

**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 der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.04.2017**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass:</b>	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).
<b>Inhalt:</b>	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.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse:</b>	./.
<b>Entscheidungsvorschlag:</b>	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. <b>Dabei soll auch geprüft werden, statt 18</b>

	<p><b>Stellplätze für alle 24 Händler einen Stellplatz vorzusehen.</b> Hierzu wird eine Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung ausgearbeitet und dem Stadtrat vorgelegt. <b>Ein zweites Untergeschoss für Anwohnerstellplätze wird weiterhin untersucht und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.</b></p> <p><b>2. Zu Fragen der Gestaltung der Marktstände wird ein Bürgerworkshop durchgeführt.</b></p> <p>3. Zuweisungen werden nach der Sanierung grundsätzlich unbefristet erteilt, Sondervereinbarungen mit 10-15 jähriger Befristung sind weiterhin möglich.</p> <p>4. <del>Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH wird gebeten</del> <b>Das Kommunalreferat – Markthallen München wird beauftragt, die Projektmanagementleistungen für die notwendigen weiteren Planungsschritte extern auszuschreiben und stufenweise zu beauftragen. Die Projektmanagementleistungen für die Realisierungsphase werden der Stadtparkasse München übertragen.</b></p> <p>5. Der Petition „Pro-Elisabethmarkt – Eine Initiative gegen den geplanten Abriss des Marktes“ wird nicht stattgegeben.</p>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach:</b>	Elisabethmarkt, Elisabethplatz, Markthallen München, Lebensmittelmärkte
<b>Ortsangabe:</b>	Elisabethplatz, Stadtbezirk 04 – Schwabing West

**I. Vortrag des Referenten**

1. Anlass	1
2. Fragen der CSU-Fraktion	2
3. Anträge der SPD-Fraktion	16
4. Abstimmung mit beteiligten Referaten	16
5. Projektmanagement	17
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	17
7. Entscheidungsvorschlag	17
8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	18
9. Beschlussvollzugskontrolle	18

**II. Antrag des Referenten** 18**III. Beschluss** 20

**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**

5 Anlagen:

1. Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen München am 23.03.2017
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 20.03.2017
3. Stellungnahme des Baureferats vom 14.03.2017
4. Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.03.2017
5. Stellungnahme des BA 4 Schwabing-West vom 16.03.2017

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.04.2017**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

**1. Anlass**

Der Kommunalausschuss hat am 23.03.2017 die Vorlage (Nr. 14-20 / V 08433) ausführlich diskutiert und die Entscheidung in die heutige Sitzung der Vollversammlung vertagt. Wegen Beratungsbedarf hat die Fraktion der CSU gebeten, einen mündlich vorgetragenen Fragenkatalog, der nach der Sitzung auch schriftlich vorgelegt wurde, im heutigen Plenum zu beantworten.

Im Weiteren hat die SPD drei Anträge ergänzend zur Vorlage mündlich eingebracht, auf die in Ziffer 3 eingegangen wird.

## 2. Fragen der CSU-Stadtratsfraktion

### 2.1. Fragenteil - Elisabethmarkt

#### Frage 1:

*„Warum ist Sanierung durch Abriss notwendig? Haben wir richtig verstanden, dass Abriss EM aus hygienerechtlichen und Brandschutzgründen im Hinblick auf den Markt selbst nicht notwendig ist?“*

#### Antwort:

Um die Anforderungen aus Hygiene, Brandschutz, Arbeitsschutz, Baurecht (z.B. Abstandsflächen), Stellplatznachweis sowie Marktinfrastruktur und -betrieb zu erfüllen, wird ein Mehr an Flächen benötigt. Eine oberirdische Ausweitung des Marktes, um diese Flächen zu generieren, ist nicht möglich ohne den Markt massiv zu ändern, da er rundherum (im Norden mit Grünflächen, im Osten und Westen mit Straßen und im Süden mit einem Nachbargrundstück <nicht-städtisch>) begrenzt ist. Diese Anforderungen, die das Innere der einzelnen Stände betreffen, können in den vorhandenen Bauwerken nur zum Teil realisiert werden. Eine Erweiterung der Bauwerke würde wiederum die Einzelgebäude quasi miteinander zu einem zusammenhängenden, großen Gebäude verbinden; das wäre allerdings ein Konstrukt, das weder die Händlerinnen und Händler vor Ort wünschen noch das Kommunalreferat und seine Markthallen anstreben, da so der bisherige Charakter einzelner Stände als vertrautes Erscheinungsbild völlig verschwinden würde. Hierbei wäre auch der Brandschutz nur unter erheblichem Aufwand lösbar.

Durch die jetzt geplante Neuordnung der Gebäude und Bündelung der Stände für zwei bis drei Händlerinnen und Händler unter einem Dach können erforderliche Flächen (z.B. Personal-WC) in ihrer Anzahl so weit begrenzt werden, dass die durch Zusammenfassung geschaffenen Flächenkapazitäten ausreichen, um den Flächenbedarf zu decken. Dennoch ist eine, für die Deckung der notwendigen Bedarfe ausreichende Flächenmehrung aber selbst mit der Zusammenfassung mehrerer Stände nur durch Flächen außerhalb des jetzigen Marktbereiches möglich – z.B. in einem Untergeschoss (UG). Dort sollen große Teile der benötigten Flächen (Lager, Technik, Stellplätze) ausgelagert werden. Hierdurch werden oberirdisch Kapazitäten frei, die zusammen mit der Bündelung den Flächenbedarf erfüllen können und ausreichend Freiflächen schaffen, um auch den Kunden- und Händleranforderungen des Alltags an den Markt nach wie vor gerecht zu werden. Auch können so Fahrgassen für Kinderwagen und Rollstühle geschaffen werden.

Der Ersatz der alten Gebäude wird also bedingt durch die Schaffung des Untergeschosses mit Tiefgarage, als auch durch die Neuordnung der Stände, um die erforderlichen Flächenbedarfe zu decken. Nur so kann sichergestellt werden, dass alle Händlerinnen und Händler nach der Sanierung auf dem Elisabethmarkt verbleiben können.

#### Frage 2:

*„War Abriss Rahmenbedingung der Ausschreibung zur Machbarkeitsstudie?“*

#### Antwort:

Nein.

Das Projektziel war sowohl in der durch den Stadtrat genehmigten europaweiten Ausschreibung und auch in dem mit dem Planungsbüro abgeschlossenen Vertrag über die Erstellung der Machbarkeitsstudie sowie die Ausarbeitung von Marktkonzepten wie folgt definiert: *„Grundsätzliches Ziel ist eine nachhaltige und zukunftsorientierte Umstrukturierung der Lebensmittelmärkte, die aufgrund der mittlerweile unzureichenden baulichen und infrastrukturellen Situation erforderlich wird.“* Der Leistungsumgriff bei der Erarbeitung von Marktkonzepten steckte explizit nicht den Abriss als Rahmen fest, sondern forderte die *„konzeptionelle planerische Umsetzung der Nutzungskonzeption in Varianten. U.a. sind Bedarfsdeckungsalternativen durch Umbau, Erweiterung, Neubau zu prüfen.“*

### **Frage 3:**

**3a** *„Kann eine Ertüchtigung des Marktes (S. 4) auch durch Teilbestandserhalt erzielt werden?“*

**3b** *„Wurde dies geprüft?“*

**3c** *„Ist eine Teilbestandssanierung durch Erhalt z.B. der nordseitig gelegenen Standl und gleichzeitig direkten Anbau Tiefgarage (TG) EM an TG Stadtparkasse München (SSKM) „Wand an Wand“, ohne Durchfahrt, grundsätzlich denkbar?“*

**3d** *„Welcher Zeitverzug würde durch eine vertiefte Prüfung entstehen?“*

**3e** *„Wie viel würde eine solche Sanierung schätzungsweise kosten?“*

### **Antwort 3a:**

Dies ist grundsätzlich möglich – allerdings **nur** unter Verzicht auf eine nicht unerhebliche Zahl an Marktständen auf dem Markt. Der Markt würde sich de facto verkleinern, da circa sechs bis acht Stände entfallen würden. Diese Variante wurde verworfen, da Grundlage aller Überlegungen war und ist, dass alle Marktbetreiber auch nach der Sanierung auf dem Markt verbleiben können. Dies konnten die Markthallen des Kommunalreferates auch aus den immer wieder bestätigten Signalen aus dem Stadtrat, der Stadtspitze und dem Bezirksausschuss ableiten.

### **Antwort 3b:**

Ja – siehe Antwort 3a.

### **Antwort 3c:**

Nein, da die Anzahl der Marktstände und das Sortiment gleichbleiben sollen (siehe auch Antwort Frage 5).

Das Heranrücken der TG an die der Stadtparkasse würde auch dazu führen, dass der gesamte Bereich des neuen Fußgängerbereichs (Feuerwehrfläche) auf die gesamte Länge von circa 100 m für die Verkehrslast schwerer Lkw (Sattelaufleger oder Anhängerzug) ausgelegt werden muss und dass eine Fugenausbildung wie bei Brückenbauwerken zwischen Markt-TG und Stadtparkassen-TG notwendig wird. Die Erfahrungen der MHM aus der Großmarkthalle mit derartigen Bauwerken zeigen, dass solche Bauwerke - soweit möglich - vermieden werden sollten. Auch ohne nähere Kostenbetrachtung ist es sicher, dass dieses „Brückenbauwerk“ deutliche Kostensteigerungen bei Investition sowie im Unterhalt verursachen würde.

Außerdem sprechen Substanz und die sehr einfache Bauweise der Stände bei genauer Betrachtung nicht für deren Erhalt. Diese sind sehr einfache Ziegelbauwerke, die auch optisch fast „1:1“ bzw. eben in kompakter Weise zusammengefasst neu gebaut werden können, ohne dass es zu architektonischen oder gestalterischen Verlusten kommt.

**Antwort 3d:**

Das hängt von der Tiefe einer Prüfung ab. Aus der Frage geht nicht hervor was noch geprüft werden soll (siehe aber auch die Antworten unter 3 a-c). Im Übrigen werden vertiefende Fragen im Rahmen der Vorplanung betrachtet.

**Antwort 3e:**

Diese Frage lässt sich ohne Vorplanung nicht beantworten. Ganz generell gilt ohnehin, dass Kosten erst nach Abschluss der Vorplanung vorliegen werden. Insoweit stellen sich Fragen nach Kosten jetzt nicht.

**Frage 4:**

*„Wichtiges Argument: Beseitigung Hinterhofsituation der neu südseitig gelegenen Standl. Aus Machbarkeitsstudie (Anl. 1, S. 38) jedoch kaum Öffnung nach Süden erkennbar (Wände, Lager, Toiletten, Müll). Wie soll der Feuerwehr-Streifen künftig bespielt werden?“*

**Antwort:**

Die Abbildung ist lediglich eine „grobe“ Plandarstellung im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zum Flächennachweis. Die konkrete innerräumliche Aufteilung und Ausrichtung wird erst im Rahmen der Vorplanung festgelegt. Spiegelungen, Drehungen und Verschiebungen der in den derzeitigen Studien gezeichneten Aufteilung innerhalb der Gebäude sind natürlich möglich. Die Festlegung im Rahmen der Vorplanung soll eine Südausrichtung einiger Stände in den Gebäuden zur Stadtparkasse hin haben. Aus jetziger Sicht sind insbesondere Stände mit Sofortverzehr- und Imbissangebot geeignet, da diese die Bereiche vor dem Gebäude auf der Feuerwehrezufahrt als Bewirtungs- und Freischankflächen nutzen können. Laut Aussage der Feuerwehr sind aber auch Standauslagen (z.B. Blumen) vertretbar, so lange diese ortsveränderlich und leicht verräumbar sind.

Auch die endgültige Verteilung der Händlerinnen und Händler auf die Stände wird erst im Rahmen der Vorplanung erfolgen, so dass jetzt noch keine finale Aussage zur letztlich tatsächlichen Bespielung getroffen werden kann. Es können lediglich die Absicht der Marktbetreiberin sowie die feuerpolizeilich vertretbaren Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Natürlich wird das Kommunalreferat mit seinen Markthallen bei der Zusammenlegung von Händlerinnen und Händlern auf die Sortimentsverträglichkeit achten (z.B. wegen der großen, notwendigen Auslagen keine zwei Obst- und Gemüsehändler zusammen in einen Stand).

Anfallender Müll soll künftig in Gebäuden untergebracht werden. Eine ansprechende Außengestaltung wird verbergen, was sich im neuen Abfallgebäude befindet. Die Fläche auf der Feuerwehrezufahrt (FWZ) vor dem Müllstandort kann durch z.B. benachbarte Händlerinnen / Händler „bespielt“ werden. Die Müllentsorgung soll zukünftig so möglich sein,

ohne den Marktbetrieb zu behindern. Daher wurde im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung ein Standort vorgeschlagen, der Behinderungen des Alltagsbetriebes in der Arcis- oder Nordendstraße durch das Müllfahrzeug vermeidet und für die Abhollogistik vor Ort günstig ist. Die vollständige Verlagerung der Abfallbehälter in das UG wurde verworfen, da das Müllfahrzeug nicht ins UG fahren kann und die Verbringung der Behälter ins EG zum notwendigen Zeitpunkt auf dem Markt nicht sicher gewährleistet werden kann.

**Frage 5:**

*„Kann von den auf S. 11 aufgezählten Sanitäranlagen nach unten abgewichen werden, sowohl bei Abriss als auch bei Teilbestandssanierung?“*

**Antwort:**

In der Machbarkeitsstudie wurden bereits die vom KVR nach detaillierterem Einstieg in die Planung zugunsten der Märkte „abgespeckten“ Anforderungen zugrunde gelegt, z.B. dass sich auch mehrere Händlerinnen und Händler ein Personal-WC teilen dürfen. Der Anteil an notwendigen Mehrflächen gegenüber der Ist-Situation kann sich im Rahmen der weiteren Planung in kleinen Bereichen noch minimal nach unten bewegen – an anderen Stellen aber auch nach oben. Der jetzige „Planungsstand“ entspricht einer „Machbarkeitsstudie“ und ist daher vorläufig. Er bewegt sich auf einem sinnvollen Mittelweg. Daher ist zu erwarten, dass die endgültige Planung in etwa ähnliche Flächen aufweisen wird. Im Rahmen der Sanierung sind Flächen für ordnungsgemäße Lagerung der Lebensmittel und Müllflächen in jedem Falle neu zu errichten. Falls das KVR einen solchen (nach Ansicht der Planer flächentechnisch nicht machbaren) Planungsstand mit Teilerhalt der bestehenden Gebäude für eben diese Gebäude als Sanierung akzeptieren würde und den Sanitärflächenbedarf entsprechend verringern würde, wären die Flächeneinsparungen gegenüber der jetzigen Planung aber so gering, dass sich dadurch diese Sanierung oberirdisch **nicht** lösen ließe. Ferner würde sich durch eine solche Teil-Sanierung / Teil-Neubau die städtebauliche Situation in Richtung Stadtparkasse nicht lösen lassen.

Wie von der SPD-Fraktion in der Sitzung des Kommunalausschusses am 23.03.2017 auch beantragt, werden im Zuge der Vorplanung die in der Machbarkeitsstudie angesetzten Flächen für Sanitär- und Hygieneeinrichtungen gemeinsam mit dem KVR nochmals kritisch betrachtet, hinterfragt und ggf. optimiert.

**Frage 6**

**6a** *„Warum Steigerung Technik-, Verkehrs- Konstruktionsfläche von 402 qm um 548 qm auf 950 qm (mehr als Verdopplung)?“*

**6b** *„Was bedeutet Konstruktionsfläche?“*

**6c** *„S. 18: nur „großzügige Annahme“! Bitte um detailgenaue Zahlen, bevor durch Abriss Schaffung von Tatsachen erfolgt.“*

**Antwort 6a:**

Die jetzige Gebäudetechnik ist in einem miserablen Zustand. Kühlungen/Lüftungen etc. sind zum größten Teil nicht fachgerechte Eigenbauten oder sanierungsbedürftige Lösungen mit erheblichem Sanierungsstau. Die Technikflächen wurden im vorliegenden Plan-



stand im Keller angesiedelt, was naturgemäß Erschließungs-/ Konstruktions- und Technikflächen generiert. Durch die Neuschaffung eines Tiefgeschosses entstehen Flächen, die es bis jetzt nicht gibt. Im jetzigen Zustand sind alle Erschließungsflächen außer Haus und werden rechnerisch dadurch nicht erfasst. Die jetzigen Gebäude sind weder wärme-gedämmt noch bieten diese ausreichenden sommerlichen Wärmeschutz. Die Planung hat daher wesentlich stärkere Außenwände zur Grundlage. Falls sich im Rahmen der Vorplanung ergeben sollte, dass Technikflächen nicht vollständig im angenommenen Umfang benötigt werden, können stattdessen z.B. etwas mehr Lagerflächen geschaffen werden.

#### **Antwort 6b**

Die Konstruktionsfläche ist die Fläche aller Außen- und Innenwände und Stützen im Erdgeschoss und unter der Erde – inklusive der Dämmungen und Fassadenbaustoffe.

#### **Antwort 6c**

Für die Technikflächen wurden Annahmen getroffen. Genauere Angaben sind erst im Rahmen einer Vorplanung möglich, nicht aber im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung. In der Machbarkeitsuntersuchung wurden die Annahmen so getroffen, dass das Risiko, dass sich die Flächen im UG als zu klein erweisen, minimiert wird. Detailgenaue Zahlen können daher erst nach Beauftragung der Vorplanung durch den Stadtrat im Rahmen des Projektauftrags vorgelegt werden; genau dafür ist die Vorplanung da.

#### **Frage 7:**

*„Wie hoch wird künftiger Pachtzins Händler im Verhältnis zum bisherigen Entgelt sein? Im Rahmen Leistungsfähigkeit Händler?“*

#### **Antwort:**

Wie bereits in der Beschlussvorlage vom 23.03.2017 (Anlage 1) ausgeführt, sind die Überlassungsentgelte für den künftigen Betrieb gemäß KAG zu kalkulieren. Die Kalkulation soll einen möglichst kostendeckenden Betrieb des Elisabethmarktes ermöglichen. Dabei gilt es die Leistungsfähigkeit der Händlerinnen und Händler im Auge zu behalten. Eine Steigerung der Gebühren ist nach der Kalkulation zwar zu erwarten, jedoch ist dabei zu beachten, dass die Sanierung für die Händlerschaft auch erhebliche Einsparpotenziale mit sich bringt (z.B. Kosten für Energieversorgung, kürzere Transportwege, weniger Warenverderb etc.). Eine tatsächliche Kalkulation und somit eine verbindliche Aussage zur künftigen Gebührenhöhe ist erst möglich, wenn der künftige Betrieb und die daraus resultierenden Kosten konkret absehbar sind, was eine Machbarkeitsstudie naturgemäß nicht leisten kann. Eine ggf. erforderliche Änderung der Gebührensatzung wird dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### **Frage 8:**

*„Ist Pacht für Händler auf Interimsmarkt günstiger?“*

#### **Antwort:**

Die Pachten/Mieten, die die Händlerinnen und Händler für die Unterbringung auf dem Interimsmarkt zahlen müssen, sind noch nicht abschließend kalkuliert. Die Berechnung wird sich auf jeden Fall an den tatsächlichen Gegebenheiten orientieren und den er-

schweren Umständen eines provisorischen Gesamtcharakters (z.B. geringere Größe der Verkaufseinrichtung, kleinere Außenfläche, weniger Lager, usw.) Rechnung tragen.

**Frage 9:**

*„Welche Lösungsvarianten sind für ausreichende Lagerflächen Interimsmarkt angedacht?“*

**Antwort:**

Im Laufe der Untersuchungen und anhand zahlreicher Gespräche mit den Händlerinnen und Händlern im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie hat sich bereits abgezeichnet, dass es Markthändlerinnen und -händler gibt, die es vorziehen würden, während der baulichen Maßnahmen keinen Stand auf dem Interimsmarkt zu betreiben (z.B. weil ihr Sortiment weniger für den Straßenverkauf geeignet ist). Diese wollen aber nach der Sanierung auf jeden Fall wieder auf den Markt. Die vorgelegten Planunterlagen zum Interimsmarkt sehen derzeit einen Verkaufscontainer als Ersatz für jeden der 24 Stände vor. Die Plandarstellung wurde absichtlich so ausgeführt und für den Antrag auf Vorbescheid verwendet, um die Möglichkeit der maximalen Containeranzahl abzu prüfen. Wenn allerdings einzelne Händlerinnen oder Händler nicht am Interimsmarkt teilnehmen, werden weniger Verkaufsmodule benötigt, sodass an Stelle der geplanten Verkaufscontainer ggf. zusätzliche Lagercontainer aufgebaut werden können.

Da bereits einzelne Händlerinnen/Händler gegenüber den MHM Interesse an diesem „Rückkehr-Modell“ bekundet haben, wurde in der Beschlussvorlage vom 23.03.2017 (Anlage 1) auch explizit dieser Tatbestand in die Handlungsempfehlungen aufgenommen und der entsprechende Antrag des Referenten in Ziffer 10 eingebracht.

**Frage 10:**

*„Überlassung an Gastronomie (S. 24, 1. bullet) nicht im Referentenantrag enthalten.“*

**Antwort:**

Die Ausführungen unter Ziffer 6. der Beschlussvorlage vom 23.03.2017 (Anlage 1, S.22) zum „Umgang mit den bestehenden Überlassungsverhältnissen (Zuweisungen, Sondervereinbarungen) zwischen den Marktkaufleuten und den Markthallen München“ im Teil „Aktuelle Satzungslage und bestehende Befristung“ sind allgemeine Erläuterungen, um den derzeitigen Sachstand der rechtlichen Ausgestaltung der Überlassungsverhältnisse auf allen VIER festen Münchner Lebensmittelmärkten zu erläutern; dies ist auch zu erkennen an der stets verwendeten Formulierung „Märkte“ und nicht „Elisabethmarkt“. Die in den Erläuterungen aufgezeigte Besonderheit, dass (konzessionierte) Gastronomiebetriebe keine Zuweisung nach § 4 der Markthallensatzung erhalten, sondern die Objektüberlassung eine vertragliche Ausgestaltung hat, gibt es nur am Münchner Viktualienmarkt. Somit war ein entsprechender Referentenantrag, wenn es um die Überlassungsverhältnisse auf dem Markt am Elisabethplatz geht, entbehrlich.

**Frage 11:**

*„Warum nicht nur unbefristete Überlassung an Händler nach Fertigstellung, sondern auch befristet 10-15 Jahre (S. 24, 2. bullet): Referentenantrag Ziff. 10b: nur unbefristet.“*

**Antwort:**

Wie unter Frage 10 ausgeführt betrifft diese Vertragsgestaltung lediglich jene Betriebe am Münchner Viktualienmarkt, die gezielt zum Betrieb einer **Gastronomieeinrichtung** auf dem Markt überlassen wurden und somit auch über eine gaststättenrechtliche Konzession verfügen (z.B. Biergarten, Café Nymphenburg auf dem Viktualienmarkt, usw.). Diese Nutzerinnen und Nutzer haben auch jetzt schon Zeitverträge, mit mittel- bis langfristigen Laufzeiten (üblicherweise zwischen 5 und 15 Jahren). Ziel der Empfehlung aus der Beschlussvorlage ist es, eine rechtliche „Schlechter-Stellung“ der Nutzerinnen und Nutzer aller Märkte durch die jeweiligen Sanierungsmaßnahmen zu verhindern, diesem Ziel trägt die grundsätzliche Empfehlung Rechnung, die Vertragsgestaltung nach der Sanierung der von vorher anzupassen.

**Frage 12:**

*„Warum sollen Händler für Gebühren, die ausschließlich durch Marktertüchtigung verursacht werden, reduziert und nicht immer erlassen werden? Darf Händler nichts an Verwaltungsgebühren kosten. Ggf. Anpassung Referentenantrag Ziff. 11.“*

**Antwort:**

Die Verwaltung hatte in der Tat eine Reduzierung der Verwaltungsgebühren, die für die Erteilung einer Zuweisung einmalig anfallen, auf null beabsichtigt. Die entsprechende Änderung der Kostensatzung muss jedoch noch vom Stadtrat beschlossen werden, der in der Beschlussvorlage aufgenommene Referentenantrag ist somit lediglich die „Einholung der grds. Erlaubnis“, die Kostensatzung anzugehen und eine derartige Reduzierungsregelung vorzuschlagen.

**Frage 13:**

*„Wann ist mit Bescheid Lokalbaukommission (LBK) zu EM zu rechnen? Sind darin Schwierigkeiten (Abstandsfläche, Stellplätze, ...) zu erwarten? S. 17.“*

**Antwort:**

Der Vorbescheid von der LBK wird in nächster Zukunft erwartet. Der Antrag auf Vorbescheid (Bauvoranfrage) wurde i.Ü. für das Elisabethmarkt-Konzept genau aus dem Grund gestellt, um etwaige Problemfelder zu identifizieren und zu bereinigen. Die nach Einschätzung des Projekt- und Planerteams kritischen Punkte, wie z.B. Lärm, Stellplätze, usw. wurden mit der LBK vorbesprochen, um sie in der Bauvoranfrage gezielt abzufragen. Zum tatsächlichen Inhalt des ausstehenden Bescheides können jedoch noch keine Aussagen getroffen werden, da dies Angelegenheit des Planungsreferates ist.

**Frage 14:**

*„Was passiert bei Negativgutachten Deloitte zu europarechtlicher Zulässigkeit? KO-Kriterium! Vorheriger Abschluss Prüfung!“*

**Antwort:**

Der Elisabethmarkt hat keine wirtschaftliche Bedeutung, die über die rein lokale Versorgung der Anwohnerinnen und Anwohner hinausgeht. Auch die Auswirkungen auf Be-

dingungen für grenzüberschreitende Investitionen dürften allenfalls marginal sein, sodass Zuschüsse der Stadt zur Sanierung des Elisabethmarktes als beihilferechtlich zulässig zu erachten sind. Insbesondere dürften Zuschüsse keine europarechtlich relevante Handelsbeeinträchtigung bewirken. Um aber eine gesicherte Auslegung zu erhalten wurde von den MHM bereits ein Gutachten bei einer renommierten Wirtschaftskanzlei beauftragt.

**Frage 15:**

*„Im Großmarkt wird Zweigeschossigkeit kritisiert. Warum hier vorgeschlagen?“*

**Antwort:**

Beim Großmarkt handelt es sich um eine **Großhandelsplattform**. Hier sind die logistischen Anforderungen schon durch die umgeschlagenen Warenmengen komplett und vollkommen anders, als beim kleinteiligen Einzelhandel eines stadtviertelbezogenen Lebensmittelmarktes.

**Frage 16:**

**16a** *„Aushub TG EM auch durch Durchstich von TG SSKM möglich?“*

**16b** *„Warum bislang zwischen beiden TG Durchfahrt angedacht?“*

**Antwort 16a:**

Ein Aushub des UG durch den Verbindungsgang zwischen Stadtparkassen- und Marktuntergeschoss, unter Beibehaltung der Stände des Marktes, also in einem bergmännischen Verfahren wird technisch schon daran scheitern, dass zwischen Decke UG und Oberkanten-Gelände eine viel zu geringe Überdeckung vorhanden ist. Darüber hinaus ist jedes bergmännisch erstellte Tiefbauwerk ganz erheblich, eher „exorbitant“ teurer hinsichtlich der Erstellung.

**Antwort 16b:**

Würde auf die Durchfahrt zwischen dem Untergeschoss der Stadtparkasse und Untergeschoss des Marktes verzichtet, bräuchte die TG des Marktes eine eigene Erschließungsrampe auf Marktareal oder Krafffahrzeugaufzüge. Beides würde einen zusätzlichen Flächenbedarf generieren und somit zu einem (bei einer Rampe erheblichen) Verlust an Fläche für Marktstände oder Freifläche führen. In beiden Fällen wären auch zusätzliche Bauwerke zu errichten und zu finanzieren, die nicht notwendig sind, da die Stadtparkasse eine Zufahrt über ihre TG bereitstellt. Dies stellt eine optimale flächenschonende Lösung dar.

**Frage 17:**

**17a** *„Kann von bestehenden 18 Stellplätzen nach unten abgewichen werden?“*

**17b** *„Müssen diese auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden?“*

**17c** *„Kann dafür gegen entsprechendes Entgelt z.B. TG SSKM genutzt werden?“*

**Antwort 17a:**

Idealerweise sollte für jeden der 24 Stände mindestens ein Stellplatz vorhanden sein. Die bisher vorhandenen und für das TG geplanten 18 Stellplätze stellen bereits eine Abweichung nach unten dar. Daher wird der Stellplatzbedarf im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid abgefragt. Die Anzahl der baulich möglichen Stellplätze korrespondiert aller-

dings auch mit der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche und den Notwendigkeiten Logistikflächen (Läger, Kühlung) im UG unterzubringen.

**Antwort 17b:**

Grundsätzlich können Stellplätze laut BayBO in der Nähe nachgewiesen werden, wenn deren Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist. Diese müssen durch Dienstbarkeit gesichert werden. Zu beachten ist dabei auch, dass im Fall Elisabethmarkt es sich aber um übergroße Stellplätze für Lieferfahrzeuge (länger und breiter als Pkw-Stellplätze) handelt und mit einer notwendigen lichten Höhe, die für Kfz mit einer Höhe von 3,2 m geeignet sind. Normale Tiefgaragenstellplätze sind für Kfz mit einer Höhe von 2 bis 2,2 m ausgelegt.

**Antwort 17c:**

Der Neubau des benachbarten Gebäudes an der südlichen Grenze zum Markt ist kein Projekt des Kommunalreferates, sondern der Stadtparkasse. Nach Rücksprache mit der Stadtparkasse lässt sich zum aktuellen Planungsstand des Wettbewerbsentwurfs des Neubaus die gemäß Stellplatzsatzung der LHM konkret geforderte Anzahl von Stellplätzen noch nicht ermitteln, da insbesondere die Nutzflächen der Gewerbeflächen noch nicht feststehen. Darüber hinaus wird im weiteren Planungsverfahren des Neubaus der Stadtparkasse die Realisierung der gewünschten Anwohner Tiefgarage noch geprüft. Konkrete Aussagen darüber, ob und wie viel Fläche für Stellplätze der Händlerinnen und Händler (für die deutlich breitere Fahrwege und größere Stellplätze benötigt werden) eventuell zur Verfügung stehen könnten, sind daher noch nicht möglich.

Darüber hinaus müssten bei einer räumlichen Trennung von Be- und Entladen sowie Parken zusätzliche Ladezonen im Stadtparkassenuntergeschoss, möglichst nahe der Lager der Händlerinnen und Händler geschaffen werden. Diese zusätzlichen Flächen werden aber von der Stadtparkasse selbst benötigt.

**Frage 18**

*„Sind 50 Anwohnerstellplätze in TG SSKM sichergestellt?“*

**Antwort:**

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06302 vom 20.07.2016) wurde im Rahmen des Wettbewerbs für das neue Gebäude der Stadtparkasse die Unterbringung von 50 Anwohnerstellplätzen auf dem Stadtparkassen-Grundstück (Flurst. Nr. 4552) geprüft. Der ausgewählte Entwurf lässt die Schaffung der 50 Anwohnerstellplätze im Stadtparkassen-Objekt grundsätzlich zu. Die Frage der Realisierung und der damit verbundenen Kosten wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

## 2.2. Fragenteil Feuerwehr (FW)-Flächen

### Frage 19:

„Welche der Streifen auf S. 14 [der Beschlussvorlage] ist FW-Fläche?“

### Antwort:

Die schraffierte Fläche stellt den Schwenkbereich der Drehleiter dar, welcher circa 2 m bemisst. Der darunter liegende dunkle Streifen stellt die 3,5 m breite Feuerwehrfahrspur dar. Der hellere Streifen stellt den 3 m – Abstand zum Stadtparkassen-Gebäude zum Anleitern dar.

### Frage 20:

„Länge Feuerwehrdurchfahrt Barer zu Arcisstr? Warum 712 qm? Laut Anl. 1 [Bericht zur Machbarkeitsstudie] S. 39 Länge 97,25m x Breite 6,5m = 632qm.“

### Antwort:

Die Angaben 97,25 m x 6,5 m sind pauschale Werte. 97,25 m ist die Länge der Grundstücksgrenze zwischen Markt und Stadtparkasse. 6,5 m ist die Breite, die sich aus Mindestabstand und Breite der FW-Fläche ohne Schwenkbereich ergibt. Real fällt diese Fläche aber zum Teil auf das Grundstück des Nachbarn (siehe oben). In dem Wert 97,25 m x 6,5 m ist der Schwenkbereich nicht enthalten.

Die eigentliche Fahrspur der FW-Fläche ist 3,5 m breit und an der längsten Stelle 96,86 m lang. Sie hat eine Fläche von circa 338 qm. Hinzu kommt der Schwenkbereich (siehe Antwort Frage 19) mit einer Breite von 2 m und einer Länge von 96,25 m, dieser hat eine Fläche von circa 192 qm. Zusätzlich gibt es einen erforderlichen Abstand zur Fassade der Stadtparkasse (Nachbar) von 3 m. Diese Anleiter-Abstandszone fällt zum Teil auf Marktfläche und zum Teil auf das Grundstück der Stadtparkasse. Auf den Markt entfällt davon eine Fläche von circa 182 qm. Insgesamt ergibt sich so die Fläche von circa 712 qm.

### Frage 21:

„Warum muss eine Anlieferzone für große LKW neben FW-Fläche freigehalten werden? Kann dafür stattdessen FW-Fläche genutzt werden?“

### Antwort:

Die FW-Fläche kann nicht als Anlieferzone genutzt werden. Dem Konzept für die FW-Fläche liegt Art. 5 Abs 2. Bay. Bauordnung zugrunde:

„Art. 5 BayBO

(2) <sup>1</sup>Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und **ständig frei** zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. <sup>2</sup>Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 **nicht** abgestellt werden.“

**Frage 22:**

*„Wird mit Ausweisung FW-Fläche auf anderem als Bauherrengrundstück ein Präzedenzfall geschaffen?“*

**Antwort:**

Bei der Marktfläche handelt es sich bekanntlich um eine öffentliche Verkehrsfläche. In Bezug auf das Stadtparkassen-Objekt liegt hier somit die gleiche Situation zu Grunde wie z.B. in der Fußgängerzone der Altstadt, am Hohenzollernplatz und bei unzähligen innerstädtischen Wohngebäuden. Hierauf hat der Leiter der Lokalbaukommission, Herr Mager, bereits in der Bürgerinformationsveranstaltung am 09.03.2017 ausdrücklich hingewiesen. Es entsteht somit kein Präzedenzfall.

**2.3 Fragenteil Neubau Stadtparkasse****Frage 23:**

*„Wann soll Neubau SSKM starten?“*

**Antwort:**

Der Neubau des benachbarten Gebäudes an der südlichen Grenze zum Markt ist kein städtisches Projekt des Kommunalreferates, sondern der Stadtparkasse, somit können hier keine vertieften fachlichen Aussagen zu Inhalten der dortigen, privaten Planungen getroffen werden. Allerdings ist natürlich schon wegen der nachbarschaftlichen Situation und der gemeinsamen Nahtstellen der beiden Projekte eine enge Abstimmung beider Bauherren erforderlich. Aus den bisher stattgefundenen Abstimmungen und Gesprächen ergibt sich ein sehr nachdrückliches Interesse beider Projekte, den Bauablauf zeitlich zu harmonisieren. Nach den bisherigen Planungen der Stadtparkasse soll Baubeginn voraussichtlich Mitte 2019 sein.

Ein wesentlicher Eckpunkt der Terminplanung ist die Beschlussfassung des Stadtrats über den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115. Im Hinblick auf den dringend erforderlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist auch das Kommunalreferat sehr bemüht diesen gemeinsamen Baubeginn nicht zu behindern oder gar zu verzögern, sondern zu halten. Außerdem wäre es für die Händlerschaft – wie schon mehrfach ausgeführt und rückgemeldet – unzumutbar, die Baustellenzeiten für beide Projekte zu trennen.

**Frage 24:**

*„Wurde beim Neubau SSKM die Anzahl der geplanten Wohnungen von Beginn des Projekts bis Stand heute reduziert? Falls ja: in welchen Etappen und um wie viele Wohnungen? Um wie viel weniger Wohnfläche entsteht?“*

**Antwort:**

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück der Stadtparkasse **überhaupt keinen** Einfluss auf das Projekt Sanierung des Elisabethmarktes und mit dem Auftrag zur Vorplanung nichts zu tun hat.

Der Neubau des benachbarten Gebäudes an der südlichen Grenze zum Markt ist i.Ü. bekanntlich kein Projekt des Kommunalreferates, sondern der Stadtparkasse, somit kann

vom Kommunalreferat oder den MHM keine vertiefte fachliche Aussage zu Inhalten dieser Planung getroffen werden. Auf Grundlage der bisher geführten Gespräche mit der Stadtparkasse und unter Bezugnahme auf die Ausführungen des Leiters des Immobilienbereiches der Stadtparkasse beim Info-Abend im Gisela Gymnasium am 09.03.2017 erklärt sich die Veränderung der Wohnungsanzahl wie folgt: Die vormals genannten circa 200 Wohnungen waren eine geschätzte Anzahl, die sich aus der Voruntersuchung des Büros Fink+Jocher ergab, welche die Stadtwerke München (SWM) zur grundsätzlichen Eruierung des Weiternutzungspotenzials der frei werdenden Umspannwerk-Fläche in Auftrag gegeben hatten. Der anfangs genannten Zahl von circa 200 Wohnungen lag auch ein höherer Anteil von kleinen Apartments des Wohnheims zu Grunde. Dieser Anteil wurde im weiteren Verlauf der Planung zu Gunsten einer Steigerung der Anzahl von Mietwohnungen reduziert. Durch den größeren Flächenbedarf einer Wohnung in Relation zu einem Wohnheim-Apartment reduzierte sich zwangsläufig die Gesamtanzahl der Wohnungen, während die entscheidende, für die Wohnnutzung insgesamt vorgesehene, Fläche laut Stadtparkasse unverändert geblieben ist. Die zuletzt zitierten 170 Wohnungen sind nun ebenfalls ein Annahmewert, der sich aus dem Wettbewerbsentwurf ergibt, für den die Jury die Empfehlung ausgesprochen hat. Die finale Aufteilung der Wohnflächen im Stadtparkassen-Neubau sowie der konkrete Zuschnitt der einzelnen Wohneinheiten und somit die genaue Anzahl der Wohnungen werden jedoch erst im Verlauf der weiteren Planungen der Stadtparkasse finalisiert.

**Frage 25:**

*„Lichtverhältnisse: Unterschiede in der Verschattung des Marktes Umspannwerk – Neubau SSKM? Animation durch Online-Tool.“*

**Antwort:**

Der Neubau des benachbarten Gebäudes an der südlichen Grenze zum Markt ist kein Projekt des Kommunalreferats, sondern der Stadtparkasse, somit kann keine vertiefte fachliche Aussage zu Inhalten dieser Planung getroffen werden. Die zulässige Höhe des Stadtparkassen-Neubaus wurde vom Stadtrat mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06302 vom 20.07.2016) festgelegt und entsprechend im Wettbewerb berücksichtigt. Die Frage der Abstandsflächen wurde von den MHM in den Antrag auf Vorbescheid aufgenommen.

**Frage 26:**

*„Beeinträchtigung EM durch heranrückende Wohnbebauung: Lärm, Dreck, sonstige Emissionen? Wie ist Betrieb Markt sichergestellt (Dienstbarkeiten im Grundbuch, Nachbarschaftsvereinbarung mit SSKM, Mietvertrag der SSKM)?“*

**Antwort:**

Von der heranrückenden Wohnbebauung gehen nur während der Bauphase Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Dreck aus. Langfristig wird vielmehr der Neubau von den (Lärm-)Emissionen des Marktes erheblich beeinträchtigt.

Der Markt am Elisabethplatz ist laut Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche - Markt. So wies auch der Aufstellungsbeschluss für das Wettbewerbsverfahren für die Nachbarschaftsbebauung durch die Stadtparkasse den Markt als direkte Nachbarschaft



für dieses Vorhaben aus und wies ausdrücklich auf die durch den Marktbetrieb entstehenden Belastungen hin. Die Planungen für dieses Projekt müssen daher die Marktnachbarschaft als Rahmenbedingung bei ihren Überlegungen berücksichtigen. Das vorgelegte Konzept für den Markt am Elisabethplatz ist im Hinblick auf Emissionen und sonstige potenzielle Nachbarschaftsbeeinträchtigungen so gestaltet, dass die entsprechenden gesetzlichen Richtwerte berücksichtigt und Vorgaben eingehalten werden (z.B. ist die Anlieferung für den Markt vor 6.00 Uhr in der Früh nur über die TG und das UG vorgesehen). Die diesbezüglich relevanten Thematiken wurden auch im Antrag auf Vorbescheid an die LBK abgefragt.

**Frage 27:**

**27a** „Wie wird Konkurrenz durch Gewerbe im EG Neubau SSKM zu EM vermieden?

**27b** *Erkenntnisse, ob jetzige Markthändler (Nordsee, Metzger) später dort angesiedelt werden sollen oder wollen?“*

**Antwort 27a:**

Schon der vom Stadtrat beschlossene Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06302 vom 20.07.2016) wies in der Aufgabenstellung für die Wettbewerbsteilnehmer die Vorgabe aus, dass die *„zukünftige Erdgeschosszone mit Einzelhandel und ggf. Gastronomie in den Kontext des Marktbetriebs integriert werden“* soll, um eine verstärkte Konkurrenzsituation zu vermeiden. Überdies wurde die Aufgabenstellung des Planungswettbewerbs für den Neubau der Stadtparkasse in Bezug auf die Einzelhandelsflächen (EZH) im EG für die teilnehmenden Büros dahingehend konkretisiert, dass vorwiegend kleinteilige EZH-Flächen sowie eine mittelgroße Ladeneinheit vorzusehen sind. Diese Vorgabe wurde nach Abstimmung mit den MHM aufgenommen, um genau die Ansiedlung von direkter Marktkonkurrenz, z.B. durch große (Bio-)Supermärkte, zu verhindern.

In der Nachbarschaftsvereinbarung, die derzeit zwischen der Stadt und der Stadtparkasse abgestimmt wird, ist die Belegung der EZH-Flächen im EG des Stadtparkassen-Gebäudes zum Markt hin einer der maßgeblichen Punkte. Konsens besteht insbesondere dahingehend, dass die EZH-Nutzungen marktergänzend und -verträglich sein müssen und die Belegung der Flächen jeweils in Abstimmung mit dem Marktbetreiber - also den MHM - erfolgen soll.

**Antwort 27b:**

Der künftige Betrieb des Stadtparkassen-Neubaus ist kein Projekt des Kommunalreferats, sondern der Stadtparkasse. Somit kann keine vertiefte fachliche Aussage zu den individuellen Zielen und Vorhaben des Gebäudeeigentümers zu dessen Vermietungsabsichten gemacht werden, die den Rahmen der Ausführungen zu Frage 27a übersteigt.

Gegenüber den MHM sowie dem Projektteam hat keiner der Markthändlerinnen und -händler den Wunsch kundgetan, künftig im Stadtparkassen-Gebäude statt auf dem Markt untergebracht zu werden. Ganz im Gegenteil: Deutlich und nachdrücklich wurde von vielen aus der Händlerschaft der Wunsch bekräftigt, unbedingt auch weiterhin, also nach dem Umbau, auf dem Elisabethmarkt einen Stand zu betreiben. Seitens des Kom-

munalreferats und der MHM „soll“ überhaupt keiner der Händlerinnen und Händler vom Markt in das Stadtparkassen-Gebäude umgesiedelt werden. Wie inzwischen zahllose Male bekräftigt, hat die Sanierung und besonders die Restrukturierung der Marktflächen ja überhaupt nur den Sinn und das Ziel, alle Händlerinnen und Händler am Markt zu erhalten und ihnen dort eine langfristige Zukunft zu ermöglichen. Da zum damaligen Projektzeitpunkt noch nicht zweifelsfrei sicher war, ob auf dem Markt ausreichende Kapazitäten geschaffen werden können, um allen Händlerinnen und Händlern den erforderlichen Platz zu bieten, wurde im Aufstellungsbeschluss für den Wettbewerb der Stadtparkasse folgender Passus aufgenommen: Marktstände, die aufgrund der Feuerwehrezufahrt entfallen und im neuen Marktkonzept nicht mehr untergebracht werden können, können einen Ausweichstandort im EG des Stadtparkassen-Gebäudes erhalten. Dies war jedoch ausschließlich zur Absicherung der Händlerexistenzen für den „worst case“ gedacht; vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrats zum Konzept wird es nicht notwendig werden, die Händlerschaft zu reduzieren.

## **2.4 Fragenteil Gisela-Gymnasium**

Vorab ist auch hier darauf hinzuweisen, dass Probleme und Nöte des Giselagymnasiums, für die das Kommunalreferat sehr viel Verständnis hat, mit den Sanierungsplänen des Elisabethmarktes **überhaupt nichts** zu tun haben; es gibt insoweit keinerlei Abhängigkeiten.

### **Frage 28**

*„Siehe CSU-Antrag vom 13.03.2017.“*

### **Antwort:**

Der CSU-Antrag Nr. 14-20 / A 02959 zur Bereitstellung von Räumen für das Gymnasium im zukünftigen Stadtparkassen-Gebäude steht nicht in Zusammenhang mit dem Elisabethmarkt und der Machbarkeitsstudie. Daher wurde der Antrag vom Direktorium am 14.03.2017 zur Beantwortung an das Referat für Bildung und Sport geleitet.

### **Frage 29:**

*„Alternative Ausweichräumlichkeiten in der Nähe des Gymnasiums, falls nicht in Neubau SSKM möglich?“*

### **Antwort:**

Der Immobilienservice und das Immobilienmanagement des Kommunalreferats werden prüfen, ob im Umfeld des Gisela-Gymnasiums geeignete Ausweichräume im eigenen Gebäudebestand zur Verfügung stehen. Es ist hierbei aber auf die Sach- und Fachkompetenz des zuständigen Referates für Bildung und Sport angewiesen.

Inwieweit das Referat für Bildung und Sport über eigene, geeignete Flächen im Umkreis verfügt ist hier nicht bekannt.

### **3. Anträge der SPD-Fraktion**

In der Sitzung des Werkausschusses am 23.03.2017 wurden von der SPD-Stadtratsfraktion folgende Anträge gestellt:

#### **Erweiterung der Markt-Tiefgarage**

Es sollen möglichst nicht nur 18 Stellplätze, sondern für jeden der 24 Händlerstände ein Stellplatz in der Tiefgarage des Marktes geschaffen werden. Das Kommunalreferat wird diese Frage im Rahmen der Vorplanung vertieft betrachten und dem Stadtrat berichten und/oder einen Behandlungsvorschlag unterbreiten.

#### **Anwohner Tiefgarage unter der Marktfläche**

Trotz der in der Beschlussvorlage vom 23.03.2017 (Anlage 1) in Ziffer 9 dargelegten Erschwernisse soll eine Anwohner Tiefgarage im zweiten UG unter dem Markt in der Vorplanung weiter betrachtet werden.

Dies wird ebenfalls im Rahmen der anstehenden Vorplanung erfolgen.

#### **Optimierung der Planung**

Insbesondere die Hygieneanforderungen und die Anforderungen an Sanitäranlagen sollen im weiteren Planungsprozess gemeinsam mit dem KVR nochmals kritisch hinterfragt und der Flächenbedarf weitest möglich optimiert werden.

### **4. Abstimmung mit beteiligten Referaten**

Die Stadtkämmerei hat der Beschlussvorlage vom 23.03.2017 (Anlage 1) zugestimmt. Die Stellungnahme ist als Anlage 2 beigefügt.

Das Baureferat hat die Beschlussvorlage vom 23.03.2017 (Anlage 1) zur Kenntnis erhalten und stimmt der Beauftragung der MGS mit den weiteren Projektmanagementleistungen für die folgenden Planungsphasen zu. Die Stellungnahme ist als Anlage 3 beigefügt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Beschlussvorlage vom 23.03.2017 (Anlage 1) im Entwurf erhalten. Einer Beauftragung der MGS wird nicht zugestimmt. Die weitere Untersuchung einer Anwohner-Stellplatzanlage im zweiten Markt-UG wird empfohlen. Bezüglich der Situierung und Gestaltung der Marktstände wird im weiteren Prozess noch Abstimmungsbedarf gesehen. Die Stellungnahme ist als Anlage 4 beigefügt.

Das Kreisverwaltungsreferat hat die Beschlussvorlage vom 23.03.2017 (Anlage 1) zur Kenntnis erhalten. Aus Sicht der Lebensmittelüberwachung besteht grundsätzlich Einverständnis. Das KVR bittet, die bauliche Umsetzung hinsichtlich der Hygienevorgaben jeweils mit der Lebensmittelüberwachung abzustimmen.

## 5. Projektmanagement

Die Position des Kommunalreferats, dass eine Übernahme der Projektmanagementleistungen durch die MGS die geeignetste Lösung wäre, um eine zügige Weiterbearbeitung zu gewährleisten, ist unverändert; dies ist insbesondere auch darin begründet, dass die MGS bis zum heutigen Tag das Projekt sehr effektiv betreut hat und für die weiteren Schritte keinerlei Einarbeitung erforderlich wäre. Aufgrund der Einwände des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.03.2017 (Anlage 4) zur Übernahme der Projektmanagementleistungen durch die MGS sowie der Stellungnahme des Baureferates vom 14.03.2017 (Anlage 3) haben die MHM Kontakt mit der Stadtparkasse aufgenommen, um die Möglichkeit der Übernahme von Projektmanagementleistungen für die anstehenden Planungs- und Realisierungsphasen durch die Stadtparkasse abzuklären. Die Vorteile einer derartigen Beauftragung liegen auf der Hand: Die beiden sind durch die Planung und Realisierung der Tiefgeschosse baulich miteinander verbunden und sollten daher zeitlich abgeglichen und miteinander koordiniert werden. Eine solche Kooperation würde Synergien, insbesondere in Hinblick auf eine noch effizientere Abwicklung der beiden benachbarten Bauvorhaben (Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Stadtparkasse und Neubau Markt mit TG) und damit die maximale Komprimierung der Bauzeit, ermöglichen.

Die Stadtparkasse hat sich angesichts dieser engen zeitlichen und baulichen Verknüpfung beider Maßnahmen grundsätzlich dazu bereit erklärt, das Projektmanagement während der Bauphase zu übernehmen. Das Projektmanagement während der Planungsphase kann die Stadtparkasse nicht leisten. Daher müssen die Markthallen für die Planungsphase eine Projektsteuerung gesondert ausschreiben und extern beauftragen. Die Beauftragung soll stufenweise erfolgen: Im ersten Schritt erfolgt die Beauftragung für die Vorplanung mit Option einer Erweiterung des Auftrages für die weiteren Planungsphasen, falls der Projektauftrag vom Stadtrat erteilt wird.

## 6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 4 Schwabing-West. Der Bezirksausschuss hat die Vorlage vom 23.03.2017 (Anlage 1) in einer Sondersitzung am 15.03.2017 behandelt. Der Bezirksausschuss bittet darum, den Antrag des Referenten wie folgt zu ergänzen „3a. *Das Kommunalreferat wird gebeten, einen Bürgerworkshop zur Gestaltung der Marktgebäude durchzuführen*“. Mit dieser Ergänzung stimmt der Bezirksausschuss der Vorlage vom 23.03.2017 zu (Anlage 5).

## 7. 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 Ergänzungen der o.g. SPD-Anträge werden bei der Vorplanung berücksichtigt. Die endgültige Situierung und Gestaltung der neuen Marktstände werden mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der Vorplanung abgestimmt. Zu den Fragen der Außengestaltung wird ein Bürgerworkshop durchgeführt.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahme muss über den Hoheitshaushalt erfolgen.

Gemäß der in Ziffer 6 der Sitzungsvorlage vom 23.03.2017 (Anlage 1) vorgetragenen Handlungsempfehlungen werden nach Maßnahmenumsetzung Zuweisungen grundsätzlich unbefristet erteilt, Sondervereinbarungen sind mit 10-15 jähriger Befristung möglich.

Die Beauftragung der MGS mit den Projektmanagementleistungen für die weiteren Planungs- und Realisierungsschritte der Maßnahme wird nicht weiterverfolgt. Die Projektmanagementleistungen für die weiteren Planungsphasen sollen extern ausgeschrieben und stufenweise beauftragt werden. Die Projektmanagementleistungen für die Realisierungsphase werden der Stadtparkasse München übertragen.

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

## **8. 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.

## **9. 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 (Änderungen fett)**

1. Der Stadtrat nimmt den Vortrag, **insbesondere die Ausführungen zu den Fragen der CSU-Fraktion vom 23.03.2016** 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.

**Das Kommunalreferat wird weiterhin beauftragt, einen Bürgerworkshop zur Gestaltung der Marktgebäude durchzuführen.**

**Die Forderungen der drei Anträge der SPD vom 23.03.2017 (Ziffer 3 des Vortrags) werden in die Vorplanung aufgenommen.**

**Fragen der endgültigen Situierung und Außengestaltung der neuen Marktstände werden mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.**

4. Das Kommunalreferat – Markthallen München 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 die Projektmanagementleistungen für die notwendigen weiteren Planungsschritte extern auszuschreiben und stufenweise zu beauftragen. Die Projektmanagementleistungen für die Realisierungsphase werden der Stadtparkasse München übertragen.~~
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 grundstücksspezifischen 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.

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 entfallen**. 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 möglichst 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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HA II/V - 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 \_\_\_\_\_