

## Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.  
**22/215**

Status:

öffentlich

### Markthalle Aurich, Nutzungskonzept 2023

#### Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich	30.11.2022	Empfehlung	öffentlich	
2.	Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss	08.12.2022	Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss	12.12.2022	Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich	15.12.2022	Beschluss	öffentlich	

#### Beschlussvorschlag:

Die Markthalle Aurich, Marktplatz, 26603 Aurich, wird an die Objektgesellschaft Cafe Extrablatt für einen Zeitraum von 10 Jahren mit einer dreifachen Verlängerungsoption um jeweils 5 Jahre verpachtet.

Gesellschafter der Objektgesellschaft ist die CE Franchise GmbH mit deren Geschäftsführern Herrn Christoph Wefers und Herrn Franz-Samuel Wefers, Rheiner Straße 2, 48282 Emsdetten.

Die Konditionen sind zu den im Sachverhalt dargestellten Bedingungen entsprechend vertraglich zu vereinbaren.

#### Sachverhalt:

Mit der Beschlussvorlage 21/205/2 zur weiteren Vorgehensweise "Markthalle Aurich" wurde der Beschluss gefasst, dass Interessenbekundungsverfahren zur langfristigen Vermietung der Markthalle Aurich aufzuheben.

Gleichzeitig wurden die bestehenden Mietverträge verlängert.

Die Verwaltung wurde beauftragt, gemeinsam mit den politischen Gremien der Stadt Aurich ein Konzept zur zukünftigen Nutzung der Markthalle/Marktplatz bis zum 31.12.2022 zu erarbeiten.

Die Verwaltung hat verschiedene Möglichkeiten zur möglichen zukünftigen Nutzung der Markthalle Aurich untersucht und auch mit potentiellen Interessenten wie Selbstvermarktern als Betreibern von gastronomischen Konzepten Gespräche geführt.

Das Ergebnis wurde anhand einer Präsentation in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 07.11.2022 dargestellt, wobei drei mögliche Szenarien mit den zu erwartenden Investitionskosten aufgezeigt wurden.

Die Zusammenfassung ist in der Anlage 1 beigefügt.

Das Szenario I sieht den kompletten Rückbau der Markthalle vor und auf der Fläche soll ein Holzdeck mit Verweilzonen und Bäumen erstellt werden.

Für diesem Planungsansatz wurden Kosten in Höhe von 125.000,00 € (brutto) für den Rückbau der Markthalle und 600.000,00 € ( brutto ) für die Neugestaltung der Fläche der momentan überbauten Fläche der Markthalle ermittelt.

Durch das Szenario I ist eine Realisierung einer behindertengerechten Toilettenanlage als auch eine Fahrradabstellanlage nicht vorgesehen und würde planerisch in diesem Bereich auch schwer zu integrieren sein.

Durch die Realisierung würden Verweilzonen entstehen, die teilweise durch den geplanten Baumbestand auch Schattenbereiche bieten. Es würde eine Unterteilung des Marktplatzes erfolgen, wobei durch die geplanten Höhen des Decks und der Bepflanzung die Gesamtgröße des Marktplatzes für den Besucher sichtbar bleibt.

Dieses besonders im Hinblick auf die Sichtachsen und somit Anbindung der Norder Straße. Durch das geplante Holzdeck ist auch zukünftig eine bauliche Trennung des Marktplatzes vorhanden, die einige Nutzungen ausschließen.

Durch den Betrieb des Holzdeckes werden keine Einnahmen erzielt. Für die Unterhaltung und Pflege entstehen weitere Kosten.

Beim Szenario II ist ein Teilrückbau der Markthalle vorgesehen.

Die Seitenschiffe sollen wieder geöffnet werden und das Mittelschiff im unteren Bereich mit einer zu öffnenden Fassade geschlossen werden. Dieser Bereich soll ganzjährig nutzbar sein und wird frostfrei gehalten.

Unterhalb der Seitenschiffe können Container geschoben werden, in denen unterschiedliche Anbieter wie Selbstvermarkter, Gastronomie, Einzelhändler ihre Produkte anbieten können. Die Container müssten von den jeweiligen Anbietern erworben und unterhalten werden.

Der städtische Anteil für die vorgesehenen Maßnahmen einschließlich des Teil-Rückbaues der Markthalle, der Schaffung einer behindertengerechten Toilette und einer Fahrradabstellanlage wurde mit insgesamt 1.250.000,00 € geschätzt.

Durch die Teilöffnung wird die optische Durchlässigkeit der Markthalle positiv für den Nutzer des Marktplatzes empfunden werden. Die geplante Fahrradabstellanlage soll ebenfalls optisch möglichst durchlässig geplant werden.

Da die vorgesehenen Container von den Nutzern selbst nach Vorgaben der Stadt Aurich im Hinblick auf die Außengestaltung erworben werden müssen, muss eine Finanzierung durch die Nutzer erfolgen.

Konkrete Betriebskonzepte von etwaigen Betreibern liegen aktuell nicht vor. Gleichzeitig müsste eine Pacht für den inneren Markthallenbereich von den Nutzern erhoben werden.

Die Verwaltung und der Betrieb müssten wahrscheinlich durch die Stadt Aurich geregelt werden.

Die bauliche Unterhaltung der Markthalle würde weiterhin der Stadt Aurich obliegen.

Das Szenario III sieht den Umbau der Markthalle zu einem gastronomischen Betrieb vor, wobei hierzu bereits ein konkreter Interessent ein Konzept gemeinsam mit der Stadt Aurich erarbeitet hat.

Die CE Franchise GmbH, Rheiner Straße 2, 48282 Emsdetten würde gerne die Markthalle pachten und ihr Konzept Cafe Extrablatt umsetzen.

Es ist vorgesehen, dass die zu gründende Objektgesellschaft selbst eine Investition in Höhe von insgesamt 1.400.000,00 € (netto) für den inneren Ausbau als auch die Ausstattung tätigt.

Die Stadt Aurich würde für die erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen insgesamt 2.000.000,00 € (brutto) investieren, wobei ein Anteil von 220.000,00 € (brutto) für den Bau einer behindertengerechten Toilettenanlage und einer gesicherten Fahrradstandanlage ermittelt worden ist.

Die CE Franchise GmbH betreibt an 350 Standorten überwiegend in Deutschland aber auch in Europa verschiedene Gastronomieprojekte und möchte in Städten mit mehr als 35.000 Einwohnern weiter expandieren.

In Ostfriesland wird in Leer und auf der Nordseeinsel Norderney jeweils ein Cafe Extrablatt von Objektgesellschaften betrieben. In Aurich soll in absehbarer Zeit ein Konzept R-Cafe am Hafen eröffnet werden. Zum Ende 2023 könnte dann das Cafe Extrablatt in der Markthalle Aurich nach derzeitigem Planungsstand eröffnet werden.

Die Expansionsabteilung der CE Franchise GmbH hat eine erste Planung erarbeitet, die von Herrn Dreyer in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 07.11.2022 vorgestellt worden ist.

Es würden jährliche Pachteinnahmen in Höhe von ca. 90.000,00 € (netto) für die Stadt Aurich erzielt werden. Es würde ein wertgesicherter Pachtzins vereinbart werden.

Die bauliche Unterhaltung unter Dach und Fach obliegt weiterhin der Stadt Aurich.

Die ersten Planungsentwürfe sind in der Anlage II beigefügt, wobei es sich hier nur um noch nicht abgestimmte Projektskizzen handelt.

Die Fahrradstandanlage soll im nord-östlichen Bereich der Markthalle angeordnet und möglichst offen gestaltet werden. In Verbindung mit einer indirekten Beleuchtung soll dieser Bereich optisch aufgewertet werden und die Sichtachse zwischen Marktplatz und Norder Straße aufwerten.

Gleichzeitig soll auch der gastronomische Bereich durch zu öffnende Fassadenelemente und hinterleuchteten Fassadenelementen geöffnet werden.

Die Mitglieder des Verwaltungsausschusses haben sich mehrheitlich für das konkret umsetzbare Szenario III ausgesprochen und um Erarbeitung einer Vorlage zur langfristigen Verpachtung an die Objektgesellschaft der CE Franchise GmbH gebeten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Verpachtung werden jährliche Pachteinnahmen in Höhe von ca. 90.000,00 € zzgl. der gesetzl. MwSt. in Höhe von z.Zt. 19% erzielt.

Es wird eine Wertsicherungsklausel für den Pachtzins vereinbart.

Die Objektgesellschaft Cafe Extrablatt Aurich investiert in die Markthalle für den definierten inneren Ausbau Kosten in Höhe von 1.400.000,00 € (netto).

Im Gegenzug wird die Stadt Aurich für die vertraglich zu vereinbarenden Umbau- und Sanierungsarbeiten an und in der Markthalle Mittel in Höhe von 1.680.000,00 € (brutto) investieren.

Für die Erstellung einer behindertengerechten Toilettenanlage und der Erstellung einer Fahrradstandanlage wurden Kosten in Höhe von 220.000,00 € (brutto) ermittelt. Für die erforderlichen inneren Rückbauarbeiten ergeben sich nach Kostenschätzung Kosten in Höhe von 100.000,00 € (brutto)

Somit ergeben sich Gesamtkosten für die Stadt Aurich in Höhe von insgesamt 2.000.000,00 € (brutto)

### **Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:**

Im Hinblick auf das Qualitätsmerkmal "Familiengerechte Kommune" können sich Auswirkungen auf die Merkmale Familie und Arbeitswelt, Betreuung sowie Wohnen und Lebensqualität ergeben.

Eine differenzierte Bewertung im Hinblick auf die Qualität und Quantität kann erst nach Abstimmung der endgültigen weiteren Vorgehensweise erfolgen.

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Durch die vorgesehenen Umbauarbeiten an dem Gebäude wird die Außenhülle der Markthalle energetisch wesentlich verbessert.

Gleichzeitig sollte der Einsatz von regenerativen Energien bei der Planung besondere Berücksichtigung finden.

Es wurde ein Förderantrag zur Förderung innovative Klimaschutzprojekte im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI) gestellt.

Diese Fördermittel wurden bei der Kostenermittlung nicht berücksichtigt.