

Datum: 20.03.2017  
Telefon: 233 - 25011  
Telefax: 233 - 25897  
plan.ha4-lbk-team22@muenchen.de

Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Lokalbaukommission  
Untere Naturschutzbehörde  
Untere Denkmalschutzbehörde  
PLAN HAIV-22V

**Elisabethpl. , Fl.Nr. 4556/28, Gemarkung Sektion III**  
Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte ,  
Zukunftskonzept kleine Lebensmittelmärkte  
- Markt am Elisabethplatz  
Mitzeichnung zur Beschlussvorlage des Kommunalausschusses vom 23.03.17  
Aktenzeichen: 613-5.2-2017-6097-22

An das Kommunalreferat  
Markthallen München - Werkleitung  
Herrn. bfm. Stadtrat Axel Markwardt

Erst mit E-Mail vom 15.03.2017 haben Sie uns den Beschlussentwurf für den 23.03.2017 zugeleitet. Zur Vorlage sind aus der Zuständigkeit des Referats für Stadtplanung und Bauordnung folgende Anmerkungen veranlasst:

#### **1. keine Beauftragung der MGS**

Zu Ziffer 10, Seite 28 und Antragspunkt Ziff. 4 wird auf die mittlerweile zwischen Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(l) Merk und Herrn berufsmäßigen Stadtrat Markwardt stattgefundene Abstimmung Bezug genommen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stimmt einer Beauftragung der MGS nicht zu. Auch die GWG als Muttergesellschaft sieht keine Möglichkeit, die Beauftragung der MGS zu befürworten.

Mit Beschluss der Vollversammlung am 20.07.2016 wurde die künftige strategische Ausrichtung der MGS festgelegt. Aktueller Schwerpunkt der Tätigkeit der MGS sind demnach die klassischen Aufgaben eines Sanierungsträgers der Stadtsanierung in allen Sanierungs- und Untersuchungsgebieten sowie die Erbringung sanierungsbegleitender Leistungen. Des Weiteren wurde im Vortrag der Referentin für Stadtplanung und Bauordnung am 20.07.2016 ausgeführt, dass die Übertragung von Aufgaben an die MGS außerhalb von Sanierungsgebieten mit den jeweiligen Fachreferaten abzustimmen ist. Dies gilt insbesondere auch für das Betreuungsreferat der MGS. Abweichend von diesen Festlegungen wurde die in Rede stehende Beschlussvorlage der Kommunalreferats nicht mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt. Ebenso wenig hat die GWG, als Muttergesellschaft der MGS, der geplanten Beauftragung der MGS mit Projektmanagementleistungen zugestimmt. Vielmehr haben die Geschäftsführungen der GWG und der MGS am 23.01.2017 vereinbart, die in Rede stehende Beauftragung der MGS bei den Markthallen München abzusagen. Dies erfolgte zum einen durch die entsprechende Rückmeldung zwischen dem MGS-Geschäftsführer Herrn Millauer und einem Kollegen der MHM sowie durch ein Telefonat zwischen der GWG-Geschäftsführerin Frau Peter mit dem Kommunalreferenten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann der **Antragsziffer 4** aus folgenden Gründen **nicht** zustimmen:

- Bei der MGS ist Stand heute weder ausreichend spezifisches Personal für diese Aufgabe vorhanden, noch passt es zur nun geltenden strategischen Neuausrichtung der MGS, die gerade keine solchen "Spezialaufgaben" vorsieht.

- Aufgrund der strategischen Neuausrichtung der MGS wurde der Bereich Bauprojektmanagement der MGS in die GWG integriert und wickelt aktuell dringend notwendige Restarbeiten für das Sozialreferat ab.
- Bei der GWG entspricht eine Übernahme einer derartigen Aufgabe weder dem Satzungszweck noch dem Kerngeschäft, auch hier ist es so, dass keine Spezialexpertise vorliegt und alle Kapazitäten ausgelastet sind, so dass auch eine Übernahme der Aufgabe durch die GWG selbst ausscheidet.

## 2. Verhältnis zum Vorhaben der SSKM Darstellung der Feuerwehrumfahrung als Sachzwang

Es wird gebeten den Begriff „Feuerwehrumfahrung“ grundsätzlich in die korrekte Bezeichnung „Feuerwehruzufahrt“ zu ändern.

**Seite 5 Nr. 3 (Spezielle Situation des Marktes am Elisabethplatz), bitten wir wie folgt zu formulieren:**

„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 Stadtparkasse München (SSKM) realisiert werden; die SSKM wollen in erheblichem Umfang bezahlbaren Wohnraum schaffen. Eine städtebauliche Studie für dieses Projekt wurde von der Kommission für Stadtgestaltung am 01.10.2013 gebilligt/vorgelegt, die sich mit den stadträumlichen Vorschlägen der Studie einverstanden erklärte. 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/~~ gefasst. 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.

**Seite 8 Nr. 3.3 (Projektrahmenbedingungen) Absatz 2, bitten wir wie folgt zu formulieren:**

Hier wird zum ersten Mal der Sachzwang „Feuerwehrumfahrung“ zitiert. Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung kann und sollte dies positiv formuliert werden. Es entsteht ein Stück öffentlicher Raum mit Markt zur rechten und Ladenzeile zur Linken. Gleichzeitig wird dieser Bereich für die Anleiterung der Nordfassade des neuen Wohngebäudes gebraucht.

Wir schlagen folgende Änderung vor:

„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 Marktes 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 Marktes berücksichtigt werden.~~

Für dieses Neubauprojekt ist eine Feuerwehruzufahrt mit einer Gesamtbreite von 8,50 m vor der nördlichen Fassade erforderlich. Davon liegen zirka 2 Meter auf dem Grundstück der SSKM und zirka 6,50 Meter auf der öffentlichen Verkehrsfläche 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. Dies bietet die Chance, entlang des Neubaus der SSKM eine weitere attraktive Passage auszubilden, die zusammen mit der neuen Ladenzeile eine attraktive neue Achse bildet. Der Markt erfährt dadurch eine deutliche Aufwertung. 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 Parktasche für LKWs vorgesehen.

**Seite 9 Nr. 4.1 (Machbarkeitsstudie Ergebnis) Absätze 2 und 4 , bitten wir wie folgt zu formulieren:**

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

[...]

Die Erschließung des MarktUntergeschosses erfolgt durch eine Tiefgaragenzu und -ausfahrt auf dem Grundstück der Stadtparkasse München - also nicht über das Marktgelände - gemäß der Studie über einen Durchstich im ersten Untergeschoss zwischen den Grundstücken, ~~also nicht über das Marktgelände.~~ „zum ersten Untergeschoss der südlichen Nachbarbebauung (Neubau der SSKM)

**Seite 13, 14 Nr. 4.2.2 (Marktkonzept in Varianten) Absätze 4 und 5, bitten wir wie folgt zu formulieren:**

Hinweis: Die Fläche der Feuerwehruzufahrt von 712 m<sup>2</sup> ist bereits in der „Tabelle 3: Flächenbilanz“ enthalten. Somit stellt die Neubebauung der Stadtparkasse München keine zusätzliche Verschlechterung dar.

~~„Unter Berücksichtigung der Projektanrandbedingungen, 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 Bebauungsplan Nr. 2115 für das Grundstück zwischen Arcis- und Nordendstraße, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06302).“~~

~~„Allein aufgrund dieser Situation kann die nahezu grenztändige Bebauung des Marktes (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 Marktes sind zusammenfassend, in Bezug auf die Nordfassade der Neubebauung, um 8,50 m abzurücken. Hierdurch wird eine Fläche von gesamt 712 m<sup>2</sup> durch die Feuerwehrumfahrung auf jetzigem Marktgrundstück belegt und ein Streifen von ca. 2 m auf dem SSKM Grundstück. „Da aufgrund der Feuerwehruzufahrt ein Streifen von 8,50 m frei zu halten ist, wovon 6,50 m auf dem Gelände des Marktes liegen (siehe Pkt. 3.3), entfallen vier Gebäude (13, 24, 1/14 und die „Freibank“) sowie der vorhandene Müllstandort und voraussichtlich ein Baum. Hierdurch wird eine Fläche von gesamt 712 m<sup>2</sup> durch die Feuerwehruzufahrt auf jetzigem Marktgrundstück belegt. Die Feuerwehruzufahrt dient auch der Anlieferung des Marktes mittels LKW.“

**Seite 15 Nr. 4.2.2 (Untersuchung Umstrukturierung mit Neubau) Absatz 1, bitten wir wie folgt zu formulieren:**

„Aufgrund der südlich des Marktes geplanten Neubebauung und der darin erdgeschossig geplanten Gewerbeladeneinheiten 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.“

**Seite 33, Nr. 11 (Empfehlung Nr. 14-20 / E 01140) Absatz 2, zur Klarstellung bitten wir zu ergänzen:**

Hinweis zur Stellungnahme des Kommunalreferats:

Der auf der Marktfläche vorgesehene Teil der Feuerwehruzufahrt befindet sich auf der im Bebauungsplan Nr. 259 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Diese kann von der Feuerwehr befahren werden. Eine Eigentumsübertragung ist daher aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.

### **3. Sonstige Anmerkungen; Stellplätze, Abstandsflächen**

Seite 16 „Untergeschoss“, 2. Absatz

„Auf dem Marktgelände kann (dann bitte einfügen) *ohne deutliche Flächenverluste* keine eigene Tiefgaragenzufahrt untergebracht werden.“

Absatz auf Seite 17 „Abstandsflächen“ der zweite Satz kann positiv gefasst werden:

„*Abstandsflächenverkürzungen zwischen den einzelnen Marktständen wurden im Antrag auf Vorbescheid abgefragt und sind nach Einschätzung der Lokalbaukommission unkritisch.*“

Auf Seite 11 „Stellplätze“, 2. Absatz ist nach dem ersten Satz „wiederherzustellen“ folgendes einzufügen:

„*Diese sind erforderlich aber auch aus Sicht der MHM und der Marktbetreiber ausreichend.*“

„Seite 17 „Stellplätze“:

Auch hier kann der letzte Satz positiv gefasst werden:

*Zudem wurde die Zulässigkeit der Zufahrt zur Tiefgarage über das Nachbarvorhaben abgefragt, für möglich und verfolgenswert erachtet.“*

Weiter kann ergänzt werden:

*„Die Herstellung von Kundenparkplätzen wird wie bisher von der LBK nicht gefordert. Sie wären mit dem Marktgedanken auch nicht kompatibel. Der Markt ist Mittelpunkt des Elisabethplatzes als öffentliche Platz- und Grünfläche.*

Auf Seite 21 am Ende der Darstellung zum Interimsmarkt kann darauf hingewiesen werden:  
*„Ein positiver Vorbescheid liegt bereits vor.“*

#### **4. Anwohnergarage**

Seite 27 Ziffer 9 „Anwohnerstellplätze“: Wir bitten diesen gesamten Passus deutlich offener zu formulieren. Der Prüfauftrag aus der Arbeitsgruppe zur Verwendung von Stellplatzablösemitteln ist noch offen. Eine Entscheidung, ob die Anwohnergarage unter dem Markt oder unter dem Gebäude der SSKM errichtet wird, ist noch nicht gefallen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist darauf hin, dass ein Vorhaben in städtischer Regie zu 100 % aus Stellplatzablösemitteln finanziert werden kann, während dies bei dem Vorhaben der SSKM, das rechtlich als Vorhaben eines Privaten einzuwerten ist, nicht der Fall ist. Hier gilt nach dem Grundsatzbeschluss aus 2016, dass nur 50 % der förderfähigen Kosten, maximal 18.000 € pro Stellplatz finanziert werden können.

Auch in der Vorlage des Planungsausschuss zum Bebauungsplan Nr. 2115 (Wohnungsbau SSKM) ist die Alternativenprüfung ausdrücklich noch als offen angesprochen: Die Vorlage des Kommunalreferats ist nicht der richtige Standort, diese Frage zu entscheiden, zumal, soweit ersichtlich, noch keine abschließende Abstimmung stattgefunden hat. Wir bitten daher, die Option Anwohnerstellplätze weiterhin offen zu halten.

In diesem Zusammenhang ist folgende weitere Anmerkung veranlasst:

Der Tiefbau unter dem Markt verursacht hohe Kosten, die Fläche unter dem Markt wird nur zu einem Teil in Anspruch genommen. Es ist nicht ersichtlich, warum hier nicht ein größeres Tiefbauwerk untersucht wird, um zu einer wirtschaftlicheren Ausnutzung der Planung zu kommen. Auch das müsste aus hiesiger Sicht offener gehalten werden, um hier nicht Optionen zu verstellen.

Ein Formulierungsvorschlag könnte wie folgt lauten:

*„Unter der Stellplatzebene für die Marktbesicker könnte eine Anwohner Tiefgarage für rund 50 Anwohnerstellplätze Platz finden. Diese wäre aus Stellplatzablösemitteln finanzierbar. Die Untersuchung, ob dies wirtschaftlich dargestellt werden kann oder ob eine Situierung im Rah-*

*men der Tiefgarage der SSKM vorzugswürdig ist, ist noch nicht abgeschlossen. Dem Stadtrat wird dazu gesondert vorgetragen“.*

## **5. Gestaltungsfragen**

Höchstvorsorglich und außerhalb der Vorlage wollen wir anmelden, dass zum Thema Situierung der Stände und Gestaltung zum Neubau SSKM hin noch Abstimmungsbedarf zwischen dem Entwurf der SSKM und dem Markt gesehen wird. Dies hat Herrn Mager bei MHM – Boris Schwartz und Arch. Hoffmann (Bogevich) angesprochen. Nach übereinstimmender Meinung ist für einen solchen Prozess in späteren Phasen der Projektentwicklung noch ausreichend Spielraum. Es sei hier aber festgehalten.

Die Frage, ob der erreichte Zwischenstand in der Kommission für Stadtgestaltung am 29.3.17 bereits präsentiert werden kann oder soll, wollten wir im Rahmen unserer gemeinsamen Dienstbesprechung am 22.3.17 einvernehmlich klären.

**Wir bitten um Überarbeitung der Vorlage in den angesprochenen Punkten und erneute Zuleitung der überarbeiteten Vorlage. Wir bitten um umgehende Rückmeldung, wie der Zeitplan für die Vorlage nunmehr aussieht.**

i.V.

Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

Stadtdirektorin