

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	17.09.2019
Wirtschaftsausschuss	10.10.2019

Anfrage der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kölner Rat gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates im Wirtschaftsausschuss und im Liegenschaftsausschuss zum weiteren Ausblick des Großmarktbetriebes in Köln-Raderberg, AN/0931/2019

Einleitung zur Mitteilung der Verwaltung:

Zum nachstehenden Bericht des Sanierungsstands möchte die Verwaltung aus rationellen Gründen darauf hinweisen, dass die einzelnen Realisierungsschritte der Instandsetzung des Großmarktes im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung durchgeführt werden. Gleichwohl werden die in diesem Zusammenhang erforderlichen Informationen und Entscheidungen unter Beachtung der Zuständigkeitsordnung in den Rat und seine Ausschüsse eingebracht.

Der Rat der Stadt Köln hat am 22.11.2018 beschlossen, den Betrieb des Großmarktes am Standort Raderberg bis zum 31.12.2023 zu verlängern und die Verwaltung beauftragt, somit die Miet- und Pachtverträge für die Großmarkt-Händler sowie marktaffine Nutzungen entsprechend zu verlängern (Ratsvorlage 3124/2018 in der Fassung des Finanzausschusses vom 21.11.2018).

Zudem stellte der Rat den Bedarf für die Instandsetzungsmaßnahmen (Statik-Prüfung, Fenstersanierung, Flachdachsanierung etc.) fest und beauftragte die Verwaltung, „bis zur Sommerpause 2019 einen Nachtragsbeschluss über die in der Vorlage 3124/2018 noch nicht bezifferbaren Kosten vorzulegen“.

Bezugnehmend auf diese Beschlusslage wird die Verwaltung gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Worin besteht der Unterschied zwischen „Kern-Großmarkt“ und anderen Bereichen, wie z.B. das „Aurelis-Gelände“ (vgl. Mitteilung 3387/2018, Wirtschaftsausschuss 06.11.2018)? (Darstellung in Form einer Karte)**

Antwort der Verwaltung:

Es bestehen Mietverträge und Erbpachtverträge im Großmarkt und auslaufende Mietverträge im angrenzenden „Aurelis-Gelände“. Zur Verdeutlichung ist der ausführliche Lageplan in der Anlage beige-fügt.

Bei dem mit dem ausdrücklichen Zweck der Freistellung für die Parkstadt Süd von der Stadt erworbenen „Aurelis-Gelände“ handelt es sich um ein klassisches Gewerbegebiet. Die Mehrzahl der vorhandenen Mietverträge mit den dortigen Hauptmietern ist bis zum 31.12.2019 befristet und wird nach erfolgter Einzelfallbetrachtung nicht verlängert.

Im Gegensatz zu diesem Gewerbegebiet handelt es sich bei dem „Kern-Großmarkt“ um eine öffentliche Einrichtung, die einen festgesetzten Veranstaltungsort auf Grundlage des § 69 der Gewerbeordnung darstellt. Das Großmarktgebiet ist ein in der Kölner Marktsatzung bestimmtes und gekennzeichnetes Gebiet, innerhalb dessen satzungsgemäße Waren gelagert und an gewerbliche Wiederverkäufer, gewerbliche Verbraucher und Großabnehmer verkauft werden dürfen. Dieser Betrieb wird gem. vorgenanntem Beschluss des Rates bis zum 31.12.2023 fortgeführt und in 2024 freigestellt.

2. Für welche Großmarktgebiete und Nutzungen wurden die Verträge, differenziert nach Verpachtung und Vermietung, verlängert und inwieweit wurden die bislang bestehenden Vertragskonditionen verändert?

Antwort der Verwaltung:

Den Mietern des Großmarktkerns wurden Änderungsverträge angeboten, die eine Verlängerung bis zum 31.12.2023 und eine automatische Beendigung zu diesem Zeitpunkt vorsehen. Aus den bisherigen Rückmeldungen ist eine durchweg positive Akzeptanz zu entnehmen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigungsmöglichkeit bleibt dabei jedem Mieter weiterhin vorbehalten.

Vor 2024 auslaufende Erbpachtverträge im Großmarkt können bei nachgewiesenem Interesse an einer Fortführung der großmarktaffinen Nutzung bis zum 31.12.2023 verlängert werden. Die Herausgabe des Grundstücks bei Zeitablauf wird dabei vertraglich sichergestellt.

3. Für welche Nutzungen wurden die Verträge mit welcher Begründung nicht verlängert und welche Möglichkeiten wurden diesen Nutzern von der Verwaltung angeboten, ihr Gewerbe fortführen zu können?

Antwort der Verwaltung:

Wenn die derzeitige und künftige Nutzung des Erbpachtgrundstücks keine großmarktaffine Nutzung ausweist, wird dem angezeigten Interesse des Pachtenden an einer Verlängerung bis Ende 2023 von der Verwaltung nicht entsprochen. Hierzu gehörten beispielsweise,

- die Fortführung einer vom Großmarktbetrieb zugänglichen „Shisha – Bar“,
- mit marktfremden Artikeln und zu anderen Zwecken genutzte Büro- und Lagergebäude
- leerstehende Büro- und Lagergebäude.

Sofern kleine Handelsbetriebe, die Teile von Erbpachtobjekten für marktaffine Nutzungen angemietet haben, sagt die Verwaltung die ersatzweise Vermietung freier Objekte im Kernbereich des Marktes zu.

4. In welchem Umsetzungsstadium und Zeitplan befinden sich die Instandsetzungsmaßnahmen, deren Bedarf der Rat am 22.11.2018 beschlossen hat und wann wird der Nachtragsbeschluss den Ratsgremien vorgelegt?

Antwort der Verwaltung:

Konkrete Aussagen zum Umsetzungszeitpunkt und den Kosten einzelner Gewerke der Gesamtinstandsetzungsmaßnahme liegen der Verwaltung noch nicht vor, da die erforderlichen Planungsbüros noch nicht oder erst kürzlich beauftragt werden konnten.

Großmarkthalle

• **Prüfung der Statik und Sanierung**

Für die erforderliche komplexe Betoninstandsetzung des Tragwerks musste durch die Gebäudewirtschaft ein geeignetes Planungsbüro gefunden werden. Ziel ist, eine kostengünstige Sanierung sicherzustellen, die die Anforderungen bis Ende 2024 gewährleistet. Die vertragliche Beauftragung steht derzeit vor dem Abschluss.

• **Sanierung Fenster Verwaltungsgebäude und „Alte Versteigerungshalle“**

Die Abstimmung einer denkmalgerechten Erneuerung der Fenster und Fenstertüren mit

den schlanken alten Profilen in beiden Gebäuden wurde unter Berücksichtigung des Wärmeschutzes und der Barrierefreiheit (im öffentlichen Gebäude) zwischenzeitlich mit dem Stadtkonservator einvernehmlich abgestimmt.

Das Vergabeverfahren der Maßnahmen wird derzeit eingeleitet.

- **Flachdachsanierung Verwaltungsgebäude**

Aus Sicherheitsgründen wurde die Instandsetzung des Blitzschutzes seitens der Marktverwaltung zeitnah durchgeführt. Die komplexe Instandsetzung des Bitumendaches inklusive der originalgetreuen Erneuerung der Kastenrinnen (Denkmalschutz) wird entsprechend der Planung des Architekten in Kürze das Vergabeverfahren eingeleitet.

Sonstiger Instandhaltungsaufwand

- **Prüfung Elektroversorgung Außenmarkt**

Die von der Gebäudewirtschaft beauftragte Elektrofachfirma hat mit der Planung und Umsetzung der Erneuerung der Hausanschlusskästen und der Isolationsmessungen der Leitungen der Außenanlage des Marktes begonnen. Die Maßnahme ist von verkehrssicherheitsrelevanter Bedeutung.

Hinsichtlich der umfangreichen Elektroversorgung inklusive Beleuchtung des Außenmarktes sucht die Gebäudewirtschaft noch ein geeignetes Ingenieurbüro, das sowohl eine detaillierte Begutachtung sowie die Planung, Ausschreibung und Bauleitung elektrischer Anlagen durchführen soll. Über den Umfang und den zeitlichen Ausblick ist noch keine Aussage möglich.

- **Dichtheitsprüfung Kanalisation Großmarktgelände**

Die Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) haben zwischenzeitlich eine vollständige Reinigung, Zustands- und Funktionsprüfung der privaten Abwasseranlagen des Großmarktes gem. SüwVO Abw NRW durchgeführt. Vor dem Hintergrund des Umfangs und des zeitlichen Aufwandes einer Gesamtsanierung der Großmarktfläche soll zunächst nur der Kernbereich des Außenmarktes saniert werden. Die StEB wird noch im September mit der Planung und Durchführung als inhousefähige Anstalt öffentlichen Rechts beauftragt.

In welchem Umfang der sogenannte Randbereich des Großmarktes bis Ende 2023 in einem zweiten Auftrag noch saniert wird, soll aus wirtschaftlichen Gründen davon abhängig gemacht werden, ob in 2020 auslaufende Erbpachtverträge zu einer Stilllegung großflächiger Bereiche führen werden, die dann keiner Sanierung mehr bedürfen.

5. **Die IG Großmarkt beklagt in ihrer Pressemitteilung vom 07.05.2019, dass die Verwaltung beabsichtige, infolge der Baumaßnahmen für die 3. Stufe der Nord-Süd-Stadtbahn die Hauptzufahrt zum Großmarkt über die Marktstraße zu schließen. Durch welche Verkehrsplanung wird der uneingeschränkte Zugang des Großmarkts für den gewerblichen Verkehr während dieser Baumaßnahmen gewährleistet?**

Antwort der Verwaltung:

Ab Beginn der Straßenbauarbeiten in der zu verlegenden Marktstraße (Termin noch nicht bekannt) muss das Haupttor des Großmarktes geschlossen werden. Der Marktverkehr wird dann auf die anderen vier vorhandenen Zufahrten zu verteilen sein:

- Sechtemer Straße (Tor 1)
- Bischofsweg Süd (Tor 3)
- Bischofsweg Nord (Tor 4)
- Bonner Straße (Tor 5).

Soweit erforderlich und realisierbar werden bis dahin einzelne Optimierungen der Ein- und Ausfahrbereiche für den Schwerlastverkehr (beispielsweise Verbreiterung der Schrankendurchfahrt) durchgeführt.

Gez. Blome