

Vorlage Nr.: 2025/0174/1

Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle: **Marktamt**

Zukunftsentwicklung des Großmarktes Karlsruhe

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ausschuss für öffentliche Einrichtungen	10.07.2025	3	Ö	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	10.07.2025	3	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	29.07.2025	16	Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

Der Gemeinderat nimmt – nach Vorberatung im Ausschuss für öffentliche Einrichtungen und dem Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft – von den Ausführungen zur Zukunftsentwicklung des Großmarktes Karlsruhe und dem weiteren Vorgehen Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 38.000 Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input checked="" type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz		Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/>
Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)				negativ <input type="checkbox"/>	erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Vorbemerkung:

Am 23. Juni 2022 wurde der Ausschuss für öffentliche Einrichtungen darüber informiert (Vorlage Nr: 2022/0643), dass die Verwaltung eine Analyse in Auftrag gegeben hat, um die Anforderungen an einen zukunftsfähigen Großmarkt auf der Basis der Analyse 2010 erneut zu beleuchten und zu definieren.

Ziel war die konzeptionelle Neuausrichtung des Großmarktes Karlsruhe durch Bestandsanalyse, Marktanalyse und der Entwicklung möglicher Szenarien zur Entwicklung des Großmarktes.

Mit Blick auf die weitere zukunftsorientierte Entwicklung des Großmarktes und des dortigen Areals wurde der erste Entwurf der Analyse durch die konkreten Fragen ergänzt, ob Karlsruhe einen städtischen Großmarkt braucht und welche Folgen eine möglichen Schließung hätte.

Die Ergebnisse wurden von den Gutachtern am 9. April 2025 im Ausschuss für öffentliche Einrichtungen und dem Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft im nichtöffentlichen Teil vorgestellt (Vorlage Nr.: 2025/0174).

In dieser Sitzung wurde um eine öffentliche Behandlung der Zukunftsentwicklung des Großmarktes Karlsruhe gebeten.

Erläuterungen:

Die wesentlichen Ergebnisse der Analyse "Zukunftsentwicklung des Großmarktes Karlsruhe" lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Großmarkt Karlsruhe ist mit einem geschätzten Umsatzvolumen in Höhe von ca. 300 Mio. Euro ein wichtiger Wirtschaftsfaktor im Handel in der Region.
- Es braucht eine zukunftsweisende Nutzungs- und Vermarktungskonzeption sowie effiziente Gebäude und moderne Infrastruktureinrichtungen.
- Der Investitions- und Instandhaltungstau ist signifikant. Der Handlungsdruck und das Investitionsvolumen werden im Zeitverlauf zunehmen.
- Rund 80 Prozent der Nutzflächen sind vertraglich langfristig gebunden. Die Neuausrichtung des Großmarktes erfordert einen zielführenden Aushandlungsprozess mit der Nutzer-/Mieterschaft und ggf. weiteren Stakeholdern.
- Ein moderner, wirtschaftlich tragfähiger Großmarktbetrieb benötigt eine wettbewerbstaugliche Aufbau- und Ablauforganisation.
- Es braucht eine breitere Sortimentsstruktur, um weitere Kunden zu gewinnen und im Wettbewerb mit umliegenden Anbietern zu bestehen.
- In der Coronakrise konnten die Großmärkte mit ihren flexiblen Beschaffungs- und Absatzstrukturen ihre Bedeutung für die Nahversorgung unter Beweis stellen.
- Die Ballung aller Marktakteure an einem Standort ist ernährungspolitisch, sozial und ökologisch von Bedeutung. Sie stärken Regionalität, Saisonalität und Nachhaltigkeit.
- Die Perspektiven der Branche bewertet die Händlerschaft als positiv. Sie sind bereit, sich in den Entwicklungsprozess des Großmarktes in Karlsruhe einzubringen.

Seitens der Gutachter wurden unterschiedliche Szenarien entwickelt und untersucht:

- Szenario 1 Aufgabe des Großmarktes (s. Anlage, Seite 27)
- Szenario 2 Sanierung und Neubau entlang der Vertragslaufzeiten (s. Anlage, Seite 28)
- Szenario 3 Neuer Standort Großmarkt 4.0 (s. Anlage, Seite 29)

Aus den Ergebnissen der Analyse ergibt sich für die Verwaltung folgendes Fazit:

- Karlsruhe braucht einen Großmarkt am aktuellen Standort im vorhandenen Flächenumfang. (damit Ausschluss Szenario 1).
- Ein Gelände mit 100.000 m² für einen Neubau ist im Umkreis von wenigen Kilometern zum jetzigen Standort nicht vorhanden (damit Ausschluss Szenario 3).
- Der vorhandene Großmarkt muss modernisiert werden. Dies ist auf Grund fehlender Ausweichflächen für die temporäre Unterbringung betroffener Marktfirmen nicht im Bestand möglich, sondern nur entlang der bestehenden Vertragslaufzeiten (damit Szenario 2).
- Dafür ist ein weiterer Entwicklungsprozess in Gang zu setzen.

Am 5. Juni 2025 wurden den Händler*innen und den Erbbauberichtigten die Ergebnisse der Analyse in einem ersten Gespräch vorgestellt. Diese unterstützen insbesondere das Fazit, dass Karlsruhe aus Sicht der Verwaltung einen Großmarkt am aktuellen Standort und mit dem vorhandenen Flächenumfang braucht. Sie zeigten Verständnis, dass es sich um einen langfristigen Prozess handelt, in den auch die Nutzer*innen des Großmarktes einzubinden sind. Sie betonten, dass der Großmarkt attraktiv, zukunftsorientiert und wirtschaftlich aufgestellt sein müsse, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Dazu sei ein konstruktiver Entwicklungsprozess mit Blick auf die zukünftige Organisationsstruktur und das inhaltliche Konzept des künftigen Großmarktes erforderlich.

Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung wird in einem nächsten Schritt die Stärken und Schwächen möglicher Organisationsformen für einen zukunftsfähigen und wettbewerbsfähigen Großmarkt prüfen. Dabei werden auch die notwendigen Investitionsmaßnahmen auf der Grundlage der bestehenden Vertragslaufzeiten zu beachten sein.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt – nach Vorberatung im Ausschuss für öffentliche Einrichtungen und dem Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft – von den Ausführungen zur Zukunftsentwicklung des Großmarktes Karlsruhe und dem weiteren Vorgehen Kenntnis.