltung, Gebäudebetrieb und Vermietung
 - Betrachtung aller Einnahmen und Ausgaben über einen Zeitraum von 33 Jahren
 - Befragung ÖPP-erfahrener Unternehmen (Markterkundung) zur Prüfung des Marktinteresses
-
- **Untersuchung eines konservativen und eines optimierten Falls**
 - **Barwertvergleich (Wirtschaftlichkeit der Realisierungsvarianten zueinander)**
 - **Prognose der zu erwartenden Deckungslücke**

Realisierungsvarianten

Definition und Beschreibung der zu untersuchenden Realisierungsvarianten

Modell A	Modell A – Eigenrealisierung <ul style="list-style-type: none">▪ Stadt bleibt Grundstückseigentümer▪ Stadt baut und betreibt das Frischezentrum in Eigenregie über die Gebäudewirtschaft und die Marktverwaltung
Modell B	Modell B – ÖPP-Inhabermodell <ul style="list-style-type: none">▪ Stadt bleibt Grundstückseigentümer▪ Privater Partner plant, baut, finanziert und betreibt das Frischezentrum▪ Stadt Köln (Marktverwaltung) verwaltet das Frischezentrum
Modell C	Modell C – ÖPP-Inhabermodell mit gemischtwirtschaftlicher Gesellschaft <ul style="list-style-type: none">▪ Wie Modell B▪ Stadt beteiligt sich mit Minderheitsanteil an der ÖPP-Projektgesellschaft▪ Stadt Köln (Marktverwaltung) verwaltet das Frischezentrum
Modell D	Modell D – ÖPP-Konzessionsmodell <ul style="list-style-type: none">▪ Stadt verpachtet (Erbpacht) Grundstück langfristig an privaten Partner▪ Privater Partner plant, baut, finanziert und betreibt das Frischezentrum auf eigenes Risiko (eingeschränkt) im Rahmen einer 33-jährigen Dienstleistungskonzession

Ergebnisübersicht

Barwertvergleich – konservativer Fall (base case) und optimierter Fall (best case)

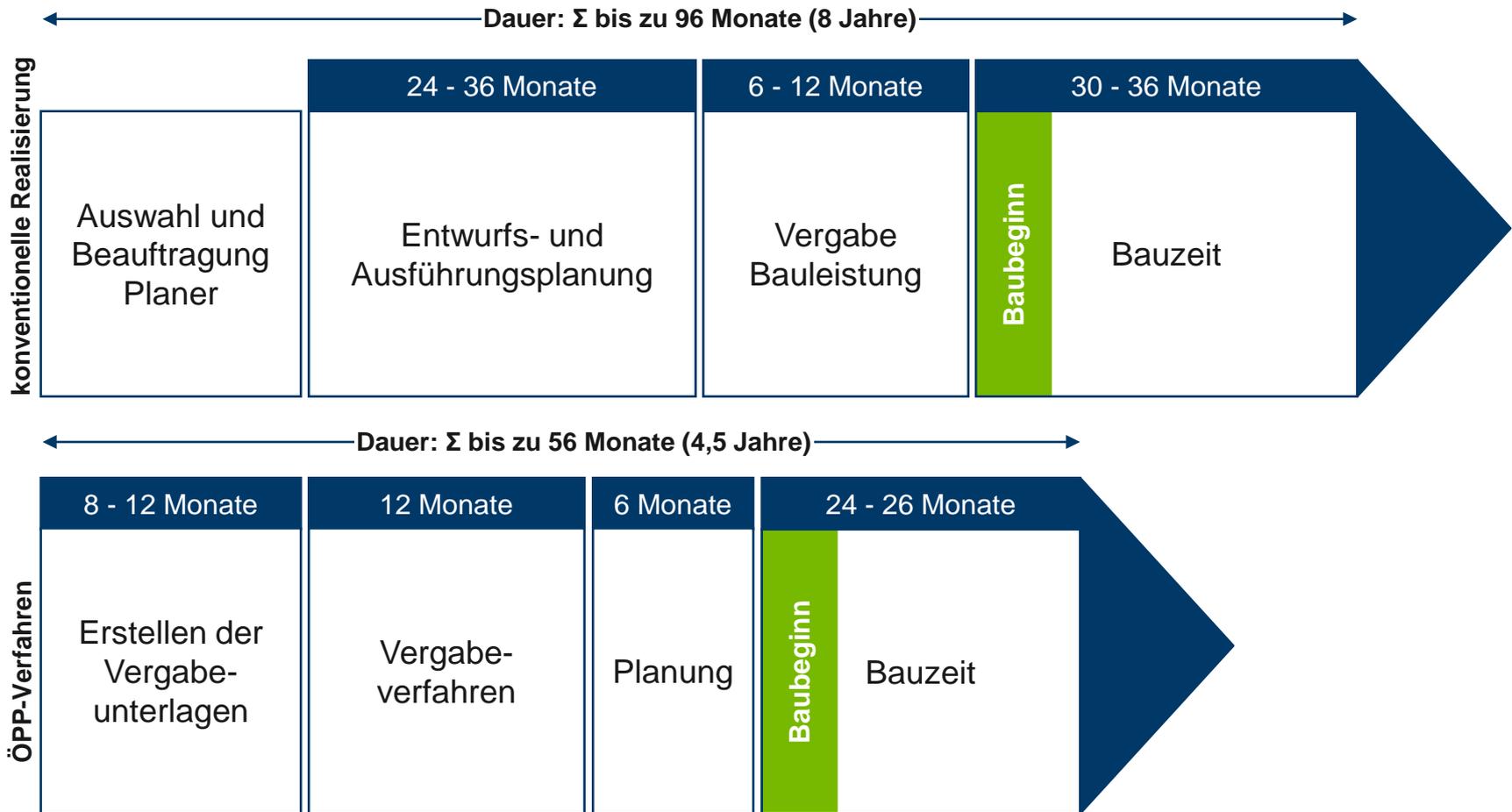
	Modell A - Eigenrealisierung		Modell B – ÖPP-Inhabermodell		Modell C – ÖPP-Inhabermodell gemischtwirtsch. Gesellschaft		Modell D – ÖPP- Konzessionsmodell	
Barwert in Mio. €	-92,1	-87,3	-85,8	-66,2	-86,3	-66,5	-93,2	-76,5
Barwertvorteil in % gegenüber Modell A	---	---	+6,9 %	+24,2%	+6,3 %	+23,8%	-1,1 %	+12,4%
Netto- Deckungslücke Durchschnitt in Mio. € p.a.	-3,4	-3,1	-3,0	-1,7	-3,0	-1,7	-3,7	-2,6

Die kalkulatorischen Kosten der Grundstücksbereitstellung würden die Netto-Deckungslücke um jährlich etwa 2,42 Mio. € erhöhen (kalkulatorische Deckungslücke).

- Wirtschaftlichste Realisierungsvariante ist in allen Szenarien das ÖPP-Inhabermodell.
- Die Netto-Deckungslücke kann durch das ÖPP-Inhabermodell deutlich gesenkt werden.
- Das ÖPP-Konzessionsmodell ist gegenüber der Eigenrealisierung sogar teilweise als nachteilig einzustufen.
- Durch die gemischtwirtschaftliche Gesellschaft werden keine signifikanten wirtschaftlichen Effekte erzielt.

Gegenüberstellung Zeitachse Eigenrealisierung / ÖPP-Verfahren

Verfahrensabläufe bei Eigenrealisierung und ÖPP-Modell



Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen bei einem ÖPP-Modell entsprechend dem Beschlussvorschlag

- Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen für das ÖPP-Vergabeverfahren
 - keine Vertiefung der Planungen durch die Stadt
 - umfassendes Vertragswerk für die Laufzeit von bis zu 33 Jahren
 - ergebnisorientierte Beschreibung der Planungs-, Bau-, Finanzierungs- und Betriebsleistungen
 - Durchführung eines europaweiten und mehrstufigen ÖPP-Vergabeverfahrens
 - Auswahl geeigneter Bieter im Teilnahmewettbewerb
 - Preis- und Leistungswettbewerb
 - Möglichkeit der Verhandlung mit den Bietern
 - Durchführung einer abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
 - auf Basis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
 - ÖPP-Prognose wird durch tatsächliches bestes Marktangebot ersetzt
 - Bedingung für die Zuschlagserteilung an einen privaten Partner
- **Bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit des ÖPP-Modells gegenüber der Eigenrealisierung Vertragsunterzeichnung mit dem besten Bieter**

Empfehlungen

- Eine Nullvariante (also ein Verzicht auf ein Frischezentrum) wird mit Blick auf den Beitrag des Frischezentrums zur Nah- und Grundversorgung in Köln nicht empfohlen.
- Realisierung des Frischezentrums mit einer Größe von 44.600 m² Brutto-Grundfläche
 - Vollsortiment bei dieser Größe darstellbar
 - Vollvermietung kann zum Umzug angenommen werden
 - auch im Vergleich zu anderen Frischezentren in Deutschland ist diese Größe plausibel
- flexible Baustruktur für eventuelle zukünftige Nutzungsänderungen
- Einheitsmiete in Höhe von mindestens 14,50 Euro/m² Mietfläche p.M. (aufgrund der erheblichen baulichen und strukturellen Verbesserungen begründbar und mit anderen Frischezentren vergleichbar)
- Auswahl der Realisierungsvariante ÖPP-Inhabermodell
 - deutliche Wirtschaftlichkeitseffekte zu erwarten, erhebliche Minimierung der jährlichen Deckungslücke möglich
 - Marktverwaltung kann weiterhin Vermietungs-Know How und Marktaufsicht einbringen und hat dadurch volle Steuerungsmöglichkeiten in Bezug auf Branchenmix und Mieterstruktur
 - langfristige Kostensicherheit durch vertraglich fixierte ÖPP-Entgelte
 - Terminalsicherheit aufgrund vertraglich fixierter Baufertigstellungs- und Leistungstermine

Ihr/e Ansprechpartner/in



MELANIE KUNZMANN

Senior Consultant

☎ +49 30 257679-364

☎ +49 30 257679-199

✉ melanie.kunzmann@partnerschaften-deutschland.de