

**Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte,
Zukunftskonzept kleine Lebensmittelmärkte - Markt am Elisabethplatz
- Konzeptfreigabe
- Auftrag zur Vorplanung**

Petition Pro-Elisabethmarkt – Eine Initiative gegen den geplanten Abriss des Marktes

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08433

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für
die Markthallen München vom 23.03.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Anlass:	Auftrag Zukunftskonzepte für die vier ständigen Lebensmittelmärkte zu erstellen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03251 vom 19.11.2009) sowie Vorstellung der Markt-, Nutzungs- und Bestandsanalyse (TÜV-Rheinland (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06584 vom 07.07.2011) sowie ein zweites Untergeschoss unter dem Marktgelände für Anwohnerstellplätze zu schaffen - Prüfauftrag der Vollversammlung vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06302).
Inhalt:	Machbarkeitsstudie für den Markt am Elisabethplatz. Abschließende Befassung des Stadtrates mit den Empfehlungen der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirks vom 06.10.2016. Befassung des Stadtrates mit der Petition Pro-Elisabethmarkt – Eine Initiative gegen den geplanten Abriss des Marktes.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse:	./.
Entscheidungsvorschlag:	1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Markt am Elisabethplatz auf Basis der vorgelegten Machbarkeitsstudie mit einem Untergeschoss neu zu strukturieren und zur Aufrechterhaltung des Marktbetriebs während der Baumaßnahmen den Interimsmarkt wie vorgeschlagen zu realisieren. Hierzu wird eine Vorplanung mit qualifizierter

	<p>Kostenschätzung ausgearbeitet und dem Stadtrat vorgelegt.</p> <p>2. Zuweisungen werden nach Sanierung grundsätzlich unbefristet erteilt, Sondervereinbarungen mit 10-15 jähriger Befristung sind möglich.</p> <p>3. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH wird gebeten, die Projektmanagementleistungen für die weiteren Planungs- und Realisierungsschritte der Maßnahme durchzuführen.</p> <p>4. Der Petition „Pro-Elisabethmarkt – Eine Initiative gegen den geplanten Abriss des Marktes“ wird nicht stattgegeben.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach:	Elisabethmarkt, Elisabethplatz, Markthallen München
Ortsangabe:	Elisabethplatz, Stadtbezirk 04 – Schwabing West

I. Vortrag des Referenten

1.	Anlass	1
2.	Allgemeine Situationsbeschreibung	3
3.	Spezielle Situation des Marktes am Elisabethplatz	5
3.1.	Ausgangslage	5
3.1.1.	Aktuelle Grundstücksverhältnisse	5
3.1.2.	Bauliche Mängel	6
3.1.3.	Räumliche Situation	6
3.2.	Projektziele, Umstrukturierung	7
3.3.	Projektrandbedingungen	8
4.	Machbarkeitsstudie	8
4.1.	Machbarkeitsstudie Ergebnisse	8
4.2.	Machbarkeitsstudie Erläuterung	9
4.2.1.	Nutzungskonzeption	9
4.2.2.	Marktkonzept in Varianten	13
5.	Grundstücksänderungen	21
6.	Umgang mit den bestehenden Überlassungsverhältnissen	22
	(Zuweisungen, Sondervereinbarungen) zwischen den Marktkaufleuten und den Markthallen München	
7.	Kosten, Wirtschaftlichkeit, Finanzierung	24
8.	Europarechtliche Zulässigkeit	27
9.	Anwohnerstellplätze	27
10.	Weiteres Vorgehen	28
11.	Empfehlungen der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 vom	29
	06.10.2016, Petition Pro-Elisabethmarkt – Eine Initiative gegen den geplanten Abriss des Marktes	
12.	Entscheidungsvorschlag	34
13.	Abstimmungsgespräche, Händlerversammlungen, Bürgerinformation	35
14.	Weitere Abstimmungen und Beteiligungen	35
14.1.	Beteiligte Referate	35
14.2.	Behindertenbeirat	36
14.3.	Markthallenbeirat	36
15.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	36
16.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	36
17.	Beschlussvollzugskontrolle	36

II. Antrag des Referenten

37

III. Beschluss

39

**Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte,
Zukunftskonzept kleine Lebensmittelmärkte - Markt am Elisabethplatz
- Konzeptfreigabe
- Auftrag zur Vorplanung**

Petition Pro-Elisabethmarkt – Eine Initiative gegen den geplanten Abriss des Marktes

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08433

3 Anlagen:

1. Bericht zur Machbarkeitsstudie
2. Beteiligung-Chronologie
3. Lageplan mit Sitzungsgrenzen

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen
München vom 23.03.2017 (VB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass

Der Markt am Elisabethplatz steht wie alle festen Münchner Märkte für Tradition und Lebensart. Wenige Plätze Münchens sind so mit ihrem Stadtviertel verknüpft, wie die Märkte. Die Münchnerinnen und Münchner haben die Märkte in ihr Herz geschlossen. Sie kaufen dort seit langer Zeit Gemüse, Obst, Brot, Fleisch, Fisch und Blumen ein. Man trifft sich an den Ständen aber nicht nur zum Einkaufen, sondern auch zum Ratschen, Diskutieren und Politisieren. Man kennt die Händlerinnen und Händler, die zum Teil schon seit Generationen hier ihre Waren verkaufen. Auf den Märkten scheint die Zeit oft still zu stehen. Nachvollziehbar erscheinen daher die Befürchtungen vor Änderungen und Modernisierungen.

Doch eigentlich waren die Märkte immer im Wandel. Der Markt am Elisabethplatz hat – wie auch die übrigen festen Münchner Märkte und genau wie unsere gesamte Stadt – von jeher starke Wandlungen und Veränderungen erfahren und ist dadurch geprägt. Nur deshalb ist er heute das, was er ist und wofür ihn die Münchnerinnen und Münchner schätzen. Verständlich ist der Wunsch, die Münchner Märkte in ihrer heutigen Form möglichst unangetastet zu lassen. Doch ein Markt ist kein Museum. Er muss leben, auch in Zukunft. Den Markt am Elisabethplatz dauerhaft zu erhalten, bedeutet, ihm dafür Raum zu geben: Raum für Entwicklung, für Veränderung und Anpassung, auch für große Schritte, wie die jetzt anstehende Maßnahme, die eine echte Chance und Zukunft für den Markt darstellt.

Flair und Charakter der Märkte darf nicht verloren gehen

Den zahlreiche Aspekten hat sich das Kommunalreferat als zuständige Instanz der Stadtverwaltung München in den vergangenen Jahren detailliert gewidmet und das Für und Wider der Notwendigkeit einer Sanierung des Marktes am Elisabethplatz abgewägt. Dass eine Sanierung notwendig ist, steht außer Frage – auch um den Preis, dass ggf. Marktstände durch neue ersetzt werden müssen.

Über die erreichten Etappen und Zwischenziele wurde der Stadtrat jeweils ausführlich informiert. Er bestätigte über Jahre mehrfach und einstimmig das Vorhaben der Markthalen und verabschiedet die Sanierungspläne deshalb regelmäßig einstimmig.

Zu zwei Zielen bekannten sich die Stadt und der Stadtrat dabei von Anfang an öffentlich: **Alle** Händlerinnen und Händler müssen nach einer Sanierung weiterhin auf dem Markt Platz haben. Und nicht nur das: Trotz Modernisierung darf der markttypische **Charakter** und **Charme** nicht verloren gehen. Die Befürchtungen, die Stadt strebt an, Münchner Märkte zu seelenlosen Glas-Stahl-Bauten zu modernisieren, die ganz dem maximalen Profit dienen, sind also absolut unbegründet. Im Gegenteil: Ziel ist es, den Markt und seinen Charakter **zu erhalten**. Der lieb gewonnene Markt bekommt durch die Stadt eine attraktive und zeitgemäße Zukunft.

Flair, Charme und Individualität der Märkte sind etwas Gewachsenes, das sich auch vom besten Architekten nicht ohne weiteres am Reißbrett reproduzieren lässt. Die Stadt schafft Voraussetzungen dafür, dass sich diese Dinge auf den Märkten wieder entwickeln und entfalten können. Letztendlich ist alles eine Frage der **Gestaltung**, die sich an den vorhandenen Materialien, Farben und Formen orientiert und bei den einzelnen Ständen Raum für Individualisierung lässt.

Was macht die Märkte im Endeffekt wirklich aus? Sind es tatsächlich nur die Hütten? Oder sind es doch vielmehr die **Händlerinnen und Händler**, die mit persönlichem Kontakt und fachgerechter Beratung ein Umfeld schaffen, in dem der Einkauf zum Vergnügen wird, die persönlich für die Qualität ihrer Waren einstehen. Ihnen ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das ihnen eine sichere Existenzgrundlage für die nächsten Jahrzehnte und damit gleichzeitig den Fortbestand der Münchner Märkte sichert, ist oberstes Ziel der geplanten Maßnahmen.

2. Allgemeine Situationsbeschreibung

Auch für die Münchner Märkte und vor allem ihre Händlerinnen und Händler steht die Zeit nicht still, gerade die Geschichtsträchtigkeit wird zur Herausforderung. Die Anforderungen an Hygiene, Waren-, Arbeits- und Brandschutz haben sich seit dem Wiederaufbau der Märkte in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg stark verändert. Allen diesen Anforderungen können die Märkte in ihrer jetzigen Form nicht mehr gerecht werden.

Doch nicht nur rechtliche Vorschriften bedingen, dass auf den Märkten etwas geschehen muss: Um konkurrenzfähig zu bleiben und ihren Kunden absolut hochwertige und einwandfreie Waren anbieten zu können, sind die Händlerinnen und Händler der Märkte gezwungen, einen immensen Aufwand zu betreiben. Logistische Probleme führen zu enormem Aufwand der Händlerinnen und Händler. Das Beispiel eines Obst & Gemüsehändlers und seiner täglichen Herausforderungen zeigt dies gut auf: Es beginnt schon bei der Lagerung der Waren. Weil die Marktstände leider über keinerlei Isolierung verfügen, muss der Händler sowohl im Sommer als auch im Winter enorme Mengen an Energie für's Kühlen beziehungsweise Heizen des Standes aufbringen. Das ist ineffizient, teuer und zudem umweltschädlich. Außerdem liegen die Lager meist weit entfernt. Das bedeutet für die Händlerinnen und Händler, dass nur wenig Ware sofort zum Verkauf parat liegt. Das ist schwierig für das Anlocken der Kundschaft, aber auch mühsam und hinderlich, wenn die Händlerinnen und Händler die frische Ware aus dem Lager holen müssen. Größere Warenmengen können schon wegen des mangelnden Platzes nicht direkt im Stand gelagert werden. Mindestens eine Person ist damit beschäftigt, ständig frische Ware aus dem Lager an den Stand zu bringen. Ein erhöhter Personalaufwand mit zusätzlichen Kosten für den Händler ist die Folge.

Die meisten Stände verfügen über keine Personaltoiletten. Leider herrscht auch an Toiletten für die Kundschaft auf den Märkten eklatanter Mangel - ein echtes Manko für die Aufenthaltsqualität auf den Märkten.

Dazu kommt der immer stärker werdende Konkurrenzdruck durch (Bio)Supermärkte. Diese bieten ihr Obst und Gemüse mittlerweile zum Teil unter optimalen Bedingungen in eigens klimatisierten Abteilungen an. Ein Händler, dessen Salat in der Auslage sommerlichen Höchsttemperaturen oder winterlichen Minusgraden ausgesetzt ist, tut sich schwer. Wie soll er noch mithalten? Wie soll er da Spitzenware anbieten? Es ist offensichtlich, dass es mit ein wenig Farbe hier und vielleicht einem neuen Dach da bei den in die Jahre gekommenen Ständen längst nicht getan ist.

Moderne Ansprüche und charmante Märkte mit Tradition und Flair müssen kein Widerspruch sein. Ein Blick über den Münchner Tellerrand zeigt: Amsterdam, Barcelona und Rom sind nur einige Beispiele für Städte mit historischen Märkten, die aufwändig saniert oder neu errichtet wurden und sich – zum Teil nach anfänglichen Protesten – heute größerer Beliebtheit denn je erfreuen. Aus Rom kommt auch ein Negativbeispiel, wie es in München keinesfalls vorkommen darf: Der ebenfalls historische Mercato Esquilino konnte geltende Hygienevorschriften nicht mehr erfüllen. Fazit: Er musste deshalb Anfang November letzten Jahres schließen.

Um eine derartige Negativentwicklung zu verhindern hat der Stadtrat am **19.11.2009** (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03251) das Startsignal für Untersuchung und Ausarbeitung von Zukunftskonzepten für die vier festen Münchner Lebensmittelmärkte gegeben. Durch die Bekanntgabe vom **07.07.2011** wurde über die Ergebnisse der ersten Projektphase (immobilienwirtschaftliche Analyse und allgemeine Bestandsanalyse) bzgl. der Zukunftskonzepte der Lebensmittelmärkte berichtet (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06584).

Mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die MHM vom **18.07.2013** (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12444) wurde das Kommunalreferat – MHM in nicht öffentlicher Sitzung beauftragt, mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH eine Vereinbarung über Projektmanagementleistungen (Projektorganisation und –koordination) für die zweite Phase (Machbarkeitskonzepte) der Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte abzuschließen. Die Vereinbarung umfasst die festen Lebensmittelmärkte am Elisabethplatz, am Wiener Platz und in Pasing. Mit der sog. Phase 2 sollen Konzepte zur zukunftsfähigen Umstrukturierung der Märkte ausgearbeitet werden (Machbarkeitsstudien).

Im 4. Quartal 2013 wurde die Projektbearbeitung der Phase 2 durch die MGS aufgenommen. Mit der Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die MHM vom **24.07.2014** (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00972) wurde der Stadtrat über den aktuellen Projektstand zur Phase 2 informiert. Die EU-weite Ausschreibung des externen Planungsbüros konnte im 3. Quartal 2014 abgeschlossen werden.

Im Herbst 2014 erhielt die Arbeitsgemeinschaft der Münchner Büros „bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh“, „pbb balke + kagerer architekt innenarchitekt PartmbB“ den Auftrag die Machbarkeitsstudie inklusive Konzepterstellung für die Ertüchtigung der drei kleinen Märkte zu erarbeiten. Mit den Leistungen zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudien wurde im 4. Quartal 2014 begonnen. Es war eine Projektlaufzeit von 14 Monaten ab Beauftragung der externen Planer bis zur Vorlage der Machbarkeitsstudie kalkuliert.

Das Projekt beinhaltet u.a. die Ermittlung der Grundlagen, des Nutzerbedarfs und die Untersuchung der Machbarkeit. Aspekte wie Kosten, zeitliche Dauer, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit werden ebenfalls untersucht. Die Grundlagenermittlung wurde unter lfd. Einbindung der Händlerinnen und Händler, diverser Fachplanerinnen und Fachingenieure sowie den einzubindenden Behörden und Entscheidungsträgern in den vergangenen Monaten durchgeführt. Der Abschluss der Machbarkeitsstudie zum Markt am Elisabethplatz hat sich im Wesentlichen aufgrund des Erfordernisses zur Ausarbeitung des Antrags auf **Vorbescheid** für den **Markt** selbst sowie auch für den **Interimsmarkt** verschoben. Die notwendige Detaillierung der Unterlagen für den Markt sowie auch für den Interimsmarkt war gegenüber der anfänglichen Zeitkalkulation wesentlich umfangreicher.

Die Machbarkeitsstudie für den Markt am Elisabethplatz ist abgeschlossen. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

3. Spezielle Situation des Marktes am Elisabethplatz

Die Ausgangslage für den Markt am Elisabethplatz unterscheidet sich in einem sehr entscheidenden Punkt von den drei anderen festen Märkten: Südlich angrenzend an den Markt soll auf dem ehemaligen Stadtwerke-Grundstück ein wichtiges **Wohnbauprojekt** von der Stadtsparkasse München (SSKM) realisiert werden; die SSKM wollen in erheblichem Umfang **bezahlbaren Wohnraum** schaffen. Dieses Projekt wurde von der Kommission für Stadtgestaltung am 01.10.2013 gebilligt. Am **20.07.2016** hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2115 für das Grundstück zwischen Arcis- und Nordendstraße (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06302) verabschiedet. Ein Projekt, das für die Markthallen München bereits 2012 als gesetzt zu betrachten war und das darum von Anfang an als wichtiger und entscheidender Parameter in die Machbarkeitsstudie eingeflossen ist. Aus diesem Grund konnte auch keine weitergehende Betrachtung einer Konzeptvariante stattfinden, die einen vollständigen Erhalt aller Bestandsgebäude zu Grunde legt.

Unter Berücksichtigung der geplanten, nachbarschaftlichen Bebauung und basierend auf der Grundlagenermittlung und nach Ermittlung des Nutzerbedarfs, wurden sukzessiv Konzepte in Abstimmung mit den Behörden und Entscheidungsträgern ausgearbeitet und vertieft. Das vorgeschlagene Konzept schafft für alle Händler eine zukunftsfähige Marktsituation und nutzt die Entwicklung auf dem südlich angrenzenden Grundstück, um die eigentliche Marktfläche zu vergrößern und den Aufenthaltswert des Marktes erheblich zu erhöhen.

Mit Antrag Nr. 5 des oben genannten Aufstellungsbeschlusses wurde das Kommunalreferat beauftragt, eine Machbarkeitsuntersuchung für eine **Anwohnerg garage** in einer zweiten Tiefgaragenebene unter dem Markt durchzuführen. Die Mittel hierzu wurden gesondert bereitgestellt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07255 vom 15.11.2016).

3.1. Ausgangslage

3.1.1. Aktuelle Grundstücksverhältnisse

Der Markt am Elisabethplatz liegt im Stadtbezirk 4, Schwabing-West. Das Satzungsgebiet des Marktes umfasst zwei Grundstücke: Fl.St. Nr. 4556/24 und 4556/28. Fl.St. 4556/27 wird nur baulich geringfügig durch einen Dachüberstand tangiert, siehe Anlage 3 (Lageplan).

Die Stände befinden sich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 4556/28 mit einer Grundstücksgröße von 2.834 m². Die Zufahrt erfolgt von der Arcisstraße aus über das Grundstück mit der Flurnummer 4556/24 (860 m²). Dieses Grundstück wird als Anlieferzone und Parkplatz genutzt. Das (von Dritten als dem Markt zugehörig empfundene) Grundstück 4556/27 umfasst 135 m². Die Satzungsfläche umfasst somit 3694 m². Flurstück 4456/27 eingeschlossen ist die Fläche 3829 m² groß (Umgriff des Antrags auf Vorbescheid). Lediglich Grundstück 4556/28, auf dem aktuell die Marktstände stehen, ist vermögensrechtlich den MHM zugeordnet. Die beiden anderen Grundstücke sind als Gemeindefußstraßen vermögensrechtlich dem Baureferat zugeordnet (UA 6300).

Der Markt am Elisabethplatz umfasst aktuell 24 Stände sowie die ehemalige Freibank. Die Grundfläche der Stände beträgt in Summe 1.050 m² (Tabelle 4). Die ehemalige Freibank beinhaltet einen Verkaufsstand, Lagerräume sowie Personaltoiletten. Der Müllstandort befindet sich zwischen der ehemaligen Freibank und der südlich angrenzenden Bebauung. Der Müllstandort ist nicht überdacht.

Unterkellert sind die ehemalige Freibank sowie der Verkaufsstand Nr. 9. Die Stände sind in Mauerwerksbauweise errichtet. Das Dach eines typischen Stands ist als Zeltdachkonstruktion ausgebildet.

Einzeldenkmäler sind auf dem Marktgelände nicht vorhanden.

Der Markt am Elisabethplatz liegt im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 259, welcher am 11.05.1966 in Kraft getreten ist. Im Bebauungsplan ist der Markt am Elisabethplatz als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

3.1.2. Bauliche Situation und Mängel

Die Mängel und Defizite wurden in der bereits erwähnten Stadtratsvorlage vom 07.07.2011 ausführlich und umfassend dargestellt. An dieser Stelle soll daher nur ein kurzer Überblick über Mängel und Defizite gegeben werden. Bei der vertieften Betrachtung im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung wurden die Defizite erneut bestätigt. Die Lagermöglichkeiten sind im Hinblick auf Größe, Entfernung und Hygienesituation unzureichend. Die aufgezeigten Probleme u.a. in den Bereichen Brandschutz, Hygiene, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Warenschutz- und -präsentation sowie Logistik und Infrastruktur sind schwerwiegend und umfassend. Es sei an dieser Stelle wiederholt erwähnt, dass sich die angeführten Hygieneprobleme nicht auf einen Mangel an individueller Personal- und Warenhygiene beziehen sondern auf die baulichen und räumlichen Defizite, die Risiken für Warenschutz und Hygiene darstellen.

3.1.3. Räumliche Situation

Zwar hat der Markt, durch die im Norden angrenzende Grünanlage mit Spielplatz auf dem Elisabethplatz, ein hohes Potential an Aufenthaltsqualität, dies wird jedoch durch die Enge zwischen den Ständen konterkariert. Der Eindruck der Enge wird aktuell durch die auf dem Nachbargrundstück befindliche massive, fensterlose Gebäudefront auf der Süd-



seite noch verstärkt. Vom Blickwinkel der zukünftigen südlich angrenzenden Bebauung zeigt der Markt seine unattraktive Rückseite (Abfallstation, Verkehrsflächen, Standrückseiten), die sich als Hinterhof ohne Atmosphäre und ohne Aufenthaltsqualität darstellt. Das derzeit räumliche Zentrum ist der Parkplatz, auf dem kein Handel oder Markttreiben stattfindet sondern der nur Infrastrukturfläche ist.



3.2. Projektziele, Umstrukturierung

Grundsätzlich ist als Projektziel eine nachhaltige und zukunftsorientierte Umstrukturierung aufgrund der mittlerweile unzureichenden baulichen und infrastrukturellen Situation der Lebensmittelmärkte definiert.

Die Zielvorgaben zur Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden im Einzelnen wie folgt definiert:

- Quantitäten:
Bei allen drei Märkten ist die vorhandene Warenstruktur im Zuge der Umstrukturierung beizubehalten und ggf. flexibler zu gestalten.
- Qualität:
Die Qualitätsvorgaben werden maßgeblich von den geltenden Verordnungen / Vorschriften bzgl. der Lebensmittelhygiene bestimmt. Die bauliche Umstrukturierung muss die Einhaltung der lebensmittel- und hygienerechtlichen Auflagen durch die Händler ermöglichen.
- Gestalterische Vorgaben:
Mit der Umstrukturierung muss die Wahrnehmung als Markt zur Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Blumen erhalten bleiben. Der Marktcharakter muss erkennbar bleiben; die Aufenthaltsqualität ist zu stärken.
- Funktionale Vorgaben:
Die betriebliche Logistik wie die Warenanlieferung, die Verteilung der Waren auf dem Markt, die Verarbeitung und Veräußerung der Waren sowie auch die Entsorgung ist zu optimieren.

- Technische Vorgaben:
Die Umsetzung der Umstrukturierung muss bei laufendem Betrieb ggf. mit auszuarbeitenden Interimsmaßnahmen erfolgen.
- Wirtschaftliche Vorgaben:
Auf der Grundlage der Marktkonzepte sind die Erstellungs- sowie die Nutzungskosten zu betrachten. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sind anzustellen.

3.3. Projektrahmenbedingungen

Die Projektrahmenbedingungen, die bei der Bearbeitung der Machbarkeitsstudie zu berücksichtigen waren, sind wie folgt:

Südlich an den Markt am Elisabethplatz angrenzend plant die SSKM den Neubau eines Gebäudekomplexes mit Wohnungen (geförderter Wohnungsbau, Mietspiegel-gedeckelte Wohnungen, Wohnungen für Studierende und Auszubildende), Kindertagesstätte und Gewerbeeinheiten neben dem neuen SWM-Umspannwerk sowie einer erdgeschossigen Ladenzeile zum Markt hin. Für die Umsetzung dieser Neubaumaßnahme muss in den Gebäudebestand des Markts am Elisabethplatz eingegriffen werden. Das Brandschutzkonzept für die Neubebauung der SSKM sieht auf der Nordseite eine Feuerwehrumfahrung und -aufstellfläche auf jetzigem Marktgelände vor. Diese Feuerwehrumfahrung und -aufstellfläche mit einer Gesamtbreite von 8,50 m muss bei der Umstrukturierung des Markts berücksichtigt werden.

Grundsätzlich ergibt sich mit der Neubebauung durch die SSKM eine Chance aufgrund der neuen Umgebungssituation für den Markt am Elisabethplatz, die bei der Ausarbeitung der Marktkonzepte Berücksichtigung fand. Der Markt am Elisabethplatz ist im Westen / Osten durch die Arcis- sowie die Nordendstraße und im Norden durch die Grünanlage begrenzt.

Eine flächenmäßige oberirdische Ausdehnung des Markts ist nicht möglich.

Aufgrund der Bedarfsprüfung für Anwohnerstellplätze des Referats für Stadtplanung und Bauordnung war laut Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2115 für das Grundstück zwischen Arcis- und Nordendstraße (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06302) im Rahmen der Machbarkeitsstudie zu klären, ob im Bereich des Markts der Bedarf von 50 Anwohnerstellplätzen gedeckt werden kann (s. Ziffer 9).

4. Machbarkeitsstudie

4.1. Machbarkeitsstudie Ergebnis

Zusammenfassend wird im Ergebnis nach Berücksichtigung aller Projektziele und Projektrahmenbedingungen sowie Abstimmungen mit beteiligten Dritten ein vollständiger Neubau des Markts am Elisabethplatz vorgeschlagen.

Die Studie sieht erdgeschossig neun Marktgebäude in optischer Anlehnung an die vorhandene kleinteilige Gebäudestruktur sowie ein Untergeschoss mit den Nutzungen Stellplätze, Lager-, Sanitär- und Technikflächen für die Händlerinnen und Händler vor.

Der Nachweis zur Unterbringung der vorhandenen Warenstruktur einschließlich der zusätzlich erforderlichen Flächen kann somit erbracht werden.

Die Erschließung des Untergeschosses erfolgt gemäß der Studie über einen Durchstich zum ersten Untergeschoss der südlichen Nachbarbebauung (Neubau der SSKM), also nicht über das Marktgelände.

Nachfolgend werden die einzelnen Bestandteile der Machbarkeitsstudie zusammenfassend erläutert. Der Bericht zur Machbarkeitsstudie ist in Anlage 1 beigefügt. Zur Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden externe Planer eingeschaltet. Außerdem wurde in Abstimmung mit der Lokalbaukommission zur Baurechtsklärung im August 2016 ein Antrag auf Vorbescheid gestellt.

4.2. Machbarkeitsstudie Erläuterungen

Vorausschickend ist zu erwähnen, dass die folgenden Aufstellungen / Zahlen auf Basis einer Machbarkeitsstudie und **nicht** auf einer konkreten Planung ermittelt wurden; die Konzeption besitzt aber eine Genauigkeit, die mit Anteilen einer klassischen Vorplanung vergleichbar ist. Nur deshalb, weil aufgrund der Kleinteiligkeit der Stände diese bis hin zur möglichen Möblierung und Platzierung technischer Geräte betrachtet wurden, kann nachgewiesen werden, dass die heutigen Anforderungen bei Erhalt der / des jeweiligen Händlerin oder Händlers mit dem zugehörigen Sortiment auf den verfügbaren Flächen darstellbar ist.

4.2.1 Nutzungskonzeption

Wesentlicher Bestandteil der Nutzungskonzeption ist die Ermittlung der Flächenbedarfe sowie der funktionalen Zusammenhänge.

Neben der Bestandsaufnahme wurden in Einzelgesprächen mit allen Händlerinnen und Händlern deren Wünsche bzw. deren Verständnis in Bezug auf ggf. vorhandene Flächendefizite erörtert. Von den Marktkaufleuten wurden Angaben zu Verkaufsflächen, Lagerflächen, Technikflächen (z.B. für Kühlung), Anlieferung sowie Müllaufkommen abgefragt.

Parallel dazu wurde auf der Grundlage von gesetzlichen Vorschriften für Neubauten ein typischer Verkaufsstand entwickelt. Beispielhaft sind die Mindestflächen für einen Marktstand „Metzger“ ermittelt worden, da hierbei alle lebensmittel- und hygienerechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen sind (Bericht zur Machbarkeitsstudie, S. 14). Bei der Entwicklung des Verkaufsstands wurden zunächst ausschließlich die Verkaufs- und Kundenbereiche sowie am Stand erforderliche Lager- und Bürobereiche berücksichtigt. Sanitär- und Entsorgungsflächen sowie auch Außenverkaufs- und Lagerflächen wurden im Folgenden bei der Entwicklung der Konzepte angeordnet.

Im Ergebnis hat ein typischer Verkaufsstand „Metzger“ eine Mindestnutzfläche von ca. 30 m². Hierbei entfallen ca. 13 m² auf den Arbeitsbereich (Theke, Warenvorbereitung), ca. 8 m² auf den Kundenbereich und ca. 8 m² auf den Bereich Kurzzeit-/ Standlager und Büro.

Flächen Verkaufsstand

Um die Flächenbedarfe feststellen zu können, wurden unter der Maßgabe des Beibehalts der Händlerstruktur und –anzahl sowie auch der Zukunftssicherung des Markts in der weiteren Bearbeitung von den Markthallen folgende Vorgaben gemacht bzw. Annahmen getroffen:

- Jeder Stand soll im Konzept mindestens mit der Nutzfläche von ca. 30 m² Berücksichtigung finden.
- Stände, die aktuell über den vorgenannten Mindestnutzflächen eines typisierten Marktstands liegen, sollen auch weiterhin mit den größeren Nutzflächen berücksichtigt werden.
- An jedem Stand soll eine Lagernutzfläche von mindestens ca. 5 m² vorhanden sein.

Mit diesen Vorgaben kann auch eine möglichst flexible Wiederbelegung des Standes gewährleistet werden, z.B. nach Geschäftsaufgabe einer Händlerin oder eines Händlers.

Im Bericht zur Machbarkeitsstudie (Seite 15-16) sind die Flächenermittlungen je Verkaufsstand tabellarisch zusammengefasst. Hierbei wird der Vergleich zwischen Bestand, Mindestbedarf, Planungswert und Händlerwünschen angestellt.

Der angegebene Mindestbedarf stützt sich ausschließlich auf die Ermittlungen eines typischen Verkaufsstands. Mit dem Mindestbedarf kann ein Stand aus lebensmittelrechtlicher und hygienerechtlicher Sicht betrieben werden. Im Vergleich zu Bestandsflächen ergibt sich in Bezug auf die Mindestflächen ein erhöhter Flächenbedarf von circa 12% (berücksichtigt sind hierbei auch die Flächen der Stände, die aktuell bereits größer als die Mindestfläche sind).

Die Händlerwünsche liegen mit plus 52% gegenüber dem Bestand natürlich deutlich über den Mindestbedarfen. Individuelle wirtschaftliche Aspekte stehen hier bei den angegebenen Bedarfen / Angaben der Händler natürlich im Vordergrund. Aufgrund der Flächensituation am Markt ist die Realisierung der Wunschflächen für alle Händlerinnen und Händler jedoch leider ausgeschlossen.

Mit den Planungswerten wurde ein zusätzlicher Flächenbedarf gegenüber dem Bestand von 27% ermittelt und im Weiteren zur Konzepterarbeitung angenommen. Hierbei wurden die rechtlichen Vorgaben und von der Händlerschaft genannte Anforderungen berücksichtigt.

Nebenflächen und Stellplätze

Mit der Nutzungskonzeption wurden neben den oben genannten Flächen auch die aktuellen Bedarfe für Sanitär-, Müll- und Technikflächen sowie für die Anzahl der Stellplätze ermittelt.

Stellplätze

Die vorhandenen 18 oberirdischen Stellplätze werden ausschließlich von der Händlerschaft genutzt. Für Kundinnen und Kunden stehen grundsätzlich keine Parkplätze zur Verfügung. Über den bestehenden Händlerparkplatz wird aktuell auch die Anlieferung der Marktstände realisiert.

In Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist mindestens die vorhandene Anzahl an Stellplätzen bei einer Umstrukturierung wieder herzustellen. Das aktuelle Konzept sieht daher auch nur diese Stellplatzanzahl vor. Die Stellplatzfrage wird im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid geklärt. Bei den 18 Stellplätzen wurden die Anforderungen für Lieferfahrzeuge z.B. der Baureihe „Sprinter mit Hochdach und Kühlung“ zu Grunde gelegt. Insgesamt wird für die 18 Stellplätze (auch Anlieferung) mit Erschließung eine Fläche von ca. 900 m² benötigt.

Sanitäranlagen

Die bestehende Sanitärsituation ist unzureichend. Sanitäranlagen für Kundinnen und Kunden sowie barrierefrei zugängliche Sanitäranlagen sind gar nicht vorhanden.

Der Umfang der bestehenden Sanitäranlage für Händlerinnen und Händler wurde im Rahmen der Nutzungskonzeption überprüft. Vorgaben der Markthallen, rechtliche Vorgaben sowie Vorgaben in Abstimmung mit dem Kreisverwaltungsreferat bzgl. der Sanitäranlagen sind:

- Sanitäranlagen für Kundinnen und Kunden sowie ein allgemein barrierefrei zugängliches WC sind vorzusehen.
- Händlerinnen und Händler / Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an Ständen mit erhöhten Anforderungen an Lebensmittelhygiene müssen vom Stand aus direkt zugängliche Sanitäranlagen erhalten.
- Händlerinnen und Händler / Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an Ständen ohne erhöhte Anforderungen an Lebensmittelhygiene können auch zentral angeordnete Sanitäranlagen nutzen.
- Anzahl der Sanitäranlagen ist gemäß Arbeitsstättenrichtlinien zu bemessen.

Abfallentsorgung

Die erforderlichen Müllflächen wurden überprüft. Aktuell befindet sich der Hauptteil der Müllentsorgung im Bereich zwischen der „Freibank“ und der südlich angrenzenden Bestandsbebauung; Umleerbehälter für Papier / Kartonage stehen auf den Verkehrsflächen. Die Müllflächen sind im Bestand nicht überbaut.

Vorgaben für die Konzepterarbeitung bzgl. der Müllsituation sind:

- Mülltrennung muss gewährleistet werden (entsprechende Müllbehälter sind ausreichend vorzusehen).
- Speisereste müssen separat erfasst und gekühlt werden.
- Müll-Abholung muss während der Betriebszeiten möglich sein, ohne den Marktbetrieb zu behindern.

Technische Ausstattung

Die vorhandenen technischen Anlagen sind veraltet und müssen im Zuge einer Umstrukturierung des Markts vor allem auch unter Berücksichtigung von Schallschutzanforderungen und der Energieeinsparverordnung erneuert werden.

Bezüglich der technischen Anlagen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie bereits die möglichen Versorgungsanschlüsse mit dem Versorgungsunternehmen vorbesprochen. Für die Konzepterarbeitung wurden vom Fachplaner überschlägige Berechnungen für die Heizlast, den Strombedarf sowie Luftmengen berechnet. Mit diesen überschlägigen Ermittlungen wurden entsprechende Flächenbedarfe für Technikflächen im Konzept berücksichtigt.

Zusammenfassung, zusätzlicher Flächenbedarf

Zur Realisierung der notwendigen Bedarfe besteht laut Studie ein Flächenmehrbedarf von 822 m².

Tabelle 1 stellt zusammenfassend die Flächenermittlungen für die Stände sowie auch für die Nebennutzflächen und Stellplätze dar:

	Bestand	Machbarkeitsstudie	Differenz
	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Verkaufs-, Arbeits-, Kundenfläche, Lager	863	1.100	+237
Sanitär (Händler + Kunden)	14	51	+37
Müll	60	60	0
18 Stellplätze f. Händlerinnen / Händler	900	900	0
Technik-, Verkehrs-, Konstruktionsfläche	402	950	+548
Summe	2.239	3.061	+822

Tabelle 1: Flächenvergleich (Bestand-Bedarf) gesamt ohne Außenflächen

In dieser Tabelle 1 sind die erforderlichen Flächen im Außenbereich (also außerhalb der Stände) für Warenauslagen und auch etwaige Außen-Bestuhlung noch nicht enthalten.

Im Bestand ist ein hoher Anteil an Außenflächen für die Warenauslagen z.B. für Obst & Gemüse erkennbar. Im Wesentlichen sind diese Bereiche heute mit Planen eingehaust. Diese umfangreichen Warenauslagen können aufgrund fehlender Lagerflächen nach Verkaufschluss teilweise nicht vollständig weggeräumt werden. Für die Ermittlung der erforderlichen Außenflächen wurden die jetzt großflächig mit Planen eingehausten Flächen im

Außenbereich verkleinert. Zur Kompensation wurden jedoch die entsprechenden Verkaufsfläche im Stand innen vergrößert. Demnach verringert sich der Bedarf an Außenflächen gegenüber dem Bestand wie folgt:

	Bestand	Machbarkeitsstudie	Differenz
	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Außenflächen (zu Ständen gehörig)	352	300	-52

Tabelle 2: Flächenvergleich Außenflächen (Warenauslage und Bestuhlung)

Im Weiteren waren unter der Maßgabe des erhöhten Flächenbedarfs Konzepte zur Umstrukturierung des Markts zu erarbeiten.

4.2.2 Marktkonzept in Varianten

Grundsätzlich musste zunächst die Fragestellung geklärt werden, ob der zusätzliche Flächenbedarf mit Bestandserhaltung und unter Einhaltung der definierten Projektziele umgesetzt werden kann.

Untersuchung Umstrukturierung mit Bestandserhaltung

Wie vorab beschrieben stünde zunächst als Marktfläche maximal die aktuelle Satzungsflächen in einer Größe von 3.694 m² (siehe Ziffer 3.1.1) zur Verfügung. Eine flächenmäßige Ausdehnung ist nicht möglich. Vereinfacht kann zunächst und unter Berücksichtigung der Projektrandbedingungen (siehe Ziffer 3.3.) folgende Flächenbilanz aufgestellt werden:

	Bestand	Bedarf lt. Machbarkeitsstudie	Bemerkung
	[m ²]	[m ²]	
Fläche, gesamt (ohne Außenflächen)	2.239	3.061	Tab. 1
Außenflächen (Warenauslage, Bestuhlung)	352	300	Tab. 2
Summe, erforderl. Markt-Flächenbedarf	2.591	3.361	
erforderliche Fläche „Feuerwehrumfahrung“		712	
erforderliche Gesamtfläche	2.591	4.073	
zur Verfügung stehende (Satzungs-)Fläche	3.694	3.694	
Differenz (= freie Fläche)	+1.103	-379	

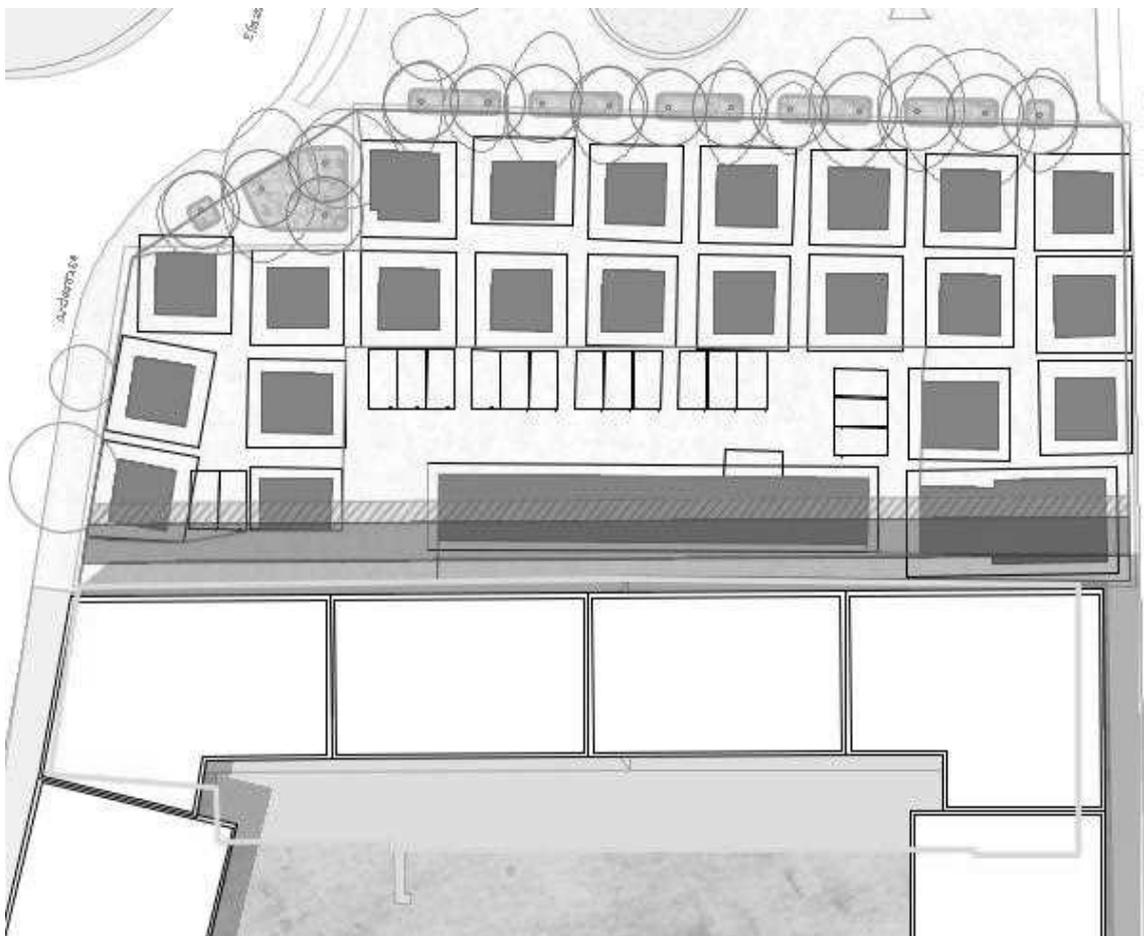
Tabelle 3: Flächenbilanz (vgl. unten, ohne Fl.St. Nr. 4556/27)

Wenn die vorhandene freie Fläche von 1.103 m² zwischen den Ständen mindestens ersetzt werden soll, beträgt das Flächendefizit $1.103 \text{ m}^2 + 379 \text{ m}^2 = 1.482 \text{ m}^2$.

Unter Berücksichtigung der Projektrandbedingungen, insbesondere hier die südlich an den Markt angrenzende, geplante Neubebauung durch die SSKM, stellt sich die Flächensituation zunächst nochmals ungünstiger dar. Die geplante Neubebauung der SSKM sieht auf der Nordseite als mögliche Nutzung erdgeschossig Einzelhandel in Ergänzung zum Markt, z.B. einen Drogeriemarkt oder Gastronomie vor (vertraglich vereinbart, jeweils in Abstimmung mit der LHM). Die Nordfassade rückt nur circa 2 m von der vorhandenen Grundstücksgrenze nach Süden hin ab (vgl. Aufstellungsbeschluss zum Bebau-

ungsplan Nr. 2115 für das Grundstück zwischen Arcis- und Nordendstraße, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06302).

Allein aufgrund dieser Situation kann die nahezu grenzständige Bebauung des Markts (im Wesentlichen die Stände 13, 24, 1/14 und die „Freibank“) als auch der aktuelle vorhandene Müllstandort im Bestand nicht beibehalten werden. Ein Abrücken der Marktfläche von der geplanten Neubebauung durch den Markt ist unabdingbar. Zudem sieht, wie vorher beschrieben, das Brandschutzkonzept der Neubebauung eine Feuerwehrumfahrung auf der Nordseite, also auf der jetzigen Marktfläche, vor. Die Gebäude des Markts sind zusammenfassend, in Bezug auf die Nordfassade der Neubebauung, um 8,50 m abzurücken. Hierdurch wird eine Fläche von gesamt 712 m² durch die Feuerwehrumfahrung auf jetzigem Marktgrundstück belegt und ein Streifen von ca. 2 m auf dem SSKM Grundstück.



Gemäß Flächenbilanz stehen die ermittelten, zusätzlich erforderlichen Flächen für die (auch als Fußgängerzone nutzbare) Feuerwehrumfahrung im Bereich der Satzungsflächen nicht mehr in vollem Umfang zur Verfügung. Im Ergebnis kann unter **Beibehaltung aller Zielvorgaben, insbesondere des Händler- und Sortimenterhalts**, eine Umstrukturierung des Markts am Elisabethplatz **im Bestand nicht umgesetzt werden**.

Untersuchung Umstrukturierung mit Neubau

Aufgrund der südlich des Markts geplanten Neubebauung und der darin erdgeschossig geplanten Gewerbeeinheiten ist für den Markt in jedem Fall auch eine Süd-Orientierung möglich. Aktuell gibt es auf dem Markt eine sehr unattraktive und schlecht einsehbare „zweite Reihe“ und Rückseite, aber keine Offenheit und überhaupt keine Aufenthaltsqualität nach Süden hin.

Um alle Händlerinnen und Händlern am Markt halten zu können und da eine ebenerdige Marktausweitung nicht möglich ist, müssen also einige der erforderlichen Flächen in einem Untergeschoss realisiert werden. Anhand der Flächenbilanz kann abgelesen werden, dass mindestens die Stellplätze und auch Technikflächen in einem Untergeschoss organisiert werden müssen. Die mit dem Konzept vorgeschlagene Organisation der Tiefgaragenzufahrt über den Neubau der SSKM ergab für den Elisabethmarkt einen erheblichen Mehrwert, da so keine flächenintensive Erschließung auf dem eigenen Grundstück notwendig ist.

Bezüglich der für den Marktbetrieb erdgeschossig erforderlichen Flächen wurden zwei Varianten betrachtet:

- Variante 1: Flächen für den Marktbetrieb erdgeschossig unter einem Dach
- Variante 2: Flächen für den Marktbetrieb erdgeschossig in mehreren kleineren Marktgebäuden (Struktur in Anlehnung an das heutige kleinteilige Erscheinungsbild)

Die entsprechende Ausarbeitung des Untergeschosses erfolgte abhängig von den Varianten. In beiden Varianten konnte der Stellplatzbedarf erdgeschossig nicht nachgewiesen werden. Gemäß Abstimmung mit der LBK müssen aber mindestens die heute vorhandenen Stellplätze wieder hergestellt werden. Unabhängig von den Abstimmungen mit der LBK wäre eine Lösung ohne Stellplätze (also ohne Anliefermöglichkeiten über die Tiefgarage) keine zukunftsfähige Variante. Aus diesem Grund wurden für die beiden Varianten die Lösungsansätze ohne Untergeschoss nicht weiter verfolgt.

Beide Varianten wurden daher mit einem Untergeschoss zur Unterbringung der Stellplätze und auch Lagerflächen vertieft ausgearbeitet, so dass Abstimmungen bzw. ein zielorientierter Informationsaustausch mit allen Beteiligten (Stadtrat, Händlerschaft, Bürgerinnen und Bürger, Referate) stattfinden konnte.

In verschiedenen Vorstellungsrunden mit Händlerinnen und Händlern, Abstimmungsgesprächen mit Fachdienststellen und Bürger-Workshops wurden die beiden Varianten zur Diskussion gestellt. Diese Veranstaltungen zeigten deutlich die Tendenz, dass die Weiterentwicklung der Variante 2 gewünscht ist.

Die gesamte Chronologie zur Einbindung aller Beteiligten wird in der Anlage 2 dargestellt.

Ausarbeitung der Variante 2

In der weiteren Ausarbeitung der Variante 2 wurden alle Belange bezüglich der Umsetzbarkeit geprüft und in Teilen auch deutlich über die Aufgabenstellung einer klassischen Machbarkeitsstudie hinaus bearbeitet. Insbesondere führte die Fragestellung der Genehmigungsfähigkeit, im Wesentlichen aufgrund der von einer Marktnutzung ausgehenden Schallimmissionen, in Abstimmung mit der LBK zur Ausarbeitung eines Antrags auf Vorbescheid.

Mit der Machbarkeitsstudie und unter der Vorgabe zur Ausarbeitung des Antrags auf Vorbescheid wurde eine mögliche Anordnung der Gebäude entwickelt. Die erbrachten Leistungen ersetzen aber nicht die „klassische“ Vorplanung nach HOAI.

Im Bericht zur Machbarkeitsstudie (Seite 38 ff.) sind die Plandarstellungen zum Antrag auf Vorbescheid (Grundriss Erdgeschoss, Grundriss Untergeschoss, Schnitte sowie Ansichten) beigefügt. Des Weiteren beinhaltet der Bericht zur Machbarkeitsstudie auch die Betriebsbeschreibung des Markts, wie sie dem Konzept und auch der Ermittlung der Schallimmissionen zugrunde gelegt wurde.

Erdgeschoss

Erdgeschossig sieht die Variante 2 neun Marktgebäude zur Unterbringung aller Marktstände einschließlich der erforderlichen Nebenflächen, Sanitäreinrichtungen, Müllbereiche sowie von zwei Erschließungskernen des Untergeschosses vor (Treppen, Lastenaufzüge). Die Gebäude sind von der zukünftigen südlichen Bebauung um einen Streifen von circa 8,50 m abgerückt (zukünftiger Fußgängerbereich mit zusätzlicher Funktion als Feuerwehrlächen für die südliche Neubebauung). Für Anlieferungen für den Markt und die Gewerbeeinheiten im SSKM-Objekt mit großen Lkws wurde eine Anlieferzone neben der zukünftigen Feuerwehrläche freigehalten und im Plan dargestellt. Aus Gründen des Lärmschutzes darf die Anlieferung mit Groß-Lkw erst ab 06:00 Uhr erfolgen. Die Marktanzlieferung durch die Händlerschaft selbst erfolgt in der Hauptsache mit Lieferwagen über das Untergeschoss.

Untergeschoss

Im Untergeschoss ist die Unterbringung von 18 Stellplätze für die Lieferfahrzeuge der Händlerinnen und Händler, Lagerflächen, Technikflächen sowie weiterer Müllbereiche vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage des Markts erfolgt in Abstimmung mit der SSKM über die Tiefgaragenzufahrt der Neubebauung der SSKM. Diese Zufahrt berücksichtigt die erforderliche Höhe der Lieferfahrzeuge. Um Planungssicherheit zu erhalten wurde hierzu bereits eine Absichtserklärung mit der SSKM unterzeichnet. Aktuell wird eine Nachbarschaftsvereinbarung detailliert ausgearbeitet und verhandelt.

Auf dem Marktgelände kann keine eigene Tiefgaragenzufahrt untergebracht werden. Für eine Tiefgaragenrampe fehlt sowohl ober- wie unterirdisch die notwendige Fläche. Ein Aufzug für die Lieferfahrzeuge wäre zum einen sehr teuer und wird zum anderen von den Händlerinnen und Händlern als sehr kritisch angesehen, da mit Staus vor dem Aufzug

gerechnet wird. Ohne zweiten Aufzug würden bei einer Störung des Aufzugs und ggf. eingeschlossenen Fahrzeugen kritische Situationen entstehen.

Stand der Konzeptabstimmung

Der Abstimmungsstand des Konzepts bezüglich genehmigungsrelevanter Belange und Einhaltung von Vorschriften ist wie folgt:

- Lebensmittel- und Gaststättenrecht
Die Hygieneplanung ist mit dem Kreisverwaltungsreferat abgestimmt und planlich umgesetzt.
- Schallimmissionen
Ein schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage des Marktkonzepts liegt vor und wurde mit dem RGU abgestimmt. Das Gutachten wurde der SSKM zur Auslobung des Wettbewerbs für die südlich angrenzende, geplante Neubebauung zur Verfügung gestellt. Die Immissionen des Markts müssen bei der Fassadengestaltung des Neubaus der SSKM berücksichtigt werden. Zudem wurden im Antrag auf Vorbescheid die im Gutachten und mit dem RGU abgestimmten Grenzwerte, angesetzt für ein Mischgebiet, abgefragt.
- Brandschutz
Brandschutzrelevante Themen wurden über die Zuarbeit eines Fachplaners im Konzept berücksichtigt und im Antrag auf Vorbescheid abgefragt.
- Abstandsflächen
Auch innerhalb des Markts sollen künftig Abstandsflächen zum Teil unterschritten werden. Eine Abweichung wurde im Antrag auf Vorbescheid abgefragt.
- Freianlagen
Themen zum Baumschutz bzgl. der nördlich angrenzenden Grünanlage wurden über die Zuarbeit eines Fachplaners im Konzept berücksichtigt. Es wurden Wurzelschutzbereiche ausgewiesen. Die Genehmigungsfähigkeit des Wurzelschutzes wurde im Antrag auf Vorbescheid abgefragt.
- Stellplätze
Nach Stellplatzsatzung sind mehr als die vorhandenen 18 Stellplätze herzustellen. Eine Abweichung hiervon und lediglich die Wiederherstellung der vorhandenen 18 Stellplätze wurde mit der LBK vorbesprochen und im Antrag auf Vorbescheid abgefragt. Zudem wurde die Zulässigkeit der Zufahrt zur Tiefgarage über das Nachbarvorhaben abgefragt.
- Baugrund
Ein Baugrundgutachten wurde veranlasst. Wesentlich für die Konzepterarbeitung ist der ermittelte Grundwasserflurabstand von ca. 3,50 m.
- Spartenplan
Die im Marktgelände vorhandenen Sparten wurden erfasst und planlich zusammengestellt.

Die Ausarbeitung der Gestaltung der Marktgebäude war nicht Aufgabe im Rahmen der Machbarkeitsstudie. Die Dachform wurde entsprechend der vorherrschenden Dachform (Zeltdach) angenommen und in den Plänen dargestellt.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde im August 2016 eingereicht. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt der Bescheid der LBK noch nicht vor.

Flächenbilanz

Das Marktconcept stellt sich im Ergebnis bezüglich der Flächenbilanz wie folgt dar:

Erdgeschossig entsteht nach Machbarkeitsstudie eine überbaute Fläche von 1.415 m², was einer Flächenmehrung von 365 m² entspricht, wobei hier die dauerhaften Zeltvorbauten (ca. 150 m²) des Bestands nicht berücksichtigt sind.

Die unterbaute Fläche wird um 1.417m² vergrößert (siehe Tabelle 5).

Flächen EG	Bestand [m ²]	Machbarkeitsstudie [m ²]	Differenz [m ²]
Verkaufs-, Arbeits-, Kundenfläche, Lager EG	709	952	
Sanitär EG	14	30	
Müll EG	-	50	
Technik-, Verkehrs-, Konstruktionsfläche EG	327	383	
Zwischensumme, überbaute Fläche	1.050	1.415	+365
Müll EG	60	-	
Stellplätze Händler	900	-	
Außenflächen	352	300	
Fläche „Feuerwehrumfahrung“	-	712	
Zwischensumme, genutzte Fläche	1.312	1.012	-300
Fläche EG, gesamt	2.362	2.427	+65

Tabelle 4: Flächenvergleich Erdgeschoss (EG) gem. Konzept

Erläuterungen zu Tabelle 4:

Die überbaute Fläche stellt die Summe der Gebäudegrundrisse dar. Der aktuell vorhandene Müllstandort südlich der „Freibank“ ist im Bestand nicht überdacht und ist demnach nicht zur überbauten Fläche hinzugerechnet.

Flächen UG	Bestand [m ²]	Machbarkeitsstudie [m ²]	Differenz [m ²]
Lager UG	154	148	
Sanitär UG	-	21	
Müll UG	-	10	
Stellplätze Händler UG	-	900	
Technik-, Verkehrs-, Konstruktionsfläche UG	75	567	
Fläche UG, gesamt	229	1.646	+1.417

Tabelle 5: Flächenvergleich Untergeschoss (UG) gem. Konzept

Erläuterungen zu Tabelle 5:

Die Stellplätze für die Händlerschaft und somit auch die Anlieferung des Markts mit Sprintern werden gemäß Studie komplett im Untergeschoss untergebracht.

Die große Differenz im Bereich der Technikflächen ist dem Stand einer Studie geschuldet. Da sich das Projekt noch im Stadium einer Machbarkeitsuntersuchung befindet, wurden für die erforderlichen Technikflächen großzügige Annahmen getroffen, um Flächenengpässen bei der Planung möglichst vorzubeugen.

Unter Berücksichtigung der Feuerwehrumfahrung für den Neubau der SSKM und der Verlagerung von Nutzungen in das Untergeschoss, reduziert sich die nutzbare erdges-

schoßige Satzungsfläche um 712 m², wie in Tabelle 6 dargestellt. Durch die Verlagerung von Infrastrukturflächen ins UG kann hier aber sogar ein kleiner Zugewinn für die nutzbare Fläche generiert werden:

	Bestand	Machbarkeitsstudie	Differenz
	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Satzungsfläche (Bestand / Konzept)	3.694	2.982	-712
davon			
Stellplätze für Händler / Anlieferung EG	900	70	-830
nutzbare Marktfläche EG	2.794	2.912	+118

Tabelle 6: Flächenvergleich nutzbare Marktfläche (ohne Fl.St. 4556/27)

Erläuterungen zu Tabelle 6:

Die Satzungsfläche im Bestand besteht aus den beiden Flurstücken 4556/24 und 4556/28. Für die Feuerwehrumfahrung muss auf jetzigem Marktgelände eine Fläche von 712 m² zur Verfügung gestellt werden.

Im Ergebnis wird, mit dem vorgeschlagenen Konzept und unter Voraussetzung der Schaffung eines Untergeschosses, die Unterbringung zusätzlich erforderlicher Flächen zur zukunftsfähigen Umstrukturierung des Markts unter Beibehaltung der heute nutzbaren Marktfläche nachgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Flächen, die im UG geschaffen werden, entsteht mit der Umstrukturierung gemäß dem vorgeschlagenem Konzept ein Flächengewinn von gerundet 20%. Die Fläche für die Stellplätze wurde aufgrund des nahezu gleichbleibenden Flächenbedarfs nicht in die Tabelle aufgenommen.

	Bestand	Machbarkeitsstudie	Differenz
	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Gesamtflächenbilanz (ohne Stellplätze)			
Brutto-Grundfläche EG und zur Verfügung stehende Freifläche EG (nutzbare Marktfläche)	2.794	2.912	
Brutto-Grundfläche UG	229	746 *)	
Summe	3.023	3.658	+635
Anteilig	100%	121,01%	21,01%

Tabelle 7: Darstellung Flächengewinn (*) 746m² = 1.646m² – 900 m² Stellpl.)



	Bestand [m ²]	Machbarkeitsstudie [m ²]	Differenz
Gesamtfläche Markt	3.023	3.658	
neuer Fußgängerbereich (außerhalb Satzungsgebiet, sog. Feuerwehrfläche)	↓	712	
Fläche inkl. neuem Fußgängerbereich		4.370	
Zugewinn inkl. neuem Fußgängerbereich	100%	145%	+45%

Tabelle 8: Flächengewinn für Besucher des Marktes inkl. neuem Fußgängerbereich

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit der vorgeschlagenen Variante 2 ein Markt entsteht, der den Händlerinnen / Händlern, Kundinnen / Kunden und Besucherinnen / Besuchern durch den neu entstehenden Fußgängerbereich deutlich mehr Flächen zur Verfügung stellt (+45%). Das vorgeschlagene Konzept öffnet den Markt nach Süden zum neuen Baukörper der SSKM und schafft hier eine Fläche mit hohem Aufenthaltswert. Die verfügbare Fläche zwischen den Gebäuden wird größer und durch die Anordnung der neuen Stände verschwinden die rückwärtigen, hinterhofartigen Lagen.

Interimsmarkt

Zielvorgabe zur Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie war auch, dass während Umbau- / Neubauphasen des Marktes ein Interimsstandort für alle Händlerinnen und Händler, die es wünschen, zur Verfügung gestellt werden muss, da ein längeres Auflassen des Marktes dessen Existenz grundlegend gefährden würde. Der Standort für einen Interimsmarkt soll so nah als möglich am jetzigen Markt liegen, um die bestehende Kundenbindung nicht zu gefährden.

Aus planerischen Erwägungen heraus (z.B. Ver- / Entsorgung, Anlieferung) und nach Abstimmungen auf Arbeitsebene mit der Branddirektion und dem Baureferat-Gartenbau sowie mit dem Bezirksausschuss wurde als Interimsstandort der öffentliche Bereich am Elisabethplatz (in Fortführung der Arcisstraße) zwischen der Grünanlage und der Berufsschule als einzig sinnvoll möglicher Standort ausgewählt. Die Realisierbarkeit des Standorts wird aktuell ebenfalls über einen eigenen Antrag auf Vorbescheid abgefragt. Der Antrag auf Vorbescheid für den Interimsmarkt wurde ebenfalls im August 2016 eingereicht, bis jetzt aber noch nicht beschieden.

Das Konzept des Interimsmarkts sieht eine „Modul-Lösung“ vor, die bei Bedarf später auch für die Umstrukturierung der anderen festen Lebensmittelmärkte eingesetzt werden kann. Ziel ist sortimentspezifisch ausgestattete Container bereit zu stellen, die über eine Arbeitszeile und bei Bedarf über eine Kühlzelle verfügen. Mit der „Modul-Lösung“ kann ausschließlich ein Außenverkauf realisiert werden. Aufgrund des eingeschränkten Raums ergeben sich für die Händlerinnen und Händler auch erhebliche Einschränkungen in Bezug auf vorhandene Lagerflächen; hier sollen im weiteren Planungsprozess gemeinsam mit den Händlerinnen und Händlern Lösungen erarbeitet werden. Zusätzlich wird ein Sanitärcontainer aufgestellt. Die Außenflächen der Container sollen eine möglichst ansprechende und stadtgestalterisch verträgliche Optik erhalten.

Das Konzept für den Interimsmarkt wurde mit dem KVR – Bezirksinspektion, dem KVR - Branddirektion und den Händlerinnen und Händlern abgestimmt. Dem Bezirksausschuss wurde die Lösung vorgestellt.

Die Plandarstellung sowie die Betriebsbeschreibung für den Interimsstandort sind in dem Bericht zur Machbarkeitsstudie enthalten.

5. Grundstücksänderungen

Nur die Marktfläche darf von der Betriebs-, Benutzungs- und Gebührensatzung der Markthallen erfasst sein. Mit Neustrukturierung des Marktes ändern sich die Markt- und damit die Satzungsgrenzen: die südliche Grenze rückt ab bis etwa zur Traufe der Marktstände.

Der auch als Feuerwehranfahr- und -aufstellfläche genutzte Bereich zwischen dem neu strukturierten Markt und dem neuen Gebäude der SSKM soll nicht mehr die bisherige „Qualität“ eines Hinterhofs haben. Hier ist eine attraktive Fläche zu schaffen, die auch zum Verweilen einlädt und somit den Nutzungen des Marktes aber auch den geplanten Nutzungen im Gebäude der SSKM gerecht wird. Da diese Fläche auch eine direkte und kurze Verbindung zwischen der Arcisstraße und dem Gisela-Gymnasium mit der Nordendstraße darstellt, darf damit gerechnet werden, dass sie neben Fußgängerinnen und Fußgängern auch von Radfahrerinnen und Radfahrern (v.a. Schülerinnen und Schüler) genutzt wird.

Chancen, Erweiterung, Aufenthaltsqualität

Um all diesen Anforderungen optimal gerecht zu werden empfiehlt sich, die eigentliche Marktfläche als ein zusammenhängendes Grundstück mit vermögensrechtlicher Zuordnung zu den Markthallen zu definieren. Für diese Marktfläche sollen die Betriebs-, Benutzungs- und Gebührensatzung gelten. Die Fläche zwischen Markt und SSKM-Grundstück (Feuerwehrfläche) soll als eigenes Grundstück definiert werden und Gemeindestraße mit Widmung als „öffentlicher Weg, Fußgängerbereich, Radfahrer und Lieferverkehr frei“ werden. So würde zudem ihre Funktion als Feuerwehranfahr- und -aufstellfläche auf öffentlicher Verkehrsfläche sichergestellt werden, über die auch Lieferverkehr abgewickelt werden kann.

Die Erschließung des Tiefgeschosses für den Markt über die Tiefgarage der Stadtparkasse wird im Rahmen einer Nachbarschaftsvereinbarung geregelt und durch entsprechende, gegenseitige Dienstbarkeiten gesichert. Die Nachbarschaftsvereinbarung wird zur Zeit zwischen dem Kommunalreferat und den Markthallen mit der Stadtparkasse München verhandelt.

Zur Klärung der Fragen des Wertausgleichs für die Reduzierung der Grundstücksfläche, den daraus folgenden Veränderungen von Nutzungen und der Erschließung des Markt-Tiefgeschosses über die Tiefgarage der Stadtparkasse wurde das Bewertungsamt eingeschaltet. Die Ergebnisse werden in die Nachbarschaftsvereinbarung einfließen.

6. Umgang mit den bestehenden Überlassungsverhältnissen (Zuweisungen, Sondervereinbarungen) zwischen den Marktkaufleuten und den Markthallen München

Aktuelle Satzungslage und bestehende Befristung

Handelsflächen und Verkaufsstände werden grundsätzlich nach aktueller Markthallensatzung (MHS) mit einer Zuweisung an Händlerinnen und Händler vergeben, in Einzelfällen (i.d.R. bei den reinen Gastronomiebetrieben) ist das Überlassungsverhältnis in Form eines privatrechtlichen Mietvertrages geregelt (Sondervereinbarung nach § 8 MHS). Gemäß MHS können Zuweisungen auf Dauer oder mit zeitlicher Befristung vergeben und mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden. Die bestehenden Sondervereinbarungen sind befristet. Zuweisungen waren in der Vergangenheit in der Regel unbefristet. Die Erteilung sowie die Umschreibung einer Zuweisung ist lt. Kostensatzung (KostenS) der LHM (Stand 28.04.2016) mit einer Gebühr von 1/12 bis 12/12 der Jahresgebühr, höchstens 10.000 € verbunden.

Aus administrativen Gründen (Verwaltungsvereinfachung) werden aktuell wegen der anstehenden Ertüchtigungs- und Sanierungsvorhaben bei allen Betriebsteilen der MHM die Überlassungsvereinbarungen (Zuweisungen und Sondervereinbarungen) bei Neuvergabe und maßgeblichen Änderung befristet. Diese Befristungen haben im Wesentlichen den Zweck sicherzustellen, dass ohne verwaltungsaufwendige, individuelle Beendungsverfahren die LHM / MHM zum Zeitpunkt von Sanierungs- und/ oder Neubaumaßnahmen tatsächlich über die Objekte verfügen können. Aktuell gelten Befristungen bis 31.12.2018 bei den drei kleinen Lebensmittelmärkten und bis 31.12.2019 beim Viktualienmarkt. Jährlich werden die Endtermine der Befristung überprüft, im Bedarfsfall je nach Projektverlauf neu festgelegt und die Überlassungsvereinbarungen entsprechend verlängert. Über diesen Weg kann aber lediglich bei den Überlassungsverhältnissen der (relativ) einfache Zugriff auf die Objekte ermöglicht werden, bei denen bis zum Zeitpunkt der Sanierung eine Änderung der Überlassungsvereinbarung anstand. In Summe ist nur eine Minderheit der Objekte betroffen. Daher muss bei einem Großteil der Händlerinnen und Händler die Zuweisung zu gegebener Zeit nach § 5 Abs. 3 Ziffer 5 MHS widerrufen werden, damit die überlassenen Objekte für die notwendigen, baulichen Änderungen zur Verfügung stehen („...wird widerrufen, wenn die zugewiesenen Objekte für bauliche Änderungen oder für andere im öffentlichen oder betrieblichen Interessen liegenden Zwecke unabweislich benötigt werden...“). Diese Regelung gilt lt. § 8 Abs. 3 MHS entsprechend für die Sondervereinbarungen.

Situation der Händlerinnen und Händler

Das stets erklärte und unverändert gültige Ziel des Projektes, das auch immer so kommuniziert wurde, ist, dass die Märkte für die **ansässigen** Händlerinnen und Händler zukunftsfähig gemacht werden sollen, so dass deren Existenz auf den Märkten langfristig gesichert wird. Der bisherige Sachstand des Projektes hatte es jedoch noch nicht erlaubt, dieses Ziel bereits durch konkrete vertragliche Vereinbarungen mit Händlerinnen und Händlern formal zu bekräftigen. Auch ein eindeutiger Stadtratsbeschluss in dieser Hinsicht konnte noch nicht gefasst werden solange noch keine Zustimmung des Stadtrates

zu Neustrukturierungs- und Sanierungskonzepten und somit auch kein Auftrag zur Planung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen erteilt werden konnte.

Diese Befristungspraxis hat bei vielen Händlerinnen und Händlern zu nachvollziehbaren Unsicherheiten geführt, da es schließlich um ihre wirtschaftliche Existenz und Zukunft geht.

Nachdem die vorgelegte Machbarkeitsstudie für den Markt am Elisabethplatz nun den Nachweis erbracht hat, dass – mit einer Umstrukturierung der Marktfläche und der Schaffung bzw. erheblichen Ausweitung des Untergeschosses – das Projektziel des vollständigen Händler- und Sortimentserhalts erfüllt werden kann, muss den Händlerinnen und Händlern des Elisabethmarktes nun eine verbindliche Sicherheit erteilt werden, die ihnen die womöglich entstandenen Ängste wieder nimmt. Mit dem Beschluss kann nun erstmals eine ausdrückliche Zusage erfolgen, dass alle Händlerinnen und Händler, die bleiben wollen auch bleiben können!

Nutzungs- / Überlassungsverhältnisse während baulicher Maßnahmen

Für die Interimsstände müssen ebenfalls Überlassungsvereinbarungen mit den Händlerinnen und Händlern abgeschlossen werden. In den letzten Monaten hat sich gezeigt, dass es Händlerinnen und Händler gibt, die es vorziehen würden, während der baulichen Maßnahmen keinen Stand auf dem Interimsmarkt zu betreiben (z.B. weil ihr Sortiment ungeeignet ist für den Straßenverkauf), die aber nach der Sanierung auf jeden Fall wieder auf den Markt möchten.

Aus Sicht der Markthallen gibt es mehrere Gründe einem solchen Ansinnen offen gegenüberzustehen:

- Ausschließlich die Händlerinnen und Händler können für sich einschätzen, ob sie Stände auf den Interimsmärkten wirtschaftlich betreiben können.
- Wenn einzelne Händlerinnen und Händler nicht am Interimsmarkt teilnehmen, werden weniger Verkaufsmodule benötigt und es können an Stelle der geplanten Verkaufsccontainer zusätzliche Lagercontainer aufgebaut werden. Hier besteht am Elisabethmarkt Bedarf.
- Die Ausschreibungsverfahren zeigen jedes Mal, dass es ausgesprochen schwierig ist, Standbetreiberinnen und Standbetreiber jenseits des reinen Imbisssortiments zu finden; ein Entgegenkommen dient somit dem Händlererhalt.
- Händlerinnen und Händler, die auch den Interimsmarkt bedienen wollen, sind vom Pausieren einzelner Händler nicht unmittelbar betroffen.

Handlungsempfehlung der Markthallen

Vor diesem Hintergrund möchten die Markthallen grundsätzlich

- allen Händlerinnen und Händlern, die aktuell eine unbefristete oder befristete Zuweisung haben und keinen reinen (konzessionierten) Gastronomiebetrieb am Markt betreiben, nach Abschluss der Ertüchtigung der Märkte wieder unbefristete Zuweisungen anbieten,

- allen Händlerinnen und Händlern mit Sondervereinbarungen (Gastronomie) nach Abschluss der Ertüchtigung der Märkte befristete Überlassungsvereinbarungen mit einer Laufzeit von 10 bis 15 Jahren anbieten,
- Händlerinnen und Händlern, mit denen zum Zeitpunkt des erforderlichen Zuweisungs-widerrufs bzw. der Vertragskündigung wegen der notwendigen Baumaßnahmen ein Überlassungsverhältnis besteht und die nicht den Interimsmarkt bedienen, nach Abschluss der Ertüchtigung der Märkte unbefristete Zuweisungen bzw. Sondervereinbarungen mit einer Laufzeit von 10 bis 15 Jahren anbieten,
- auf die Verwaltungsgebühren für Zuweisungsänderungen, die ausschließlich durch die Ertüchtigungen der Märkte verursacht werden, verzichten bzw. diese deutlich gegenüber der bisherigen Verwaltungspraxis reduzieren.

Voraussetzung für diesen Automatismus soll jeweils sein, dass Unternehmen, handelnde und verantwortliche Personen sowie die Sortimente vor und nach Sanierung identisch sind.

Zur Umsetzung dieser Handlungsempfehlungen sind die rechtlichen Rahmenbedingungen zu prüfen und notwendigen Bedingungen festzulegen, um darauf aufbauend die notwendigen Satzungsänderungen auszuarbeiten.

7. Kosten, Wirtschaftlichkeit, Finanzierung

Investitionskosten

Mit der Machbarkeitsstudie waren für das ausgearbeitete Konzept die Investitionskosten, Nutzungskosten sowie eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu erarbeiten.

Grundsätzlich kann eine Kostenermittlung auf Basis einer Machbarkeitsstudie maximal einen äußerst groben Kostenrahmen unter Vorbehalt der Planung aufstellen.

Die Investitions- und Betriebskosten wurden überschlägig ermittelt und zur Plausibilisierung mit der Stadtkämmerei kommuniziert. Aufgrund dieser ersten Betrachtungen erwarten die MHM, dass sich die Investitionskosten für den Markt inklusive Tiefgeschoss für Lager und Händlerfahrzeuge im unteren zweistelligen Millionenbereich bewegen. Präzisere Angaben können aber erst nach Vorplanung als qualifizierte Kostenschätzung nach DIN 276 vorgelegt werden.

Die modularen Ausweichstände sind in der Kostenbetrachtung enthalten. Bei diesen ist zu berücksichtigen, dass die Module, nach Abschluss der Maßnahme am Elisabethplatz, im Rahmen der notwendigen Ertüchtigungen der anderen festen Lebensmittelmärkte wieder verwendet oder veräußert werden können.

Ertragssituation

Die Kosten-, Erlös- und Ergebnissituation des heutigen Marktes am Elisabethplatz stellt sich im Vergleich der Jahre 2013-2015 wie folgt dar:

	2013	2014	2015
Gesamterlös (v.a. Gebühren u. Nebenkosten)	236.200 €	229.800 €	230.200 €
Erlösdurchschnitt 2013-2015	232.000 €		
Gesamtkosten – Durchschnitt 2013-2015 (v.a. Betriebskosten, Instandhaltung, Veranstaltungen, Marketing, Verwal- tungskosten)	-320.600 €		
Ergebnisdurchschnitt 2013-2015	-88.600 €		

Tabelle 9: Kosten-, Erlös-, Ertragssituation in €

Demnach rangieren die Erlöse im Jahresvergleich recht konstant bei ca. 232 T€ p.a.

Die erzielten Erlöse aus der Benutzung der Stände können die anfallenden Kosten des laufenden Betriebs nicht decken. Die (negativen) Ergebnisse profitieren u.a. davon, dass für die Bestandsgebäude keinerlei Abschreibungen mehr zu Buche schlagen. Nur durch den Verbund der vier Lebensmittelmärkte in einer Gebühreneinheit können die Defizite des Elisabethmarktes heute aufgefangen werden.

Wirtschaftlichkeit

Im Ergebnis kann für den Neubau des Markts am Elisabethplatz keine Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die Investitionskosten nachgewiesen werden. Zur Zeit ist auch der Nachweis der Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die Nutzungskosten nicht möglich. D.h. die Investitionskosten sowie auch die Nutzungskosten können nicht über die Einnahmen amortisiert werden.

Für die Investitionskosten wurde auf der Kostenschärfe maximal eines Kostenrahmens ein Kostenkennwert von gerundet 2.400 € brutto / Brutto-Grundfläche ermittelt. Die Brutto-Grundfläche beträgt 3.061 m² (Tabelle 1). Demnach beträgt der vorläufig grob geschätzte Kostenrahmen ca. 7,4 Mio € Brutto, ohne Risikozuschlag.

Der Kennwert berücksichtigt lediglich die Bereiche Bauwert - Baukonstruktion und Bauwerk- Technische Ausstattung. In dem Kostenkennwert **nicht** enthalten sind die Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen), Kostengruppe 500 (Außenanlagen), Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke) sowie die Kostengruppe 700 (Baunebenkosten). Zudem beinhaltet der Kostenkennwert **nicht** die Errichtung des Interimsmarkts. Eine Risikoreserve kann mit dem o.g. Kostenkennwert ebenfalls **nicht** abgedeckt werden.

Nicht berücksichtigt sind des Weiteren ggf. anfallende Vergütungen / Entschädigung der SSKM aufgrund der zuvor beschriebenen Thematik bezüglich der Feuerwehrumfahrung und Schaffung der UG-Zufahrt.

Der Kostenkennwert findet z.B. in der Veröffentlichung der Normalherstellungskosten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom September 2012 erwartungsgemäß keinen echten Vergleichswert.

Dennoch kann im Vergleich mit anderen z.B. in o.g. Veröffentlichung angegebenen Gebäudearten und Gebäudetypen und unter Berücksichtigung des Baupreisindex sowie des Regionalfaktors der ermittelte Kostenkennwert zunächst (also ohne Planungsgrundlage) als plausibel bewertet werden.

Für die Summe der Betriebs- und Instandhaltungskosten gem. DIN 18960 ergibt sich ein Kostenkennwert von gerundet 155 € brutto / Brutto-Grundfläche. Objektmanagementkosten sind hierbei nicht berücksichtigt. Zur Ermittlung des Kostenkennwerts wurde für die Instandhaltungskosten der Ansatz vom Wiederbeschaffungswert in Anlehnung an den Bericht zur Instandhaltung kommunaler Gebäude (veröffentlicht von: Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement) und in Abstimmung mit der Stadtkämmerei gewählt. Die Betriebskosten wurden über Kostenansätze und Erfahrungswerte der Markthallen ermittelt. Die Erfahrungswerte wurden auf Plausibilität anhand des konkreten Konzepts überprüft.

Der o.g. Kostenkennwert erscheint dennoch zunächst (also ohne Planungsgrundlage) plausibel.

Finanzierung der Investition

Selbst bei einer Verdoppelung der Gebühren wäre eine Refinanzierung der angenommenen Investitionskosten innerhalb der nächsten Jahrzehnte **nicht** darstellbar.

Bei der Diskussion zur wirtschaftlichen Situation der Märkte und der Finanzierung der notwendigen Investition muss aber bedacht werden, dass die festen Münchner Lebensmittelmärkte nicht mit normalen Gewerbeimmobilien vergleichbar sind. Der Markt am Elisabethplatz hat ebenso wie die drei übrigen festen Münchner Märkte wichtige, monetär nicht zu bewertende und von den MHM nicht wirtschaftlich nutzbare Funktionen innerhalb der Stadt. Die festen Lebensmittelmärkte sind nicht nur Orte zum Einkaufen, sondern auch öffentliche Orte von städtebaulicher und gesellschaftlicher Bedeutung, also Orte für die Bürgerinnen und Bürger um sich auszutauschen, zu diskutieren und politisieren. Alle festen Märkte sind - wenn auch mit unterschiedlicher Gewichtung – historisch wichtige Plätze, die touristisch von Bedeutung sind. Die soziokulturelle Bedeutung der festen Märkte spiegelt sich im großen Engagement für und auch in den Ängsten der Bürgerschaft um ihren jeweiligen Stadtteilmarkt wider. Die Landeshauptstadt München möchte daher auf die festen Lebensmittelmärkte nicht verzichten, sondern sie vielmehr stärken und zukunftsfähig machen.

Vor diesem Hintergrund ist es legitim, wenn die Landeshauptstadt die notwendigen Investitionen für den Markt am Elisabethplatz, die die MHM aufgrund der Ertragssituation nicht leisten kann, aus dem Hoheitshaushalt finanziert. Der Mittelbedarf für die Maßnahmen wird von den MHM im Rahmen der Vorlage des Wirtschaftsplanes 2018 dargestellt mit dem Ziel, diesen in die Haushaltsaufstellung 2018 aufzunehmen.

Laufender Betrieb

Aktuell ist der laufende Betrieb des Marktes am Elisabethplatz defizitär. Analog zur Optimierung der Strukturen für den Betrieb der Großmarkthalle sind Verbesserungen beim Betrieb der Märkte notwendig. Ziel der Optimierung ist der kostendeckende Betrieb nach Umsetzung der Ertüchtigung des Marktes. Dabei gilt es die Leistungsfähigkeit der Händlerinnen und Händler im Auge zu behalten. Die Überlassungsentgelte sollen für den künftigen Betrieb gemäß KAG kostendeckend kalkuliert werden.

Finanzierung der Planungsleistungen

Die voraussichtlichen Planungskosten für die durchzuführende Vorplanung wurde im Wirtschaftsplan der MHM für 2017 berücksichtigt. Die Kosten für die Projektentwicklung sind im Haushalt 2017 veranlagt.

8. Europarechtliche Zulässigkeit der Finanzierung

Die Fragestellungen, ob die Finanzierung vor dem Hintergrund des europäischen Beihilferechts zulässig ist, wird derzeit von der Deloitte GmbH geprüft. Bis zum Projektauftrag ist diese Frage geklärt.

9. Anwohnerstellplätze

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115 vom 20.07.2016 hat der Stadtrat das Kommunalreferat gebeten, die Machbarkeit für ein zweites Tiefgeschoss unter dem Markt am Elisabethplatz als Anwohnergarage mit circa 50 Stellplätzen im Rahmen der Machbarkeitsstudie für den Markt mit zu untersuchen.

Zur Überprüfung der Unterbringung von ca. 50 Anwohnerstellplätzen wurde grundrissgleich zum ersten Untergeschoss ein zweites Untergeschoss dargestellt.

Demnach könnten in einem zweiten Untergeschoss unter der Marktfläche circa 47 Stellplätze realisiert werden. Das zweite Untergeschoss würde dann ebenfalls von der Tiefgarage der SSKM her angefahren werden.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass mit erheblichen bautechnischen Schwierigkeiten aufgrund des Grundwasserflurabstands von ca. 3,50 m gerechnet werden muss. Das zweite Untergeschoss wäre komplett im Grundwasser gegründet. Dieser Sachverhalt trifft natürlich auch für das zweite Untergeschoss des Neubaus der SSKM zu. Die Auflast durch die Gebäude für im Wasser gegründete Bauteile ist aber im Bereich des Markts erheblich geringer gegenüber der Auflast, die die Neubebauung der SSKM mit sich bringt. Zudem gestaltet sich der haustechnische Aufwand vor allem in den Bereichen Brandschutz und Lüftung für eine Tiefgarage in einem zweiten UG deutlich aufwendiger als für ein erstes UG.

Das Verhältnis von herstellbaren Stellplätzen zum bautechnischen (Grundwasserstand) und technischen (z.B. Lüftung, Brandschutz) Aufwand ist für ein zweites Garagenge-

schoß unter dem Markt sehr ungünstig. Die Finanzierung der Anwohner Tiefgarage im zweiten UG unter den Marktflächen ist aktuell nicht darstellbar. Unter der Annahme des vorgenannten Kostenkennwerts (nur für die Kostengruppen 300 und 400) und einer Brutto-Grundfläche von ca. 1.646 m² (Tabelle 5) liegen die Kosten bereits sehr deutlich über den möglichen Zuschüssen (maximal 40.000 €/ Stellplatz) aus Stellplatzablösemitteln. Hinzu kommt, dass sich durch den Bau eines zweiten Untergeschosses die Bauzeit für den Markt verlängert.

Der Bau eines zweiten Untergeschosses unter dem Markt für Anwohnerstellplätze kann daher beim jetzigen Planungsstand **nicht** empfohlen werden.

Die SSKM waren im Rahmen ihres Planungswettbewerbs aufgefordert, die Bedarfsdeckung in der zweigeschossigen Tiefgarage des Neubaus der SSKM zu überprüfen, da hier ohnehin ein zweites Untergeschoss errichtet wird. Mit dem am 10.02.2017 ausgewählten Entwurf können die benötigten Anwohnerstellplätze im Neubau der SSKM realisiert werden.

10. Weiteres Vorgehen

Durchführung der weiteren Planung

Für die bisherige Projektentwicklung mit Machbarkeitsstudie hat die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) das Projektmanagement entsprechend dem Beschluss vom 18.07.2013 (siehe Ziffer 2 Seite 4) übernommen. Bei der MGS ist somit ein tiefgehendes Wissen um die Anforderungen an die Marktertüchtigung und die Zusammenhänge bereits vorhanden. Bei der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie und den vorbereitenden Arbeiten für das Nutzerbedarfsprogramm war das Baureferat bisher nicht als städtische Dienstleisterin tätig. Die Verantwortlichkeit liegt bei der MGS. Wie das Baureferat mitteilt, *„ist [es] nicht Usus, dass das Baureferat ein Projekt, dessen Grundlagen andere erarbeitet haben, übernimmt.“*

Da sowohl aus bautechnischen Gründen als auch aus Marktinteresse eine parallele bzw. gemeinsame Abwicklung der beiden benachbarten Bauvorhaben anzustreben ist, sind weitere Verzögerungen im Projektverlauf, wie etwa durch erforderliche Einarbeitungszeiten in die Materie zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund hat das Baureferat am 01.02.2017 vorgeschlagen, dass das Kommunalreferat – Markthallen die MGS mit den weiteren Projektmanagementleistungen für die folgenden Planungsphasen beauftragt. Die Synergieeffekte, die durch die weitere Beauftragung der MGS entstehen, würden sich auch entspannend auf die Bewältigung des, bedingt durch die Baumaßnahme der Stadtparkasse, engen Zeitplans auswirken.

Das Kommunalreferat akzeptiert diesen Vorschlag.

Die MGS hat sich grundsätzlich bereit erklärt die benötigte Projektmanagementleistungen zu übernehmen.

Terminsituation, Abhängigkeiten

Die Umsetzung der Umstrukturierung des Marktes gemäß Variante 2 der Machbarkeitsstudie steht in Abhängigkeit zur Umsetzung der südlich angrenzenden Neubebauung der SSKM.

Wie bereits von Marktkaufleuten und dem Bezirksausschuss im Austausch mit den Markthallen formuliert, sollen die beiden Baumaßnahmen gleichzeitig umgesetzt werden, um Beeinträchtigungen aus dem Bauablauf (z.B. Lärm, Staub) gegenseitig möglichst gering zu halten. Bauabläufe und bautechnische Randbedingungen sind ebenfalls zwingend zu beachten. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit für eine Parallelität der Maßnahmen-durchführung.

Zusammen mit der SSKM wurde bereits ein möglicher Bauablauf skizziert. Hierbei sind die wesentlichen Zwangspunkte:

- Bautechnische und zeitliche Abstimmung der Herstellung der Baugrube einschl. Wasserhaltung für das Tiefgeschoss.
- Minimierung der Dauer des Betriebs des Interimsmarkts.

Bautechnisch anspruchsvoll ist die Errichtung der beiden Baugruben. Aufgrund des Grundwasserflurabstands von nur ca. 3,50 m werden nach aktuellen Überlegungen eine gemeinsame Baugrube und eine gemeinsame Wasserhaltung favorisiert.

Der Interimsmarkt muss eingerichtet werden, sobald die Abbrucharbeiten des Umspannwerks im nördlichen Bereich beginnen. Nach dem derzeit abgestimmtem Bauablauf wird dies circa Mitte 2019 erforderlich werden. Der Interimsmarkt kann erst wieder aufgelassen werden, wenn die Händlerinnen und Händler wieder zurück in die neuen Marktstände ziehen können. Nach aktuellen Überlegungen zum Bauablauf wird dieser Zeitraum circa zwei Jahre in Anspruch nehmen. Die Fertigstellung des Markts ist momentan im 3. Quartal 2021 terminiert. Die Herstellung der Oberflächen der Feuerwehrumfahrung wird mit einem Nachlauf von circa einem Quartal angesetzt.

Insbesondere aufgrund der o.g. Punkte ist die Gleichzeitigkeit der Umsetzung beider Baumaßnahmen zwingend. Die Planungen zum Markt müssen nach Beschlussfassung zügig aufgenommen werden, wenn dieses Ziel gehalten werden soll.

11. Empfehlungen und Anfragen der Bürgerversammlung vom 06.10.2016, Petition pro-elisabethmarkt.de

Die Empfehlungen aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing-West vom 06.10.2016 wurden formal bereits mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 21.06.2017 gemäß Art. 18 Abs. 4 GO behandelt. In der Beschlussvorlage wurde jedoch zugesichert, diese Empfehlungen zusammen mit der Konzeptfreigabe zum Elisabethmarkt nochmals inhaltlich aufzugreifen.

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01135:

Die von Frau Stadträtin Dr. Menges geleitete Bürgerversammlung hat entschieden, dass die *„Gründe, warum bis jetzt immer nur die Argumente der Markthallen (Hygiene, Brandschutz, etc.) für den Abriss gegenüber der Öffentlichkeit kommuniziert wurden, die viel essentielleren Begehrlichkeiten der Stadtparkasse auf den Zugriff auf Teile der Grundstücksfläche des Elisabethmarktes bisher von der Stadt aber nicht dargelegt wurden“*, offengelegt werden. Weiterhin wird *„die Offenlegung der finanziellen Einbußen (= verminderte Baumasse), die der Stadtparkasse entstehen, wenn sie die auf dem Elisabethmarkt geplante Feuerwehrezufahrt auf ihrer eigenen Grundstücksfläche einrichten müsste“* beantragt. Ferner soll mitgeteilt werden, ob die 50 Anwohnerstellplätze, deren Realisierbarkeit in einem zweiten TG unter dem Markt untersucht wird, dem Stellplatznachweis der Stadtparkasse dienen sollen.

Die MHM nehmen hierzu wie folgt Stellung:

Über die beabsichtigten Baumaßnahmen auf dem SWM Areal wurde die Öffentlichkeit durch eine Pressemitteilung der SWM im März 2013 informiert. Die Maßnahme war bereits Gegenstand der Bürgerversammlung vom 01.10.2013. Die Markthallen hatten bei der öffentlichen Informationsveranstaltung am 07.07.2015 die Auswirkungen und Zwangspunkte der Maßnahme auf dem südlich an den Markt grenzenden Grundstück dargelegt.

Die ca. 50 Anwohnerstellplätze, deren Realisierbarkeit in einem zweiten Untergeschoss zu prüfen war, dienen **nicht** dem Stellplatznachweis der SSKM-Baumaßnahme. Sie stünden ausschließlich Anwohnerinnen und Anwohnern der umgebenden Wohnbebauung zur Verfügung.

Zur Frage der Feuerwehrdurchfahrt verweisen wir auf die Beantwortung der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01139 durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Die Stadtparkasse München nimmt zur Frage der finanziellen Auswirkungen wie folgt Stellung:

„Ein umfangreiches Baurecht auf dem Grundstück liegt im Interesse der Stadt und unabhängig davon, wer Eigentümer des Grundstückes des alten Umspannwerks ist. Über Auswirkungen eines verminderten Baurechts können zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine Aussagen getroffen werden, da der Umfang des Baurechts erst im Zuge des Bebauungsplans festgelegt wird.“

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01136:

Es wurde beantragt, dass *„die Vorlage von Planungen einer Sanierung im Bestand als Alternative gegenüber den beiden Plan-Varianten 1 und 2 des Planungsbüros Bogevischs“* erfolgen soll.

Die MHM nehmen wie folgt Stellung:

Bereits am 01.10.2013 billigte die Kommission für Stadtgestaltung das städtebauliche Konzept, das die SSKM realisieren möchte. Diese Maßnahme hat somit mit Beginn der Machbarkeitsstudie den Rahmen gesteckt, der bei den folgenden Überlegungen zu beachten war. Die Sanierung im Bestand wurde grundsätzlich anhand der Flächenbilanzen mit Bezug auf die Projektziele überprüft (siehe Ziffer 4.2.2.). Eine Sanierung im Bestand bei gleichzeitigem Erhalt der Projektziele ist angesichts der Projekttrandbedingungen keine Option.

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01137:

Es wurde beantragt, dass eine Aufklärung zur Frage erfolgt, *„wie ein voraussichtlich so extrem teures und umfangreiches und luxuriöses Projekt (den Händlern wird ihre Ware per Lift aus der Tiefgarage angeliefert) in den kronisch defizitären Etat der Landeshauptstadt München passt“*.

Die MHM nehmen wie folgt Stellung:

Das Projekt Zukunftskonzepte für die festen Münchner Lebensmittelmärkte hat Lösungen für die marktgefährdenden Defizite, die bei der ersten Untersuchung des TÜV Rheinland identifiziert und im Rahmen der Machbarkeitsstudie näher betrachtet wurden, gesucht und dargestellt. Die Machbarkeitsstudie orientiert sich an den rechtlichen Anforderungen an z.B. Lebensmittelhygiene und Arbeitsschutz, an betrieblich-logistischen Anforderungen des ansässigen Handels sowie an den Anforderungen und Chancen für den Markt und das Stadtviertel, die durch die angrenzende Wohnungsbaumaßnahme generiert werden. Luxuriöse Lösungen wurden nicht betrachtet. Die Stadtkämmerei ist in den Prozess eingebunden.

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01138:

Ein Bürger ist *„der Überzeugung, dass mit dem Verlust der typischen Markthäuschen mit ihren ausladenden Dächern und Markisen der Charakter und das Flair des Elisabethmarktes ein für alle Mal verloren gehen und sich innerhalb des geplanten Marktes nicht wieder herstellen lassen.“* Er geht davon aus, *„dass moderne Anforderungen für den Betrieb von Lebensmittelläden und Ständen zur Verköstigung in den bestehenden baulichen Strukturen erfüllt werden können und nicht das Ende des Marktbetriebes bedeuten müssen“*. Die Bürgerversammlung hat beschlossen, dass der Stadtrat gebeten wird, *„den Sachverhalt unter diesen Aspekten neu zu überdenken und sich in den zuständigen Gremien für den Erhalt der Marktstände am Elisabethplatz einzusetzen“*.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Markt am Elisabethplatz, wie wir ihn heute wahrnehmen, wird im wesentlichen von den Händlern geprägt. Die Kleinteiligkeit der bestehenden Marktbebauung mit den typischen auskragenden Dächern bietet jedem Händler die Möglichkeit, seinen Stand individuell nach seinen Anforderungen zu gestalten und sich mit seinen Angeboten nach außen zu präsentieren. Der bauliche Bestand und die räumliche Anordnung der Marktstände ist nach bisherigen Untersuchungen der Planer und Erkenntnis der Markthallen, die

die Lebensmittelmärkte seit Jahrzehnten betreiben, weniger für den Erfolg des Marktes verantwortlich, als das Engagement der Händlerinnen und Händler, mit dem hier teilweise widrige Verhältnisse (ungünstige Lage in der zweiten Reihe, fehlende Freiflächen, ungenügende Lager- und Sanitärflächen) kompensiert werden. Gleichwohl wurde bei der Planstudie von bogevischs buero darauf geachtet, charakteristische bauliche Merkmale auch bei einem Neubau wieder möglich zu machen. Dazu zählen zu allererst die Gruppierung mehrerer kleiner eingeschossiger Marktgebäude auf dem Markt und genügend Raum für die Ausbildung auskragender Dächer und Markisen. Die mehrseitige Orientierung der Marktstände zu den Rändern des Marktes (Sichtbarkeit) und zueinander wird ebenfalls bei einem Neubau ermöglicht. Darüber hinaus bietet ein Neubau die Möglichkeit, weitere Flächen im Freien für den Markt nutzbar zu machen, indem die Kraftfahrzeugstellplätze in einer Tiefgarage angeordnet werden und indem ein neuer Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität zwischen dem Markt und dem neuen SSKM-Gebäude entsteht. Nicht zuletzt werden außerdem die funktionalen Aspekte des Marktes verbessert: Dringend benötigte zusätzliche Lagerflächen werden geplant, sowie Sanitärräume für Händlerschaft, Kundinnen und Kunden.

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01139:

Eine Bürgerin geht davon aus, dass es ein Ausnahmefall ist, dass die Feuerwehr nicht ausschließlich Flächen innerhalb des privaten Baugrundstücks als Feuerwehrfläche nutzt. Die Bürgerversammlung hat entschieden, dass eine *„Klärung und Bekanntgabe der Gründe, warum hier zu Gunsten der Stadtparkasse eine Ausnahme gemacht wird“*, erfolgen soll.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HAII teilt hierzu mit (unter dem Vorbehalt des noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens, in dem es durch Äußerungen und Stellungnahmen noch zu Änderungen kommen kann):

„Bereits 2013 wurde für das Grundstück der (SSKM) Stadtparkasse München (damals noch im Eigentum der Stadtwerke München GmbH -SWM) eine städtebauliche Machbarkeitsstudie durchgeführt und in der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt. Darauf aufbauend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115 in der Vollversammlung des Stadtrats am 20.07.2016 gefasst.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich abhängig vom Standort des Grundstücks und der Konzeption des Gebäudes. Das Grundstück der SSKM liegt in einem der am dichtesten besiedelten Gebiete Münchens. Die zu schaffenden Frei- und Erholungsräume im Hof bedürfen deshalb besonderer Qualitäten. Das Befahren des Innenhofes durch Rettungsfahrzeuge muss wegen der beengten Freifächensituation ausgeschlossen werden.

Die neue Bebauung der SSKM wird voraussichtlich im Mittel zwei Meter hinter der aktuellen Bebauung bzw. Grundstücksgrenze liegen. Die Marktfläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 259 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Feuerwehrezufahrt wird insgesamt 8,50 Meter breit sein. Davon liegen zirka 2 Meter auf dem Grundstück der SSKM und zirka 6,50 Meter auf der Fläche des Marktes. Die Fahrbahn für das Feuerwehrfahrzeug muss 3,50 Meter breit sein, der Rest der Fläche wird als Abstand zum Gebäude bzw. als Schwenkbereich für die Leiter benötigt.

Die gesamte Fläche ist für Marktbesucherinnen und Marktbesucher frei zugänglich und kann als attraktive Zone zwischen den Läden im Neubau und den Marktständen gestaltet werden. Der Bereich wird auch als Anlieferzone für den Markt dienen. Es ist eine Parkta-sche für LKWs vorgesehen. Die Verkaufsflächen des Marktes werden dabei nicht verklei- nert. In der Neukonzeption der Marktflächen stehen allen aktuellen Marktbetreibern Ver- kaufsflächen zur Verfügung.“

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01140:

Es wurde beantragt offenzulegen, ob es sich um einen Kaufvertrag handelt, „in welchem das Eigentum der auf dem Elisabethplatz befindlichen Fläche (Feuerwehruzufahrt) an das Nachbargrundstück (Münchner Stadtparkasse) übertragen wird“ oder ob „ein Weg- und Fahrrecht, [...] zu Gunsten der Stadtparkasse und zu Lasten des Elisabethmarktes als Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Elisabethmarktes eingetragen wird“. Es wird bean- tragt, den „Kaufpreis bzw. die Entschädigung, die der Eigentümer des Elisabethmarkt- grundstückes für den Verkauf oder die Dienstbarkeit erhalten soll“ offenzulegen sowie mitzuteilen, ob „ein rechtskräftiger Vertrag über dieses Grundstücksgeschäft bereits ab- geschlossen“ wurde, bzw. wann er abgeschlossen werden soll.

Das Kommunalreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Im Rahmen der Neubebauung des ehemaligen Stadtwerkegeländes und der Umgestal- tung des Marktes am Elisabethplatz wird auch die wegemäßige Erschließung neu gere- gelt. Die Beteiligten werden sich dabei gegenseitig Dienstbarkeiten für die neuen Er- schließungswege einräumen. Die vertraglichen Abstimmungen hierzu sind noch nicht ab- geschlossen. Die Höhe der Entgelte für die gegenseitige Einräumung von Dienstbarkei- ten wird derzeit über das Bewertungsamt ermittelt.

Anfrage Nr. 14-20 / Q 00279:

Eine Bürgerin stellt die Frage, ob „die Stadt München bereit [ist,] einen Plan für eine sanf- tere Renovierung des Elisabethmarktes und die damit einhergehende Erhaltung der Marktstände in ihrer ursprünglichen Form darzulegen“.

Stellungnahme der MHM:

Bezüglich der Frage zur Möglichkeit einer Bestandssanierung verweisen wir auf die Stel- lungnahme zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 01136.

Anfrage Nr. 14-20 / Q 00280:

Eine Bürgerin möchte wissen, warum nur zwei Varianten für die Sanierung, die beide den Abriss vorsehen, betrachtet wurden und nicht wenigstens ein Vorschlag für eine behutsa- me Bestandssanierung vorliegt. Ferner stellt sie die Fragen, wieso „die Marktstandlpäch- ter nicht in die Vorüberlegungen miteinbezogen“ und die „West-Schwabinger nicht über diesen Abriss informiert“ wurden und warum „nicht frühzeitig für Transparenz gesorgt“ wurde.

Stellungnahme der MHM:

Bezüglich der Frage zur Möglichkeit einer Bestandssanierung verweisen wir auf die Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 01136.

Die Händlerinnen und Händler sind in den Prozess laufend eingebunden, wurden und werden regelmäßig informiert und haben jederzeit die Möglichkeit kritischer Nachfrage. Seit 2009 fanden acht projektbezogene Veranstaltungen mit der Händlerschaft statt, fünf Rundschreiben wurden verteilt, während acht Sitzungen befasste sich der Bezirksausschuss mit dem Markt und sechs projektbezogene Beschlüsse wurden vom Stadtrat gefasst. Über das Projekt und die Auswirkungen der Wohnungsbaumaßnahme wurde die Öffentlichkeit von Seiten der MHM bereits beim Workshop am 07.07.2015 informiert.

Petition „Pro-Elisabethmarkt – Eine Initiative gegen den geplanten Abriss des Marktes“

Die Petition „Pro-Elisabethmarkt – Eine Initiative gegen den geplanten Abriss des Marktes“ ist mit folgendem Text an die Bürgerinnen und Bürger herangetreten: *„Die Bürger von Schwabing fordern, dass sich der Stadtrat der Stadt München und der Bezirksausschuss 4 (Schwabing-West) für den Erhalt der „Markt-Standl“ am Elisabethmarkt – und zwar in ihrer jetzigen Form und an ihrem jetzigen Standort – einsetzt und den geplanten Totalabriss der Marktstände verhindert, damit dadurch der Flair und der besondere Charme dieses geschichtsträchtigen Schwabinger Platzes erhalten bleibt.“*

Im vorangegangenen Vortrag wurden die Notwendigkeit der vorgeschlagenen Markterneuerung sowie die zu erwartenden Mehrwerte für die Zukunftsfähigkeit des Elisabethmarktes, insbesondere auch die Synergien, die die benachbarten Vorhaben mit sich bringen und die unwiderlegbar erheblichen Zugewinne für Stadt und Stadtteil ausführlich dargestellt. Darum soll der Petition nach einer Konzeptvariante, die den Erhalt der Bestandsbauwerke als Alternative zu den derzeitigen Planungen zugrunde legt und damit den Erhalt der Bausubstanz über den Erhalt der Händler- und Sortimentsstruktur stellt, **nicht** stattgegeben werden.

12. Entscheidungsvorschlag

Das Kommunalreferat – Markthallen München wird beauftragt, den Markt am Elisabethplatz auf Basis der vorgelegten Machbarkeitsstudie – Variante 2 neu zu strukturieren und zur Aufrechterhaltung des Marktbetriebs während der Baumaßnahmen den Interimsmarkt wie vorgeschlagen zu realisieren.

Hierzu wird auf Grundlage der Machbarkeitsstudie das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm für den Neubau des Marktes am Elisabethplatz mit einem Tiefgeschoss ausformuliert und darauf aufbauend eine Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung ausgearbeitet.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahme muss über den Hoheitshaushalt erfolgen.

Entsprechend der in Ziffer 6 vorgetragenen Handlungsempfehlungen werden nach Maßnahmenumsetzung Zuweisungen grundsätzlich unbefristet erteilt, Sondervereinbarungen mit 10-15 jähriger Befristung sind möglich.

Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH wird beauftragt, die Projektmanagementleistungen für die weiteren Planungs- und Realisierungsschritte der Maßnahme durchzuführen

Der Petition „Pro-Elisabethmarkt – Eine Initiative gegen den geplanten Abriss des Marktes“ wird nicht stattgegeben.

13. Abstimmungsgespräche, Händlerversammlungen, Bürgerinformation

Während der Projektphase der Machbarkeitsstudie wurden die Händlerinnen und Händler wiederholt im Rahmen von Händlerversammlungen über die Entwicklungen und Fortschritte informiert und laufend eingebunden. Projektspezifische Händlerversammlungen fanden statt am 03.06.2014, 02.07.2015, 26.01.2016 und vor Einreichung des Antrag auf Vorbescheid am 28.06.2016. Zusätzlich fand ein Austausch mit Bezirksausschuss und Händlerinnen und Händlern im Rahmen eines Workshops am 12.05.2015 statt. Daneben gab es mit den gewählten Händlervertretern wiederholt Gespräche zum Projekt. Darüber hinaus haben Vertreterinnen und Vertreter der MHM und des Projektteams am sogenannten Händlerstammtisch (regelmäßiges Treffen der Händlergemeinschaft) teilgenommen. Vertreterinnen und Vertreter der Händlerschaft wurde auch die Gelegenheit gegeben, an einem Pressegespräch des Ersten Werkleiters am 08.03.2016 teilzunehmen. Am 12.10.2016 hatten Händlerinnen und Händler im Rahmen einer Ortsbegehung mehrerer Stadtrats- und Bezirksausschussmitglieder die Gelegenheit zum Meinungsaustausch wahrgenommen.

Neben den Händlerversammlungen haben die Planer im Rahmen der Bedarfserhebung Einzelinterviews mit allen Standbetreiberinnen und -betreibern durchgeführt.

Eine erste Bürgerinformationsveranstaltung zum Projekt, an der neben Bezirksausschussmitgliedern auch Händlervertreter teilnahmen, fand am 07.07.2015 in Räumen des Gisela-Gymnasiums statt. Eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung fand am 09.03.2017 statt.

14. Weitere Abstimmungen und Beteiligung

14.1. Beteiligte Referate

Die Stadtkämmerei hat die Beschlussvorlage im Entwurf erhalten, konnte aber eine endgültige Stellungnahme nicht mehr bis zur Drucklegung abgeben. Mit der Stadtkämmerei wurde daher vereinbart, den Inhalt der Stellungnahme in geeigneter Weise in der Sitzung des Kommunalausschusses bekanntzugeben.

Das Baureferat hat die Beschlussvorlage zur Kenntnis erhalten und stimmt der Beauftragung der MGS mit den weiteren Projektmanagementleistungen für die folgenden Planungsphasen zu.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Beschlussvorlage im Entwurf erhalten, konnte aber eine endgültige Stellungnahme nicht mehr bis zur Drucklegung abgeben. Es wurde daher vereinbart, den Inhalt der Stellungnahme in geeigneter Weise in der Sitzung des Kommunalausschusses bekanntzugeben.

Das Kreisverwaltungsreferat hat die Beschlussvorlage zur Kenntnis erhalten. Aus Sicht der Lebensmittelüberwachung besteht grundsätzlich Einverständnis. Das KVR bittet, die bauliche Umsetzung hinsichtlich der Hygienevorgaben jeweils mit der Lebensmittelüberwachung abzustimmen.

14.2. Behindertenbeirat

Die Beschlussvorlage wurde gemäß § 2 Abs. 3 Behindertenbeiratsatzung vor allem mit Blick auf die Barrierefreiheit (einschließlich Toiletten) dem Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München zur Kenntnis gegeben.

14.3 Markthallenbeirat

Dem Markthallenbeirat wurde die Beschlussvorlage im Umlaufverfahren zur Kenntnis gegeben.

15. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 4 Schwabing-West. Der Bezirksausschuss hat die Vorlage in einer Sondersitzung am 15.03.2017 behandelt. Eine Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

16. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

17. Termine, Fristen

Eine rechtzeitige Zuleitung der Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, weil zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen stadtinternen Abstimmungen zu dieser Vorlage noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung muss jedoch erfolgen, um die weiteren Planungen und Projektbearbeitung im Rahmen des gemeinsamen Zeitplans mit dem benachbarten Projekt der SSKM zu gewährleisten.

18. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Ergebnisse der Vorplanung dem Stadtrat zusammen mit dem Projektauftrag vorgelegt werden.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat nimmt den Vortrag zustimmend zur Kenntnis.
2. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, den Markt am Elisabethplatz auf Basis der vorgelegten Machbarkeitsstudie - Variante 2 neu zu strukturieren und zur Aufrechterhaltung des Marktbetriebs während der Baumaßnahmen den Interimsmarkt wie vorgeschlagen zu realisieren.
3. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm auf Grundlage der Machbarkeitsstudie für den Interimsmarkt und den Neubau des Marktes am Elisabethplatz mit einem Tiefgeschoss auszuformulieren und mit der Stadtkämmerei sowie dem städtischen Baudienstleister abzustimmen. Auf Grundlage dieses Nutzerbedarfsprogramms wird eine Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung ausgearbeitet.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie der GWG München, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) zu beauftragen, die Projektmanagementleistungen für die notwendigen Planungen auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und des darauf aufzubauenden Nutzerbedarfsprogramms unter Berücksichtigung der zeitlichen und sachlichen Verknüpfungen mit dem Nachbarprojekt der Stadtparkasse München zu erarbeiten.
5. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, den Projektauftrag herbeizuführen.
6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die notwendigen Neuordnungen der innerstädtischen Grundstückszuordnungen durchzuführen und die notwendigen grundstückspezifischen Vereinbarungen mit der Stadtparkasse München herbeizuführen.
7. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, die Satzungsgrenzen gemäß der notwendigen Neuordnung anzupassen sowie die erforderlichen Satzungsänderungen für einen Marktbetrieb während und nach dem Umbau auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
8. Der Bereich zwischen dem Markt und der südlich angrenzenden künftigen Bebauung der Stadtparkasse München (die sog. Feuerwehrdurchfahrt) soll als „öffentlicher Weg, Fußgängerbereich, Radfahrer und Lieferverkehr frei“ gewidmet werden. Das

Baureferat wird beauftragt, die hierzu notwendigen Schritte vorzubereiten und nach Umsetzung der Baumaßnahme durchzuführen.

9. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, den vor Sanierungsbeginn ansässigen Händlerinnen und Händlern für die Verkaufseinrichtungen auf dem Interimsmarkt Überlassungsvereinbarungen anzubieten, die Konditionen sind auszuarbeiten und den Händlerinnen und Händlern ggf. verbindlich zuzusichern.
10. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, den Händlerinnen und Händlern, die vor der Sanierung am Markt ansässig waren, für die neuen Marktstände erneut unbefristete Zuweisungen anzubieten, sofern Unternehmen, handelnde und verantwortliche Personen sowie die Sortimente vor und nach Sanierung identisch sind, eine verbindliche Zusicherung ist den Händlerinnen und Händlern ggf. auszustellen.
10. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird ferner beauftragt, auch den Händlerinnen und Händlern, die vor der Sanierung am Markt ansässig waren, jedoch an der Beschickung des Interimsmarktes nicht teilnehmen möchten, für die neuen Marktstände ebenfalls wieder unbefristete Zuweisungen anzubieten, sofern Unternehmen, handelnde und verantwortliche Personen sowie die Sortimente vor und nach Sanierung identisch sind, eine verbindliche Zusicherung ist den Händlerinnen und Händlern ggf. auszustellen.
11. Für die vorgenannten und unmittelbar durch die Baumaßnahme verursachten Zuweisungsänderungen sollen die Verwaltungsgebühren gegenüber der sonstigen Verwaltungspraxis reduziert werden. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, die hierzu notwendigen Satzungsänderungen auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
12. Der Stadtrat stimmt den Ausführungen zur beihilferechtlichen Zulässigkeit zu.
13. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, spätestens bis zur Vorlage des Projektauftrags die Optimierungspotentiale zu ermitteln und Umsetzungsstrategien auszuarbeiten, um nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen einen kostendeckenden Betrieb der festen Lebensmittelmärkte zu ermöglichen.
14. Die Stellungnahmen zu den Empfehlungen der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 - Schwabing West vom 06.10.2016 sind gemäß Art. 18 Abs. 4 GO behandelt.
15. Der Stadtrat hat die Einwände der Initiative „Pro-Elisabethmarkt – Eine Initiative gegen den geplanten Abriss des Marktes“ bei seiner Entscheidung gewürdigt. Dem Anliegen, die vorhandenen Marktstände am Elisabethplatz im gegenwärtigen Zustand zu erhalten, wird nicht entsprochen.
16. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der VV des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium – II - Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei – II

z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Markthallen München

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
die Stadtkämmerei – I – 3
das Kreisverwaltungsreferat, HA I
das Baureferat
das Direktorium, D-II-BA Geschäftsstelle Mitte – Schwabing West
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
das Kommunalreferat, BdR
das Kommunalreferat, KR-SB
das Kommunalreferat, KR-GL2
die Stadtparkasse München, Immobilien- und Facilitymanagement
an den Behindertenbeirat

z.K.

Am _____