Stadt Fürth

Nachtrag

Fürth, 12.11.2015

An alle Mitglieder
des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses

Zur Tagesordnung
der Sitzung des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses
am Montag, 16.11.2015, um 15:00 Uhr

Ergänzung der Tagesordnung

- öffentlich -

3.1.	Neuer Wochenmarkt Fürth: Standortentscheidung und weiteres Procedere	***Rf. VI/027/2015 Nachtrag***

gez. Dr. Jung
Oberbürgermeister

Stadt Fürth

Beschlussvorlage

Rf. VI/027/2015

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	16.11.2015	öffentlich - Beschluss
Stadtrat	18.11.2015	öffentlich - Beschluss

Neuer Wochenmarkt Fürth: Standortentscheidung und weiteres Procedere

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	

Anlagen:
Empfehlung des Beirats zum Entwicklungskonzept neuer Wochenmarkt Fürth
Projektfonds zur Innenstadtbelebung

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt:

1. Der Standort für den neuen Wochenmarkt wird die **Rudolf-Breitscheid-Straße** (im Bereich zwischen der Friedrichstraße und der Gustav-Schickedanz-Straße) **mit** Einbeziehung von Teilen der **Konrad-Adenauer-Anlage**.

2. Die **Gastronomie am Milchhäusl** wird im Zuge der Revitalisierung neu ausgerichtet und vergeben. Die Kündigung der bisherigen Pächterin soll spätestens zum 31.12.2016 erfolgen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt einen **„Projektfonds Aktive Zentren“** nach den Erfordernissen des Städtebauförderungsprogramms vorzubereiten und einzurichten.

Sachverhalt:

Nach der Grundsatzentscheidung „Neuer Wochenmarkt Fürth“ in der Stadtratssitzung vom 28.01.2015 sollte eine detaillierte, vertiefte Untersuchung der beschlossenen Standort-Alternativen erfolgen.

Die zur Unterstützung beauftragte Firma CIMA Beratung + Management GmbH hat nunmehr diesen Standortvergleich abgeschlossen und die beiden verbliebenen Alternativen anhand von insgesamt 17 Kriterien bewertet (siehe Anlage 1).
Dieser Standortvergleich brachte ein eindeutiges Ergebnis: Der **Standort Rudolf-Breitscheid-Straße** (RBS / im Bereich zwischen der Friedrichstraße und der Gustav-Schickedanz-Straße) **mit Einbeziehung von Teilflächen der Konrad-Adenauer-Anlage (KAA)** ist sehr gut geeignet und gegenüber der Alternative Bahnhofsplatz eindeutig zu präferieren.

Die Chance einer Einbeziehung eines Teilabschnittes der RBS ergibt sich durch die Aufgabe der bisherigen Bustrasse im Bereich zwischen der Friedrichstraße und der Gustav-

Schickedanz-Straße nunmehr neu. Dadurch kann ein Großteil des Marktgeschehens im bisherigen Straßenraum stattfinden. Eine Nutzung durch Verkaufswägen oder sog. Food-Trucks ist selbstverständlich auch nur in diesem Bereich denkbar.

Eine Teil-Nutzung der KAA sollte dennoch – unter bestimmten, klar definierten Prämissen – angestrebt werden. Nur dadurch wird der neue Fürther Wochenmarkt ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität, einen echten Marktcharakter und sein Alleinstellungsmerkmal erreichen.

In den Grünflächen der KAA selber sollen keine Buden, Stände o. Ä. aufgestellt werden. Oberste Prämisse bleiben der Erhalt der Bäume und keine weitere Versiegelung des Bodens in der KAA. Die Fontänenanlage in der KAA soll in ihrer bisherigen Form erhalten bleiben. Eine künftige Marktnutzung in der KAA ist nur vorstellbar auf den bereits heute befestigten Flächen im Antrittsbereich von der RBS bis zum Musikpavillon, in diesem selbst und um diesen herum.

Die **Gastronomie am Milchhäusl** sollte auf jeden Fall im Gesamtkontext eines neuen Wochenmarktes gesehen werden. Sie soll einen wesentlichen gastronomischen Baustein eines zukunftsfähigen Wochenmarkt-Konzeptes darstellen. Deshalb muss die Gastronomie am Milchhäusl neu ausgerichtet und ausgeschrieben werden. Die Kündigung der bisherigen Pächterin soll sozialverträglich, spätestens zum 31.12.2016 erfolgen.

Die Konrad-Adenauer-Anlage bietet damit weiterhin den Erholungscharakter und die ökologische Funktion einer innerstädtischen Grünfläche. Zusätzlich kann sie aber in ihrer Aufenthaltsfunktion gestärkt werden und eine weitere Aufwertung durch den Wochenmarkt erfahren. Bäume, Rasen und Parkatmosphäre müssen trotz verstärkter Nutzung in der bisherigen Qualität erhalten bleiben.

Nach der intensiven, transparenten und zeitaufwändigen Standortsuche steht nunmehr das **Umsetzungskonzept** des neuen Wochenmarktes im Fokus. Dazu hat der begleitende Projekt-Beirat die Entwicklungsziele in einzelne Qualitätskriterien heruntergebrochen, die von jetzt an ausgestaltet und umgesetzt werden müssen (siehe Anlage 1). An erster Stelle steht dabei die Händlersuche. Diese muss parallel begleitet werden von einem Gestaltungskonzept mit (teilweise) neuen Marktständen und untermauert werden von einem tragfähigen Wirtschaftlichkeitskonzept. Die konkrete Ausarbeitung dieser und weiterer Punkte (Betrieb + Management, Kommunikation + Marketing) erfolgt nun in kleineren, handlungsfähigen Einheiten sowie Experten-Gesprächen. Der Projekt-Beirat wird diese Arbeit weiterhin kontinuierlich begleiten. Zur konkreten Umsetzungs-Begleitung empfiehlt das Wirtschaftsreferat nach den bisherigen positiven Erfahrungen weiterhin die CIMA Beratung + Management zu beauftragen.

Darüber hinaus laufen bereits jetzt Gespräche mit Privatleuten und Fürther Unternehmen, um diese in die (Co-) **Finanzierung** mit einzubinden. Ein probates Mittel dafür könnte ein öffentlich-privater Projektfonds sein. Dieser Fonds finanziert sich zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde und zu 50 % aus Mitteln von Privaten oder aus der Wirtschaft. Die Mittel werden für Investitionen und investitionsvorbreitende Maßnahmen verwendet. Die Verwaltung soll deshalb beauftragt werden einen solchen **„Projektfonds Aktive Zentren“** nach den Erfordernissen des Städtebauförderungsprogrammes vorzubereiten und einzurichten.

Ein (vorläufiger) konkreter **Zeitplan** zur Umsetzung und angestrebten Eröffnung des neuen Fürther Wochenmarktes wird in der Sitzung präsentiert.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen	jährliche Folgelasten
[ ] nein [x] ja Gesamtkosten 250.000 €	[x] nein [ ] ja €
Veranschlagung im Haushalt	
[ ] nein [x] ja Hst. 7310 9500.0000 Budget-Nr.	im [ ] Vwhh [x] Vmhh

wenn nein, Deckungsvorschlag:

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Referat VI**

Fürth, 11.11.2015

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Referat VI

Ö 3.1

Empfehlung des Beirats zum Entwicklungskonzept neuer Wochenmarkt Fürth

1 Entwicklungsziele

Wir wollen einen Wochenmarkt, der...

- ganzjährig mit frischen, saisonalen und regionalen Produkten Menschen anlockt.
- mit einem festen Standort und festen Öffnungszeiten und -tagen, über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist und ein Alleinstellungsmerkmal in der Region bietet.
- mit seinem Angebot, ergänzend zu den bisherigen Marktbeschickern die Nahversorgung der Fürther Innenstadtbewohner bereichert und gleichzeitig Wochen(end)einkäufer auf der Suche nach dem Besonderen anspricht.
- Treff- und Kommunikationspunkt im Fürther Leben ist und mit seinem gastronomischen Angebot zum Verweilen einlädt.
- in der Gestaltung ansprechend und wertig ist und auch im geschlossenen Zustand einen positiven Beitrag zum Stadtbild liefert.
- im Stadtbild ein verbindendes Glied der Laufwege bildet und sich positiv auf sein Umfeld auswirkt.
- durch wechselnde Aktionen und saisonale Anbieter und die Kooperation mit regionalen Initiativen immer wieder Neues und Überraschendes bietet.
- in seinem Erscheinungsbild einheitlich auftritt und mit qualitätsvoller Gemeinschaftswerbung auf besondere Angebote hinweist.

Erläuterungen/ Ausnahmen/ Konkretisierungen:

- Einzige Ausnahme beim festen Standort ist die Zeit der Michaelis-Kirchweih. Hier muss der Markt für max. 3 Wochen (inkl. Auf- und Abbau) auf einen anderen Standort ausweichen oder pausieren.
- Das gastronomische Angebot soll dem Marktgeschehen untergeordnet sein und im Schwerpunkt aus Angeboten für die Hand oder einem erweiterten Angebot der Markthändler (z.B. Weinausschank, verarbeitete Fischprodukte beim Händler) bestehen.

2 Standortempfehlung

Der begleitende Projektbeirat folgt der gutachterlichen Empfehlung und spricht sich für eine Standortverlagerung in die Rudolf-Breitscheid-Straße im Bereich zwischen der Friedrichstraße und der Gustav-Schickedanz-Straße aus. Nach einer vergleichenden

Abwägung mit dem Standort am Bahnhofsvorplatz überwiegen die Argumente für eine Verlagerung.

2.1 Standortvergleich

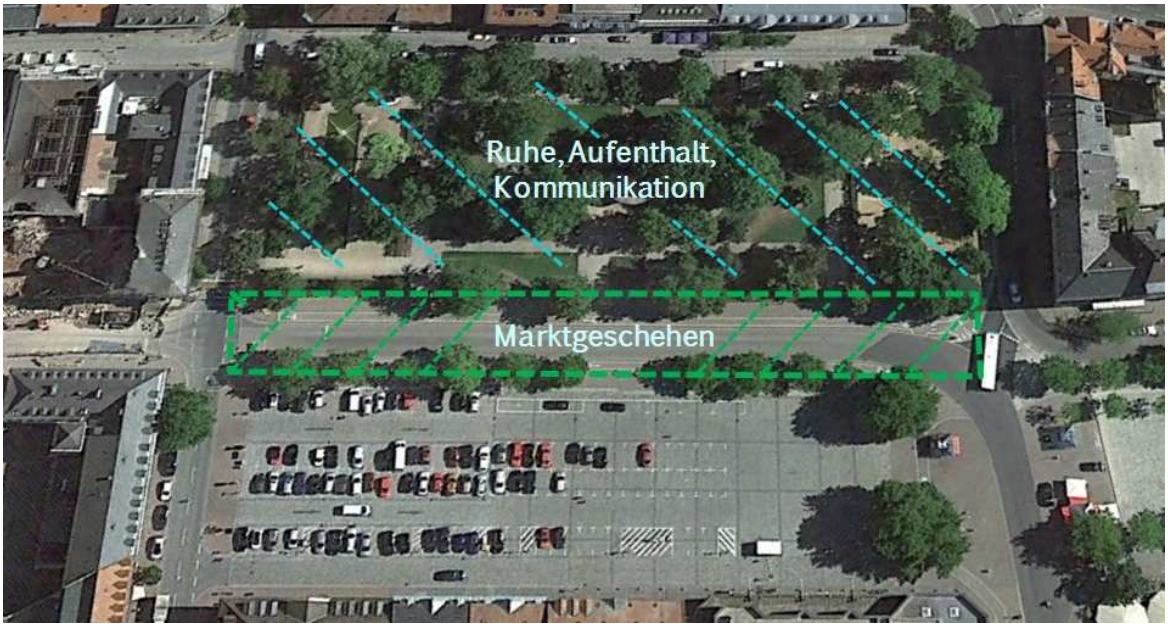
Die beiden in Frage kommenden Standorte wurden anhand der vorher definierten Kriterien verglichen. Hierbei kam ein einfaches Drei-Punkte-System zum Einsatz (✓ = voll erfüllt, ≈ = bedingt erfüllt, X = nicht erfüllt), welches den Fokus auf die heutige Eignung legt.

	R.-Breitscheidstr.	Bahnhofsplatz
Tragfähiger Umfang – jetzige Stamm-Beschicker + ergänzende Attraktionen	✓	≈
Fester Standort im Jahreskalender	≈	✓
Sicherheit – Fluchtwege, Brandschutzauflagen	✓	≈
Verweilqualität	✓	≈
Barrierefreiheit (Behinderten- und Seniorengerechtigkeit)	✓	≈
Lage an zentraler innerstädtischer Achse	✓	≈
Erhalt der Grünfläche in ursprünglicher Form	✓	X
Stromversorgung	✓	≈
Zu- und Abwasser	✓	≈
Müllentsorgung	X	X
Toiletten	≈	≈
Erreichbarkeit für Beschicker (Lieferzonen)	≈	≈
Erreichbarkeit ÖPNV / zu Fuß	≈	✓
Erreichbarkeit PKW / Parkplätze	✓	≈
Erreichbarkeit Fahrrad / Stellplätze	✓	✓
Keine Beeinträchtigungen für bestehende Verkehrsströme (insb. Busverkehr)	≈	≈
Keine „Geisterstadt"-Situation	✓	✓

Im direkten Vergleich erscheint der Standort der Rudolf-Breitscheid-Str. sehr gut geeignet. Hier muss allerdings für die Zeit der Kirchweih eine Alternative gefunden werden, sowie grundsätzliche Regeln zum Umgang und zur Rolle der angrenzenden Konrad-Adenauer-Anlage definiert und eingehalten werden.

2.2 Rolle der Konrad-Adenauer-Anlage

Die unmittelbar an den künftigen Wochenmarkt angrenzende Konrad-Adenauer-Anlage soll zum einen ein besonderes Element für den Markt darstellen und zum anderen keine Schäden davon tragen und ihrer ursprünglichen Rolle als Ort für Aufenthalt, Entspannung und Kommunikation nachkommen. Aus diesem Grund sind durch den Beirat Empfehlungen zum Umgang und zur künftigen Rolle der Anlage formuliert worden:



Die Konrad-Adenauer-Anlage

- bietet die Chance einer innerstädtischen Grünfläche mit Erholungs- und Erlebnischarakter in zentraler Lage; Genießerzone insb. für Familien (Aufenthalt).
- kann dem Wochenmarkt als „Grünes Rückgrat“ und sozialer Treffpunkt dienen (Garten).
- kann in ihrer Aufenthaltsfunktion gestärkt werden (Anzahl und Positionierung der Sitzmöglichkeiten, ggf. Lokalisation der Hecken und Sträucher - Sichtschutz und Blickbeziehungen).
- kann mit dem Wochenmarkt eine Aufwertung erfahren – zeitweise Nutzung des (Musik-) Pavillons im Marktgeschehen; Neukonzeption der Gastronomie am Milchhäusl.
- soll durch eine verstärkte Nutzung keine Schäden am Baumbestand davontragen. Bäume, Rasen und Parkatmosphäre müssen als Qualität erhalten bleiben.
- kann im Bereich von der Rudolf-Breitscheid-Str. bis zur Spiegelsäule als temporäre Aktionsfläche des Marktes mitbenutzt werden. Der heutige Standort der Spiegelsäule sollte disponibel sein.

Erläuterungen/ Ausnahmen/ Konkretisierungen:

- Das Marktgeschehen findet überwiegend im heutigen Straßenraum statt. In den Grünflächen der Konrad-Adenauer-Anlage selber werden keine Buden, Stände o.ä. aufgestellt.
- Einzige Ausnahme sind die bereits heute befestigten Flächen im Antrittsbereich von der Rudolf-Breitscheid-Str. zum Musikpavillon. Eine zeitweise Nutzung bedeutet eine deutliche Unterordnung zum normalen Marktgeschehen (z.B. einzelne Aktionstage im Jahreskalender).
- Die Gastronomie am Milchhäusl sollte im Zuge der Revitalisierung neu vergeben werden.

3 Umsetzungskonzept

Für das anschließende Umsetzungskonzept hat der Beirat bereits die Entwicklungsziele in einzelne Qualitätskriterien heruntergebrochen, die die Ausgestaltung und konkrete Umsetzung betreffen:

Händlersuche

Stände/ Waren/ Anbieter mit Alleinstellungswert

- Frische, Qualität, Regionalität
- Feinkost, besondere Spezialitäten, Internationales
- Traditionelles, Außergewöhnliches, Saisonales
- Biologisch, Ökologisch, Gentechnikfrei
  - Der Schwerpunkt liegt auf klassischen Wochenmarktprodukten (Lebensmittel).

Gastronomie/ Aufenthalt/ Sozialer Treff

- Gastronomisches Angebot zum Verweilen
- Verköstigung, Imbiss, Snacks, frische und verarbeitete Produkte
- Stehtische, ggf. kleinere Sitzgelegenheiten
- Ggf. temporär ergänzt durch Foodtrucks
  - Dem klassischen Marktangebot untergeordnet, Öffnungszeiten nur während der Marktzeiten.

4-5	Obst, Gemüse	1-2	Käse/ Milchprodukte	1	Tee/ Gewürze
2-3	Blumen, Pflanzen	1-2	Geflügel/ Eier	1	Süßwaren
1-2	Bioprodukte	2-3	Fleisch/ Wurst	1	Saisonale Anbieter (Spargel, Nüsse etc.)
2-3	Intern. Spezialitäten, Feinkost	1-2	Fisch/ Meeresfrüchte	1	Rappo-Verkäufer
1-2	Backwaren/ Brot/ Kuchen	1-2	Honig/ Imkereiprodukte/ Marmelade	2	Gastronomie

Gestaltung/ Außenauftritt

- Wertiges, qualitätsvolles Erscheinungsbild
- Ggf. Kombination aus festen Ständen und mobilen Wägen/ Ständen
  - Von den heutigen Händlern wären einige bereit, einen festen Stand zu pachten. Andere haben in eigene Fahrzeuge investiert und müssen auch damit einen Standplatz finden.

- Bei den festen Ständen muss eine Abbaumöglichkeit zur Kirchweih berücksichtigt werden (ggf. Modulbauweise).
- Ggf. Berücksichtigung einer zentralen Kühlmöglichkeit mit einzelnen Abteilen für die Händler, damit nicht an jedem Stand ein eigener Kühlwagen/Kühleinheit stehen muss.

Betrieb und Management

Öffnungszeiten

- Montag bis Freitag laufender Grundbetrieb von 8-18 Uhr (samstags 8-16 Uhr)
- Haupt-Marktzeiten:
  - Dienstags: 8-18 Uhr
  - Freitags: 12-18 Uhr
  - Samstags: 8-16 Uhr
- Das Ergebnis der Evaluierung der Öffnungszeiten des stationären Handels muss mit einfließen.
- Zum jetzigen Zeitpunkt sehen die ständigen Händler keine Chance auf Realisierung eines Feierabendmarktes, der bis 20 Uhr geöffnet hat.

Service und Infrastruktur

- Barrierefreie Gestaltung der Marktfläche
- WC-Einheiten (fest oder in Kooperation mit anliegender Gastronomie) für Kunden und Händler
- Ggf. Gepäckaufbewahrung – wird heute überwiegend als Service einzelner Händler angeboten
- Gepäcktransport/ Lastenträger

Kommunikation und Marketing

- Erschaffung einer authentischen Marke für den Fürther Wochenmarkt mit Alleinstellungsmerkmal (Logo, Claim, Kommunikationskonzept)
- Gemeinschaftswerbung, Beschickerportraits in der Lokalpresse, Testimonial-Kampagnen
- Einzelne Aktionen im Jahreskalender
- Die Kommunikation muss kontinuierlich, einheitlich und aus einer Hand organisiert sein.

Ausblick - Wie geht es weiter?

Die konkrete Ausarbeitung erfolgt nun in kleineren Einheiten. Der Beirat tritt anschließend wieder zusammen.

Projektfonds zur Innenstadtbelebung

Beispiel

Ö 3.1

Jeder private Euro wird durch die Förderung verdoppelt

50% öffentlich	60% Städtebau-förderung	2.400 €
	40% Stadt	1.600 €
50% privat	50% privat	4.000 €

Beispielprojekt in Höhe von 8.000 €

Der Projektfonds wird vor Jahresbeginn bei der Regierung beantragt

Die geförderten Maßnahmen bedürfen der Zusage der Regierung

Beschlussfassung erfolgt im Projektbeirat

Projektfonds zur Innenstadtbelebung
Beispiel

Projekte sind dann als grundsätzlich förderfähig anzusehen, wenn…

- …sie auf eine **positiven Entwicklung** des „Leben findet Innenstadt“-Projektgebietes abzielen.
- … sie der **Imageförderung und Profilierung** der Innenstadt dienen.
- … die **lokale Ökonomie** unterstützen und fördern.
- …sie **investiven, investitionsvor- bzw. -nachbereitenden** Charakter besitzen.
- …sie die **Lebensqualität** im Projektgebiet erhöhen.
- … sie die **Passanten-, Kunden- und Besucherfrequenz** im Projektgebiet steigern.
- … sie **Kooperation** der privaten und öffentlichen Akteure fördern.
- …sie nicht einem einzelnen Akteur sondern vielmehr der **Allgemeinheit** zu Gute kommen.
- …sie die **Eigenverantwortung und Selbsthilfe** der Akteure im Projektgebiet erhöhen.

Projektfonds zur Innenstadtbelebung

Beispiel

- **Öffentlichkeitsarbeit und Gemeinschaftswerbung** (z.B. Baustellenmarketing, Imagekampagnen, Werbekonzept, Entwicklung von Logo und Slogan, …)
- **Neue temporäre Events und Veranstaltungen,** bzw. die **zielgerichtete Aufwertung von Events und Veranstaltungen** mit Anstoßcharakter im Sinne der Programmziele
- **Qualifizierungsmaßnahmen**: z.B. Beratungspakete im Einzelhandel (Schaufenster-Gestaltung, Shop-Design, Existenzgründer, Nachfolgeregelung, …)
- **Workshops** z.B. für Planungen
- **Aufwertung** der Innenstadtgestaltung: Blumenschmuck, einheitliche bzw. themenbezogene Dekoration…
- Kleinere projektbezogene **Anschaffungen** und **Sachkosten**