

Telefon: 0 233-38581  
Telefax: 0 233989 38581  
Az.: Rem

**Kommunalreferat**  
Markthallen München

**Markthallen München (MHM);  
Zukunftssicherung der Markthallen München  
Neubau der Großmarkthalle  
im 6. Stadtbezirk, Sendling**

Projektkosten (Kostenobergrenze)	158.280.000	Euro (netto)
Altlasten, Abbruch	7.280.000	Euro (netto)
Großmarkthalle	123.170.000	Euro (netto)
System-Parkhaus	3.110.000	Euro (netto)
Zentrale Einfahrt	1.340.000	Euro (netto)
Lärmschutzmaßnahmen	3.110.000	Euro (netto)
Frei- und Verkehrsanlagen	20.270.000	Euro (netto)

1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
2. Projektauftrag
3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen  
    anteilige Projektkosten                      85.000 Euro (netto)

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09332**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss  
für die Markthallen München vom 06.07.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Beschluss des Stadtrats vom 25.06./01.07.2015, Vorplanungsauftrag für den Neubau der Großmarkthalle und Beauftragung eines Generalplaners
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung Nutzerbedarfsprogramm und Vorplanung für den Neubau der Großmarkthalle</li> <li>- Darstellung „Wohnen an der Großmarkthalle“ (Konzept Wohnriegel)</li> </ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projektkosten (Kostenobergrenze) 148.214.000 Euro (netto)</li> <li>- anteilige Projektkosten vorgezogene Maßnahmen 85.000 Euro (netto)</li> </ul>
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.</li> <li>- Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 148.214.000 € wird genehmigt</li> <li>- Die Risikoreserve wird auf 10% festgelegt.</li> <li>- Das Baureferat wird gebeten, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.</li> <li>- Das Baureferat wird gebeten, ein geeignetes Konzept für die anschließende Beauftragung eines Generalunternehmers zu erarbeiten.</li> <li>- Der Durchführung der vorgezogenen Maßnahmen (Ziff. 8.9) wird zugestimmt</li> <li>- Das Kommunalreferat wird beauftragt - vorbehaltlich der Zustimmung im Aufsichtsrat - die Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG mit der Vorplanung für den Wohnriegel zu beauftragen und die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Wohnriegels prüfen zu lassen.</li> <li>- Das Baureferat wird gebeten, die Verlängerung der befristeten vier Stellen bei der Hauptabteilung Hochbau und beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen sowie die auf 7 Jahre befristeten Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung anzumelden.</li> <li>- Zur Deckung des Finanzbedarfes der MHM zum Bau der Großmarkthalle, den Projektvorbereitungskosten, den betrieblichen Altverbindlichkeiten, bilanziellen Verlustvorträgen usw. wird den MHM das betrieblich nicht mehr notwendige Grundvermögen vom Allgemeinen Grundvermögen zum Verkehrswert abgelöst (derzeit 160 Mio. €) und ein Baukostenzuschuss in Höhe von max. 40 Mio. € gewährt.</li> <li>- Das Kommunalreferat-Markthallen München wird beauftragt, die Finanzierung der Planungskosten in den jeweiligen Wirtschaftsplan aufzunehmen.</li> </ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Neubau Großmarkthalle; Kontorhaus, Daseinsvorsorge
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtbezirk 6, Sendling</li> <li>- Großmarkthalle Schäfflarnstraße</li> </ul>

**I. Vortrag des Referenten**

1.	Chronologie der Ausgangs- und Beschlusslage	2
2.	Aufgabenstellung	3
3.	Nochmalige Standortuntersuchung	4
4.	Warum ist die Großmarkthalle am Standort Sendling unverzichtbar?	5
5.	Nachrichtlich: Sachstand über erledigte und geplante Maßnahmen i. R. der Zukunftssicherung Markthallen München	6
5.1	Gleisrückbau und Flora- / Faunahabitat	6
5.2	Kontorhaus II	6
5.3	Kontorhaus I	7
5.4	Interimsmaßnahmen	8
5.5	Südraum des zukünftigen Großmarktes	8
5.6	Öffnung der „alten“ Thalkirchner Straße	9
6.	Nutzerbedarfsprogramm (NBP)	9
6.1	Ermittlung des Nutzerbedarfs	9
6.2	Übersicht der Flächenreduzierung	10
6.3	Anpassungen des Nutzerbedarfes	11
6.4	Wohnen an der Großmarkthalle	14
7.	Projektstand	16
8.	Planung	17
8.1	VOF-Verfahren	17
8.2	Baurechtliche Rahmenbedingungen	17
8.3	Grundstücksbezogene und projektrelevante Rahmenbedingungen	18
8.4	Programmerfüllung und Änderung im Nutzerbedarfsprogramm	21
8.5	Erläuterung des Planungskonzeptes	21
8.6	Umgang mit Bestand und Betrieb	32
8.7	Energetischer Standard	34
8.8	Einsatz regenerativer Energieträger	34
8.9	Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen	35
9.	Kosten	35
9.1	Ermittlung und Erläuterung der Kosten (netto) nach DIN 276	35
9.2	Stellungnahme zu den Investitionskosten	36
10.	Erkenntnisse aus den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen	38
10.1	Wirtschaftliche Ausgangslage	38
10.2	Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der neuen Großmarkthalle	39
10.2.1	Allgemeines	39
10.2.2	Vorgehensweise	39
10.2.2.1	Finanzbedarf und Mittelherkunft für die Investition der neuen Großmarkthalle	40
10.2.2.2	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Betriebes der neuen Großmarkthalle	43
10.2.2.3	Projektion der Kostenbestandteile auf den Mietpreis	46
10.2.2.4	Daseinsvorsorge / Vergleichbarkeit mit privaten Investoren	47
10.3	Zusammenfassung	49

11.	Finanzierung	50
11.1	Markthallen München	50
11.2	Stadthaushalt	50
12.	Abstimmungen	50
12.1	Stadtkämmerei	51
12.2	Referat für Arbeit und Wirtschaft	51
12.3	Referat für Stadtplanung und Bauordnung	51
12.4	Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG	52
12.5	Personal- und Organisationsreferat	53
13.	Personalbedarf Baureferat	54
14.	Entscheidungsvorschlag	56
15.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	59
16.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	59
17.	Fristen, Termine	59
18.	Beteiligung des Markthallenbeirats	59
19.	Beschlussvollzugskontrolle	59
 <b>II. Antrag des Referenten</b>		 <b>59</b>
 <b>III. Beschluss</b>		 <b>61</b>

nach Antrag.



Telefon: 0 233-38581  
Telefax: 0 233989 38581  
Az.: Rem

**Kommunalreferat**  
Markthallen München

**Markthallen München (MHM);  
Zukunftssicherung der Markthallen München  
Neubau der Großmarkthalle  
im 6. Stadtbezirk, Sendling**

Projektkosten (Kostenobergrenze)	158.280.000	Euro (netto)
Altlasten, Abbruch	7.280.000	Euro (netto)
Großmarkthalle	123.170.000	Euro (netto)
System-Parkhaus	3.110.000	Euro (netto)
Zentrale Einfahrt	1.340.000	Euro (netto)
Lärmschutzmaßnahmen	3.110.000	Euro (netto)
Frei- und Verkehrsanlagen	20.270.000	Euro (netto)

1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
2. Projektauftrag
3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen  
    anteilige Projektkosten                      85.000 Euro (netto)

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09332**

15 Anlagen

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss  
für die Markthallen München vom 06.07.2017 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag des Referenten

### 1. Chronologie der Ausgangs- und Beschlusslage

- **07.10.2009 Vollversammlung des Stadtrats** (Vorlage Nr. 08-14 / V 02602)  
Grundsätzliche Zustimmung zum Verbleib der Großmarkthalle am jetzigen Standort; Auftrag zur Erstellung Businessplan / Konzeptstudie.
- **06.05./19.05.2010 KA / VV des Stadtrats** (Vorlage Nr. 08-14 / V 03649)  
Auftrag, Szenario 3 des Businessplans / der Konzeptstudie weiter zu verfolgen; Erarbeitung eines Nutzerbedarfsprogramms für ein Lebensmittel-Frischezentrum einschl. Betrachtung der Entwicklung des Gesamtareals und des Viehhofgeländes. Ausschreibung zur Einschaltung eines externen Beraters.
- **28.03. - 30.03.2012**  
Für die Mitglieder des Kommunalausschusses: Informationsreise und Erfahrungsaustausch mit vergleichbaren Großmärkten in Frankfurt/Main und Hamburg.
- **13.12./19.12.2012 KA / VV des Stadtrats** (Vorlage Nr. 08-14 / V 10592)  
**Einstimmig:** Auftrag, kein Lebensmittel-Frischezentrum zu planen, sondern ausschließlich Ersatz zu schaffen für die Hallen 1-6 sowie die Gärtnerhalle. Lage der ebenerdigen Halle soll „entlang östlich der Thalkirchner Straße“ sein.
- **21.02.2013 Kommunalausschuss** (Vorlage Nr. 08-14 / V 11213)  
Auftrag, eine Machbarkeitsstudie für eine vergleichende Standortuntersuchung auf dem Großmarktgelände durchführen zu lassen. Anlass war, dass sich der Verband des Bayerischen Frucht-Import und -Großhandelsverbands (Fruchthandelsverband) dem Standort „entlang östlich der Thalkirchner Straße“ widersetzte und den Standort „jetziger LKW-Parkplatz“ mit einer 2-geschoßigen Halle favorisierte.
- **12.12./18.12.2013 KA/VV des Stadtrats** (Vorlage Nr. 08-14 / V 13337)  
Auftrag, nun doch Planungen für den Standort „entlang östlich der Thalkirchner Straße“ aufzugreifen, den Standort planungsrechtlich prüfen zu lassen sowie ein VOF-Verfahren zur Findung eines geeigneten Planungsbüros durchzuführen. Die Zustimmung des Fruchthandelsverband zum Standort „entlang östlich der Thalkirchner Straße“ lag vor.
- **25.06./01.07.2015 KA/VV des Stadtrats** (Vorlage Nr. 14-20 / V 03342)  
**Einstimmig:** Vorplanungsauftrag und vorläufige Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms; Abschluss VOF-Verfahren und Auftrag, den Generalplaner Ackermann Architekten BDA mit der Erstellung der Vorplanung zu beauftragen. *„Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Projektauftrag herbeizuführen“.*

Mit der vorgenannten Beschlussvorlage hat das Kommunalreferat den Stadtrat auch darüber in Kenntnis gesetzt, dass gegenüber dem Konzept „Lebensmittelfrische-Zentrum“ die Handels- und Lagerflächen um rd. **25.000 m<sup>2</sup> reduziert** wurden.

Auch hat das Kommunalreferat für dieses Konzept dem Stadtrat einen Orientierungsrahmen der Kosten benannt in einer Größenordnung von **142 - 153 Mio. €** (netto). Zu diesem Zeitpunkt lagen jedoch keine Planung und kein vertiefendes Nutzerbedarfsprogramm, sondern lediglich Lösungsvorschläge vor.

Auf der Grundlage dieses Auftrags hat das Kommunalreferat die finale Festlegung des Nutzerbedarfs erarbeitet mit Zustimmung der Händlerschaft (u.a. auch des Fruchthandelsverbands). Unter Federführung des Baureferates wurden gemeinsam mit dem Planungsteam die Vorplanungsunterlagen erstellt.

## 2. Aufgabenstellung

Die Großmarkthalle München ist mittlerweile 105 Jahre alt. Der Stadtrat hat bereits damals im Sinne einer nachhaltigen Handels- und Wirtschaftspolitik den Bau einer Großmarkthalle beschlossen. Auch 100 Jahre später, am 25.06./01.07.2015, hat der Münchner Stadtrat sich **einstimmig** zum Großmarkt bekannt und den Vorplanungsauftrag für den Neubau der Großmarkthalle erteilt und das Nutzerbedarfsprogramm vorläufig genehmigt.

Das Kommunalreferat hat dem Stadtrat in den unter Ziff. 1 der Vorlage aufgeführten Stadtratssitzungen bereits umfangreich die Gründe und das Vorgehen für den geplanten Neubau der Großmarkthalle dargelegt und beschrieben und Vorschläge zum weiteren Vorgehen unterbreitet. Nachfolgend möchten wir zusammengefasst berichten:

Das 27 Hektar große Gelände an der Schäfflarnstraße im Münchner Stadtbezirk Sendling ist seit der Eröffnung 1912 ein gewichtiger Teil der wirtschaftlichen Infrastruktur sowohl für die Landeshauptstadt München als auch für die Versorgung mit frischem und hochwertigem Obst und Gemüse in ganz Bayern. Für viele Sendlingerinnen und Sendlinger ist die Großmarkthalle Arbeitsplatz, ein identitätsstiftender Lebensmittelpunkt und ein Stück Heimat zugleich - und das schon seit Jahrzehnten und über viele Generationen hinweg.

In den Unternehmensleitlinien der Markthallen München ist verankert, dass in den Markthallen neben den unbedingt erforderlichen Großbetrieben des Lebensmittelhandels auch Familienbetriebe und kleine bis mittelständige Betriebe Bestand haben. Über **400** Unternehmen haben hier ihren Firmensitz und mehr als **2.500** Menschen gehen auf dem Großmarktgelände ihrer täglichen Arbeit nach. Auch ist die Großmarkthalle im Wesentlichen Garant für die **Vielfalt** auf den Münchner Lebens-

mittelmärkten. Der Stadtrat hat diese Symbiose erkannt und die Großmarkthalle mit den Lebensmittelmärkten 1998 in einem Eigenbetrieb gebündelt, der die Aufgabe hat, in der gewachsenen Struktur die kleinteilige Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit frischen Lebensmitteln sicher zu stellen. Dies soll im Sinne einer nachhaltigen Stadtpolitik der sich ständig verstärkenden Monopolisierungstendenz im Lebensmittelhandel entgegen wirken. Die Großmarkthalle München steht also sowohl für praktizierte Wirtschaftsförderung als auch für die Vielfalt, Regionalität und Qualität der Versorgung, also für Daseinsvorsorge der Münchner Bevölkerung. Denn das „Frischezentrum“ ist als Trend in der ganzen Welt sichtbar.

Der allgemeine Standard der Bausubstanz ist geprägt durch historische, zum Teil denkmalgeschützte Bausubstanz. Diese geht größtenteils noch auf die Gründungszeit des Großmarktes und des Schlachthofs zurück. Nach erheblichen Kriegszerstörungen wurden Wiederaufbauten teilweise mit sehr „einfachen“ Mitteln getätigt.

In den vergangenen Jahren erfolgten durch die Markthallen München zwar wesentliche Investitionen in eigene Immobilien und Infrastruktur; auch wurden parallel - soweit erforderlich - Bauunterhaltungsarbeiten durchgeführt, womit aber keine nachhaltige Verbesserung der Bausubstanz im Sinne einer investiven Sanierung/Erneuerung erreicht werden konnte. Ausschließlich die gravierendsten Probleme konnten behoben werden. Im Ergebnis ist die Bausubstanz weiterhin stark sanierungsbedürftig. Unter anderem hat eine Tragwerksüberprüfung der befahrenen Kellerdecken im Bereich der Fahrstraßen außerhalb des Großmarkthallengebäudes (Hallen 1-6) ergeben, dass eine bestimmungsgemäße Weiternutzung der Hallen nur noch in begrenztem Umfang aufrecht erhalten werden könne. Des Weiteren bestehen z. T. erhebliche Brandschutzprobleme in verschiedenen Gebäuden; auch können heute geltende gesetzliche Hygieneanforderungen nicht mehr ausreichend erfüllt werden.

Die Fortsetzung der Planungen für den Neubau der Großmarkthalle hat für das Kommunalreferat absolute Priorität. Aufgrund des Zustands der Bestandsgebäude werden die für die Aufrechterhaltung eines sicheren Betriebs notwendigen und kostenintensiven Instandhaltungsmaßnahmen weiterhin ständig zunehmen. Für das Kommunalreferat und die Stadt bedeutet dies verlorene Investitions- und Unterhaltskosten, die den Markthallen München nicht länger aufgebürdet werden können.

### **3. Nochmalige Standortuntersuchung**

Der Stadtrat hat in seiner Vollversammlung am 07.10.2009 den Verbleib der Großmarkthalle am jetzigen Standort beschlossen. Im Rahmen der Erstellung dieses Standortsicherungsbeschlusses wurden anhand der Anforderungen (u.a. Grundstücksgröße rd. 20 ha) mehrere Szenarien und Nutzungsalternativen untersucht.

Der Oberbürgermeister hat mit Schreiben vom 22.03.2016 das Kommunalreferat beauftragt, für den Interfraktionellen Arbeitskreis Wirtschaft nochmals eine überschlägige Bewertung alternativer Standorte für den Neubau einer Großmarkthalle vorzunehmen und die Vor- und Nachteile darzustellen. Vom Interfraktionellen Arbeitskreis wurde eine reduzierte Grundstücksgröße von 12-15 ha vorgegeben.

In Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat das Kommunalreferat nochmals mögliche Standorte im Stadtgebiet geprüft. Die überschlägige Bewertung hat ergeben, dass sich aufgrund der erforderlichen Flächengröße die Auswahl der Standorte reduziert. Die verbleibenden möglichen Standorte weisen jedoch eine Vielzahl von Restriktionen und Nachteilen auf, vor allem im Hinblick auf die Verfügbarkeit, Nutzbarkeit und die verkehrliche Erreichbarkeit. Die Möglichkeit einer Verlagerung der Großmarktnutzung innerhalb des Stadtgebietes wird deshalb derzeit als wenig aussichtsreich bzw. unmöglich beurteilt. Die ausführliche Beschreibung kann der Anlage 11 dieser Vorlage entnommen werden.

#### 4. Warum ist die Großmarkthalle am Standort München unverzichtbar ?

<b>Der „Bauch“ von München</b>	Die Großmarkthalle ist der größte kommunale Großmarkt in Deutschland und einer der größten Europas; für die Münchner Bevölkerung ist sie der „Bauch von München“
<b>Städtisches Flächenpotenzial für Frische</b>	Dies ist die einzige stadt eigene Fläche zur Realisierung einer Großmarkthalle innerhalb der Stadtgrenzen.
<b>Lieferant von Arbeitsplätzen</b>	Über 2.500 Arbeitsplätze am Standort Sendling sowie viele Arbeitsplätze bei den kleinen Einzelhändlern (hoher Anteil von minderqualifizierten Arbeitsplätzen).
<b>Ideale Nahversorgung</b>	Erhält die Grundversorgung in vielen kleinteiligen Läden der Stadtquartiere. Hohe Abhängigkeit weiterer Münchner Kunden wie z.B.: städtische Märkte einschl. ambulanter Obst- und Gemüsehändler, Gastronomie, Hotellerie.
<b>Erhalt von Einflussmöglichkeiten der LHM</b>	Erhalt der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten u.a. zur Förderung der Warenvelfalt, Regionalität und der Vielzahl von Anbietern - über 80 % des Lebensmitteleinzelhandels ist in der Hand von vier Großkonzernen. Gegensteuerung von Monopolstrukturen in der Lebensmittelversorgung.
<b>Gewerbesteuerzahler</b>	Erhalt eines finanziellen Mehrwerts für München durch Gewerbesteuer-Erträge
<b>Nachhaltige Bedeutung Münchens</b>	Erhalt der Bedeutung Münchens als wichtiger Handelsplatz.

<b>Erhalt von Handelsbeziehungen</b>	Sicherung der Handelsbeziehungen und -ströme nach München und auch über den reinen Obst- und Gemüsehandel hinaus.
<b>Hohe Lebensqualität</b>	Erhalt einer über 100 Jahre alten Institution, eines unverzichtbaren Sozial- und Kulturgutes sowie von Lebensqualität für München.  Kommunikationsbedürfnis wird immer wichtiger bei einer älter werdenden Gesellschaft. Das lässt sich eindeutig besser befriedigen beim Bäcker, Metzger oder Obst- und Gemüsegeschäft als beim Billigdiscounter.
<b>Soziale Verantwortung u.a. Heimat der Münchner Tafel</b>	Lieferant für die Münchner Tafel von der ca. 20.000 Tafelgäste versorgt werden, da sie auf dem Gelände der GMH nicht nur das Büro hat, sondern auch das Lager mit Kühlung, Parkplätze für ihre Fahrzeugflotte sowie 4x die Woche eine Ausgabestelle betreibt. Siehe auch Anlage 10 der Vorlage
<b>Tradition: über 100 Jahre Großmarkthalle</b>	Das in über 100 Jahren unter kommunaler Führung entstandene, erfolgreiche und sensible Geflecht aus verschiedensten Handelsbeziehungen mit seinen Synergien (kleine und große Händler, die voneinander profitieren) muss erhalten bleiben.

## **5. Nachrichtlich: Sachstand über erledigte bzw. geplante Maßnahmen im Rahmen der Zukunftssicherung Markthallen München**

### **5.1 Gleisrückbau und Flora- / Fauna-Habitat**

Um die Projektentwicklung der Markthallen München (MHM) nicht zu gefährden, haben die MHM und das Baureferat bereits im Jahr 2013 mit den Vorbereitungen für die Schaffung eines neuen Habitats begonnen. Nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die Reg.v.OBB vom Dezember 2013, konnte in 2014 eine Fläche im Südwesten (Bereich Wackersberger Straße) als Habitat für die Mauereidechsen geschaffen werden. Im Rahmen des Neubaus für die Großmarkthalle sind noch abschließende Anpassungsmaßnahmen im nördlichen Randbereich der Habitatsfläche durchzuführen.

### **5.2 Kontorhaus II**

Das Kontorhaus II wurde im Jahr 1953 errichtet und 1959 baulich erweitert. Das gesamte Gebäude ist gemäß Art. 1 Abs. 1 DSchG denkmalgeschützt. Das Gebäude ist in einem sanierungsbedürftigen baulichen und technischen Zustand.

Das Kontorhaus II soll zukünftig u.a. die Verwaltung der Markthallen München aufnehmen. Da bereits umfangreiche Planungsleistungen beim Kontorhaus II vom Baureferat erbracht wurden, kann eine vorgezogene Sanierung des nahe am Baufeld der dann Neuen Großmarkthalle liegenden Gebäudes deutlich zur Entlastung der Bau-

stellenlogistik auf dem Areal beitragen. Die Markthallen München haben das Belegungskonzept und das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm erstellt. Das Baureferat erhielt im Dezember 2015 den Untersuchungsauftrag und hat die Vorplanung auf Grundlage der Bedarfsanmeldung erstellt.

Es ist vorgesehen, dem Stadtrat im 4. Quartal 2017 die Entscheidungsvorlage für den Projektauftrag Kontorhaus II zu unterbreiten. Geplant ist, dass das Kontorhaus II noch vor Beginn des Neubaus der Großmarkthalle saniert wird, damit das Baufenster und der Platz für Baustelleneinrichtung sowie Baustellenzufahrt nicht kollidieren.

### **5.3 Kontorhaus I**

Es ist geplant, das Kontorhaus I einschließlich des unmittelbar daran angrenzenden Flurstücks 10684/32, das mit einem eingeschossigen Nachkriegsgebäude bebaut ist, im Rahmen der Einschätzung von möglichen Refinanzierungspotenzialen/-flächen auf seine zukünftige Nutzungsmöglichkeit zu untersuchen; für den Betrieb der Markthallen München sind die Funktionsflächen des Kontorhauses I nach Sanierung und Umzug ins Kontorhaus II dann nicht mehr erforderlich.

Das vom Architekten und ehemaligen Stadtbaurat Karl Meitinger zwischen 1926 und 1927 erbaute und heute unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist dabei von seinem Habitus bzw. seiner inneren Struktur her für eine Nutzung als Verwaltungsgebäude für eine städtische Dienststelle des Hoheitsbereiches grundsätzlich sehr gut geeignet. Für eine den heutigen Standards entsprechende Nutzung als Verwaltungsgebäude fehlt es allerdings an einer geeigneten, barrierefreien Erschließung sämtlicher Stockwerke.

Angesichts des anhaltend drängenden Raumbedarfs für Dienststellen der städtischen Referate des Hoheitsbereichs bzw. in Anbetracht der Tatsache, dass das Kontorhaus I nach der Sanierung des Kontorhauses II von den MHM nicht mehr genutzt und so an den Hoheitsbereich zurückgegeben werden soll, hat das Kommunalreferat über seine interne Technikabteilung prüfen lassen, inwieweit durch einen kommungleichen Anbau an das Kontorhaus I ein städtisches Verwaltungsgebäude geschaffen werden kann, bei dem die barrierefreie Erschließung des Gesamtkomplexes dann über den neu zu erstellenden Bauteil erfolgen kann. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls ermittelt, wie viele Arbeitsplätze dann grundsätzlich insgesamt an diesem Standort realisiert werden könnten.

Das Kommunalreferat hat im November 2016 zur Baurechtsabfrage für das oben benannte Flurstück beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Antrag auf Vorbescheid gestellt. Sollte seitens der Lokalbaukommission über das nachgefragte Baurecht positiv entschieden werden, könnten im Rahmen eines Neubaus Kochelseestr. 12-14 ca. 216 Soll-Arbeitsplätze bzw. im Bestandsgebäude Kontorhaus I ca. 300 Soll-Arbeitsplätze - insgesamt also über 500 Soll-Arbeitsplätze - bereitgestellt

werden, wodurch die Kriterien der Stadtspitze (Interfraktioneller Arbeitskreis) für eine Nutzung als Bürostandort erfüllt wären.

Der über den gestellten Antrag auf Vorbescheid abgefragte Neubau soll also nach einer Realisierung zusammen mit dem Kontorhaus I unbedingt weiterhin in städtischer Hand verbleiben und würde so der stadteigenen Infrastrukturversorgung und ganz im Einklang mit der Maßgabe des Interfraktionellen Arbeitskreises einer dringend erforderlichen Ausweitung des Portfolios an Verwaltungsgebäuden dienen.

#### **5.4 Interimsmaßnahmen**

Im Vorgriff auf die Neustrukturierung des Geländes östlich der Thalkirchner Straße wurden bereits die Tankstelle sowie Großteile des Gebäudes Schäftlarnstraße 32 abgebrochen, um zukünftig die Fernwärmeleitung parallel zur Schäftlarnstraße verlegen zu können. Für die im Gebäude Schäftlarnstraße 32 untergebrachten Winterdienst- und Reinigungsfahrzeuge haben die Markthallen München bereits eine Ersatzhalle - südlich an die Zentraleinfahrt angrenzend - errichtet. Für die alte, im Zuge der Umstrukturierung zu beseitigende Entsorgungstation wurde von den Markthallen München ebenfalls eine Ersatzeinrichtung geschaffen. Diese grenzt unmittelbar südlich an die neue Fahrzeughalle an.

Sowohl Fahrzeughalle als auch die Entsorgungsstation waren als Interimslösungen konzipiert, werden nun aber - zur Reduzierung der Gesamtkosten - als endgültige Lösungen in das Umstrukturierungskonzept aufgenommen.

#### **5.5 Südraum des zukünftigen Großmarkthallen-Areals**

Mit Beschlussvorlage vom 12.12./18.12.2013 hat das Kommunalreferat den Stadtrat auch über das Planungskonzept des Betreibers der Umschlaghallen (UGM GbR) UGM I und UGM II im Süden des Großmarktgeländes informiert.

Gemäß Stadtratsauftrag vom 12.12./18.12.2013 hat das Kommunalreferat-Markthallen München Verhandlungen mit dem Betreiber der Umschlaghallen aufgenommen, diese sind aber noch nicht abgeschlossen. Das Planungskonzept für die Umschlaghallen sieht eine Lückenschließung im Süden des Geländes vor, welche erhebliche Synergieeffekte für die MHM bedeutet, insbesondere hinsichtlich des notwendigen Lärmschutzes und der Möglichkeit einer frühen Entwicklung von Flächen im südlichen Bereich des GMH-Geländes (Refinanzierungsflächen). Damit zeichnet sich für den Neubau der Großmarkthalle auch eine Verbesserung der Einnahmensituation zugunsten der MHM ab. Das seinerzeitige Planungskonzept der UGM GbR ist in die Bauvoranfrage des Kommunalreferates MHM für den Neubau der Großmarkthalle eingeflossen.

Derzeit wird vom Betreiber das Konzept UGM nochmals überarbeitet, um zu gewährleisten, dass das Bauprojekt der UGM unabhängig und noch vor Beginn der

Neubaumaßnahme der Großmarkthalle durchgeführt und abgeschlossen werden kann (siehe auch Anlage 12 der Vorlage, Konzeptentwurf).

## 5.6 Öffnung der „alten“ Thalkirchner Straße

Mit dem Neubau der Großmarkthalle östlich der „alten“ Thalkirchner Straße wird das gesamte Großmarktgelände auf der westlichen Seite der „alten“ Thalkirchner Straße an die Landeshauptstadt München für eine Überplanung zurückgegeben. Im Zusammenhang mit der künftigen Festlegung dieses Nutzungsgebietes bietet es auch die Chance, die „alte“ Thalkirchner Straße wieder für die Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg zu öffnen. Diese Maßnahme ist nicht Inhalt des Projektes Neubau Großmarkthalle sondern ist erst im Rahmen der Überplanung und Neustrukturierung des „alten“ Großmarktgeländes von der Landeshauptstadt München aufzugreifen.

## 6. Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

### 6.1 Ermittlung des Nutzerbedarfs

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat im Jahr 2009 sowie zuletzt 2013 entschieden, dass der seit fast 100 Jahren bestehende Großmarkt auch weiterhin an seinem Standort in München bleiben soll.

Dies war der Startpunkt für die Markthallen München, **gemeinsam** mit der Händlerschaft den Nutzerbedarf für die Lager- und Verkaufsflächen für eine neue Großmarkthalle festzulegen. Darüber hinaus bestand die Notwendigkeit, das gesamte Areal umfassend neu zu strukturieren und die betrieblichen Abläufe zu optimieren.

Wie in Ziff. 1 der Vorlage „Chronologie der Ausgangs- und Beschlusslage“ dargestellt, war es aber ein weiter Weg, bis wir den Stadträtinnen und den Stadträten heute eine Vorplanung für eine funktionsgerechte Großmarkthalle präsentieren können.

Die damaligen Vorstellungen, auf dem gesamten Areal von fast 27 Hektar ein Lebensmittel-frische-Zentrum zu errichten, hat der Stadtrat in 2012 abschlägig beschieden und dem Kommunalreferat den **einstimmigen Auftrag** erteilt, ausschließlich Ersatz zu schaffen für die jetzigen Handels- und Verkaufsflächen in der Großmarkthalle (Hallen 1-6) und der Gärtnerhalle. So entstand das Konzept einer Halle „östlich entlang der Thalkirchner Straße“, in der sich auf ausdrücklichen Wunsch der Händlerschaft alle Handels- und Lagerflächen auf einer Ebene befinden. Hier legte aber die Händlerschaft des Fruchthandelsverbands zunächst 2012 ein Veto ein. Der Verband präsentierte ein eigenes Konzept einer zweigeschossigen Halle, in der Handels- und Lagerflächen auf zwei Ebenen untergebracht waren und sich der Standort auf dem jetzigen Lkw-Platz befand.

Beide Konzepte kamen nochmals auf den Prüfstand. **Gemeinsam** mit den Händlern wurde **einvernehmlich** festgelegt, dass das Konzept „alle Handels- und Lagerflächen auf einer Ebene“ und der Standort „entlang östlich der Thalkirchner Straße“ die besseren sind. Im Jahr 2013 erteilte der Stadtrat den Auftrag, dieses Konzept weiter zu verfolgen und im Rahmen eines VOF-Verfahrens einen Generalplaner auszuwählen.

Basis für alle Flächen- und Standardbeschreibungen sind nachfolgende - hier nur die wesentlichen - Prämissen, die **einvernehmlich** mit der Händlerschaft abgestimmt wurden:

- Standort „entlang östlich der Thalkirchner Straße“
- alle Handels- und Lagerflächen auf einer Ebene
- witterungsgeschütztes Be- und Entladen für Lkws 7,5 -Tonnen und Schwerlast-Lkws an der Verladerampe
- innenliegende, witterungsgeschützte Verlade-Ebene für Kunden (Sprinterfahrzeuge) im UG mit möglichst vielen Verbindungs-Rampen erschließbar
- Flexibilität im Inneren der Großmarkthalle

## 6.2 Übersicht der Flächenreduzierung

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs hat das Kommunalreferat-Markthallen München hinterfragt:

- Wie verändern sich die Bedarfe in der Zukunft?  
und
- Was wird tatsächlich in den nächsten Jahren noch benötigt?

Ergebnis:

Die Auslastung der vermietbaren Verkaufsflächen auf dem Großmarktgelände liegt bei nahezu 100%. Darüber hinaus erreichen die Markthallen München immer wieder Wünsche von externen Händlern, Flächen anzumieten. Dies macht deutlich, dass für eine überschaubare Zukunft weiter eine sehr gute Auslastung durch den Obst- und Gemüsehandel erwartet wird. Zukünftig werden die Markthallen München noch intensiver darüber hinaus weitere Schwerpunkte setzen. Da ist einerseits der Megatrend im Lebensmitteleinzelhandel nach **regionalen** Produkten - hier würden die Markthallen München für bayerische Erzeuger gerne eine Handelsplattform bieten.

Andererseits wird Attraktivität eines Lebensmittel-Großhandels stark durch die Vollständigkeit des Sortiments bestimmt. Dies zeigen Umfragen und Betrieb der Großmärkte in Deutschland sehr deutlich. Das bedeutet, dass es im Sortiment des Münchner Großmarktes große Potentiale für eine Sortimentsausweitung (Fleisch + Wurst, Fisch, Milchprodukte) in der Zukunft gibt.

Das Nutzerbedarfsprogramm ist mit einem leichten Abschlag auf dem derzeitigen IST-Stand erarbeitet worden.

In nachfolgender Tabelle ist die vom Kommunalreferat erarbeitete Flächenreduzierung dargestellt.

	<b>Flächenreduzierung Bruttogrundfläche (BGF) der Handels- und Lagerflächen</b>	
Dezember 2012 Konzept DU Diederichs Lebensmittel-Frische-Zentrum	Ausgangswert	rd. 72.000 m <sup>2</sup>
12/2013 und 06/2015 vorläufiges NBP; Konzept AS&P Variante 2 „Halle entlang Thalkirchner Straße“		rd. 47.300 m <sup>2</sup>
Mai 2017 Konzept Vorplanung	Flächenreduzierung	- 28.200 m <sup>2</sup>
	<b>Ergebnis</b>	<b>rd. 43.800 m<sup>2</sup></b>

- Im Lauf der Planungen wurden die Flächen der Großmarkthalle mehrfach überprüft. Die Fläche der aktuellen Vorplanung des Generalplaners beträgt nunmehr **rd. 43.800 m<sup>2</sup>**. Somit kommt es zu einer **Flächeneinsparung von rd. 39 %**.

### 6.3 Anpassungen des Nutzerbedarfes

Mit Beschluss des Stadtrats vom 25.06./01.07.2015 wurde das Baureferat „*gebeten, den Generalplaner Büro Ackermann Architekten BDA mit der Erarbeitung der Vorplanung – unter Berücksichtigung der schriftlichen Beurteilung der Gremiumssitzung und auf der Grundlage des Nutzerbedarfsprogramms – zu beauftragen und die Vorplanung zu erarbeiten*“.

Das Kommunalreferat sowie die am Projekt beteiligten Referate und Planer haben ihre gemeinsame Projektarbeit in dieser Planungsphase darauf ausgerichtet, eine funktionsfähige Großmarkthalle zu errichten, deren Erstellung und Betrieb finanzierbar und damit wirtschaftlich sein muss, weil erst dann letztendlich auch die Mieten für die Händler tragbar sind.

Wie bei **jeder** Baumaßnahme - **und das gilt unabhängig vom Standort** - gibt es auch für den Neubau einer Großmarkthalle behördliche und betriebliche Auflagen und Gesetze, die eingehalten bzw. erfüllt werden **müssen**. Das gilt unter anderem

für das Baurecht, den Brandschutz, Umweltschutz, ökologische Maßnahmen oder auch für den Immissionsschutz.

Diese Forderungen waren für das Projektteam Basis und Herausforderung zugleich, bei der Erarbeitung der Vorplanung kontinuierlich den Nutzerbedarf, die Qualitäten, Standards, Konstruktion, technische und gestalterische Anforderungen sowie auch behördliche Vorgaben zu hinterfragen und/oder auch in Frage zu stellen, um alternative kostensenkende Lösungen zu erlangen, die zu einer genehmigungsfähigen Planung führen. Mit Verweis auf den Beschluss des Stadtrats vom 25.06./01.07.2015 wird damit auch den folgenden Anforderungen entsprochen:

*„Den zukünftigen Nutzern kommt in dieser Phase besondere Bedeutung zu; sie haben hier die Möglichkeit, die Funktionen und Qualitäten nochmals zu hinterfragen und festzulegen. Im Rahmen der Vorplanung wird deshalb ein ständiger Abwägungsprozess zwischen Erfordernis und Wirtschaftlichkeit erfolgen müssen.“*

Dies hat zur Folge, dass gegenüber dem vorläufig genehmigten Nutzerbedarfsprogramm (NBP), welches dem Beschluss des Stadtrates in der Sitzung am 25.06./01.07.2015 beigefügt war, das aktuelle NBP (siehe Anlage 7 der Vorlage) angepasst wurde.

Nachfolgend sind die wesentlichen Änderungen und Anpassungen des Nutzerbedarfs aufgeführt:

- Neubau Halle 2

Diese Halle war auf dem Gelände der „alten Großmarkthalle“ vorgesehen und sollte vorwiegend Lagerflächen für Kleinhändler beinhalten, die keinen Sichthandel benötigen; vorgesehen war auch eine geringe Anzahl von Büroflächen für Händler sowie Stellplätze für Lieferfahrzeuge. Durch Optimierung der Lagerflächen und Verkehrsflüsse im Neubau der GMH konnte ein kompletter Flächenersatz für die Halle 2 geschaffen werden. Nach Entfall dieser Halle kann nun das **gesamte** Großmarktgelände westlich der „alten“ Thalkirchner Straße an die Landeshauptstadt München für eine Überplanung **zurückgegeben** werden.

- Neubau Halle 3 und Neubau Wertstoffhof

Um die ursprünglichen mangelhaften betrieblichen Zustände für die Abstellflächen der Reinigungs-/Streufahrzeuge (Winterdienst) sowie der Entsorgungsstation zu beheben, wurde zwischenzeitlich von den Markthallen München für vorgenannte Nutzungen ein Gebäude südlich der Zentraleinfahrt erstellt, das auch noch während der Bauphase für den Neubau der GMH als Interimsgebäude vorgesehen war. Um die Kosten für den Bau der Halle 3 und den Bau eines Wertstoffhofes einzusparen, haben die Markthallen München festgelegt, dass das Interimsgebäude dauerhaft genutzt werden soll, da zumindest ein wesentlicher Teil

beider Nutzungen im Interimsgebäude nachgewiesen werden kann. Damit kann ein Neubau für Halle 3 und für den Wertstoffhof entfallen. (Anmerkung zum Wertstoffhof: Im VOF-Verfahren war der Wertstoffhof noch im Untergeschoss der Großmarkthalle vorgesehen)

- Sanitär-/Sozial-Container für Lkw-Fahrer

Für die Lkw-Fahrerinnen und -Fahrer, die während ihrer (auch gesetzlich angeordneten) Pausen- und Wartezeiten auf dem Lkw-Platz parken müssen, sind Toiletten, Wasch- und Duscheinrichtungen sowie ein Aufenthaltsraum zum Aufwärmen zu schaffen. Die ohnehin unzureichende Bestandseinrichtung muss im Zuge der Umstrukturierung des Geländes abgebrochen werden. Die neue Anlage soll zwischen der Zentraleinfahrt und der (Interims-)Fahrzeughalle realisiert werden. Sanitär- und Sozialräume für die Lkw-Fahrer werden in Containern bereit gestellt. Ein kleiner Aufenthaltsbereich im Freien soll das Angebot ergänzen.

- Änderung der Tiefgaragennutzung auf Kleintransporter-/Park-Fläche

Für die Tiefgarage galt die Anforderung für die Befahrbarkeit von Lkw-Fahrzeugen mit 12 Tonnen Gewicht. Dies bedeutete einen erheblichen konstruktiven Aufwand, der keinem betrieblichen Vorteil entsprach. Da die Lkw-Fahrzeuge nur über einen geringen Zeitraum im Untergeschoss abgestellt werden sollten und keine betrieblichen Abhängigkeiten bestanden, hat man diese Anforderung auf Kleintransporterfahrzeuge zurückgeschraubt. Auch sollen keine PKW-Stellplätze für Mitarbeiter im Untergeschoss nachgewiesen werden, Damit konnte die TG sowohl in der Höhe als auch bei den Flächen und bei der Konstruktion erheblich wirtschaftlicher geplant werden. Wie bisher vorgesehen, werden die großen Lkws ab 7,5 Tonnen die Be- und Entladerampen im Erdgeschoss anfahren.

- Verringerung der Stellplatzanzahl und Verkleinerung der Parkfläche

Im bisherigen Nutzerbedarfsprogramm waren **850** Stellplätze vorgesehen; darin eingeschlossen waren auch Stellplätze für abzubrechende Hallen und Stellplätze für jetzt noch auf dem Gesamtgelände verteilte Stellplatzflächen.

Unter Zugrundelegung der gültigen Stellplatzsatzung zur Ermittlung des Stellplatznachweises wären nur noch rd. 615 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung berücksichtigt allerdings nicht die Besonderheiten und Arbeitszeiten eines Großmarktbetriebs. Die Arbeits- und Verkaufszeiten der dort tätigen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sowie der Kunden finden in der Nacht statt, in einem Zeitfenster von 2:00 Uhr (Beginn Betrieb) bis 4:00 Uhr (Beginn Verkauf). Da in dieser Zeit in der Landeshauptstadt München kein öffentlicher Nahverkehr zur Verfügung steht, können die dort tätigen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sowie die Kunden nur mit ihrem PKW oder Kleintransporter die Markthallen erreichen.

Deshalb ist es erforderlich, dass über den nach Stellplatzsatzung errechneten Bedarf noch rd. 100 Stellplätze zusätzlich geschaffen werden müssen. Der vormals angenommene Bedarf von 850 Stellplätzen reduziert sich damit um 135 Stellplätze auf insgesamt  $615 + 100 = 715$  **Stellplätze**.

#### 6.4 Wohnen an der Großmarkthalle

Aufgrund der prekären Wohnungssituation - vor allem von bezahlbaren kleineren Wohneinheiten - in München, hat sich das Kommunalreferat auch in der Pflicht gesehen, im Rahmen der Vorplanungsphase zu prüfen, inwieweit auf dem vorgesehenen Grundstück der Nutzerbedarf für den Neubau der Großmarkthalle zugunsten von Wohnraum noch flächeneffizienter verdichtet werden kann. Da freie Grundstücke für Wohnungsbau im Innenstadtbereich Mangelware sind, hält es das Kommunalreferat als Immobilienreferat der Landeshauptstadt München für erforderlich, auch zu hinterfragen, ob bei einem Großprojekt wie dem Neubau der Großmarkthalle **ohne Inanspruchnahme von zusätzlichen Grundstücksflächen im Stadtgebiet** eine Option zugunsten Wohnungsbau möglich ist.

Diese Prüfungen haben ergeben, dass der Flächenbedarf für die neue Großmarkthalle reduziert werden könnte. Damit dieses nicht zulasten der Wirtschaftlichkeit geht, ist es Ziel des Kommunalreferates, dass im Ergebnis für die Planungen „Neubau der Großmarkthalle“ und die Option „Wohnen an der Großmarkthalle“ die jeweils wirtschaftlich sinnvollste Lösung erreicht wird.

Eine denkbare Variante für eine Flächenreduzierung ist, von der Großmarkthalle entlang der Thalkirchner Straße am südlichen Gebäudeteil einen etwa 178 Meter langen und ca. 8 Meter schmalen Gebäudestreifen abzutrennen, was eine Verschmälerung der Halle im südlichen Bereich im Erdgeschoss und Untergeschoss bedeuten würde (siehe auch Anlage 6 der Vorlage, Konzept).

Das Kommunalreferat hat mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften abgestimmt, ob Interesse am Bau von Wohnungen an der Großmarkthalle bestünde. Die GEWOFAG hat mitgeteilt, dass sie *„der Realisierung eines solch experimentellen Projekts offen gegenüber“* stünden und *„an der Aufgabe sehr interessiert“* seien.

Nach mehrfachen intensiven Gesprächen hat das Kommunalreferat die GEWOFAG beauftragt, ein Konzept für den Wohnungsbau unter den vorgegebenen Bedingungen zu entwickeln. Die GEWOFAG hat daraufhin gemeinsam mit dem Generalplaner Ackermann Architekten eine Untersuchung der Machbarkeit eines Wohnungsneubaus (im Folgenden Wohnriegel GMH genannt) angestoßen. Die bisherigen Planungen wurden mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat diskutiert und berücksichtigen die speziellen Anforderungen der Lage direkt an der neuen Großmarkthalle, insbesondere aber die Vorgaben durch die Markthalen München.

**Konzept:**

Bei der anstrebten Wohnnutzung soll es sich um einen eigenständigen Baukörper handeln, der sich an die Großmarkthalle „anlehnt“. Der Wohnriegel ist nach derzeitigen Stand des Konzeptes nur zur Hälfte unterkellert; dieses Untergeschoss wird allerdings ausschließlich von den Markthallen München genutzt (gehört zum Neubau GMH). Dafür ist ein Treppenhaus zwischen Erdgeschoss und Untergeschoss erforderlich, welches auch nur für die Markthallen München zugänglich ist. Weiterhin müssen in den Wohnriegel GMH ebenerdige Fluchtwege für die Großmarkthallen integriert werden. Die für die Wohnungen notwendigen Nebenräume wie Abstellräume, Fahrradraum, Müllraum und Hausanschlussräume sind im Erdgeschoss geplant. Zusätzlich können hier noch kleinere Gewerbeeinheiten zur Vermietung angeboten werden.

Vorrangig könnten nach derzeitigem Stand der Machbarkeitsstudie im Wohnriegel GMH Ein- bis Zweizimmerwohnungen für städtische Auszubildende, Alleinerziehende und ältere alleinstehende Menschen sowie auch anteilig Dreizimmer-Wohnungen für Familien entstehen. Bei einem fünfgeschossigen Baukörper (EG + 4 Obergeschosse) wäre die Errichtung von ca. 94 Wohneinheiten theoretisch baulich möglich, die - vorbehaltlich der weiteren Planung - zu ca. 70% aus Einzimmerwohnungen, zu ca. 20% aus Zweizimmerwohnungen und zu ca. 10% aus Dreizimmerwohnungen bestehen könnten. Im Rahmen der weiteren Planungen wären die Grundrisse aufgrund des schmalen Gebäuderiegels hinsichtlich einer besseren Möblierbarkeit noch zu überarbeiten. Das Ausbauverhältnis liegt mit ca. 0,41 noch deutlich unter den üblichen 0,65 und anzustrebenden 0,75 und ist damit als sehr unwirtschaftlich zu bezeichnen. Dies bedeutet, dass weniger als die Hälfte der gebauten Flächen nutzbare Wohnflächen sind.

Da innerhalb des Wohnriegels GMH die Integration einer Tiefgarage nicht möglich ist, müssen die erforderlichen Stellplätze vorerst auf dem gegenüberliegenden, derzeit noch unbebauten Grundstück (gegenüber der jetzigen TGM) mit der Flurstücknummer 10684/2 nachgewiesen werden. Die Integration der Stellplätze erfolgt dann in einer Tiefgarage zusammen mit einer weiteren Wohnbebauung auf o.g. Grundstück. Der Nachweis der Stellplätze auf dem gegenüberliegenden Grundstück steht somit im Zusammenhang mit der späteren Bebauung; sollten die Planungen für den Wohnriegel weiter betrieben werden, wäre eine gemeinsame Übertragung beider Grundstücke an die GEWOFAG somit eine zwingende Voraussetzung für die Realisierung des Wohnriegels GMH. Die Umsetzung des Wohnriegels und der Wohnbebauung mit Tiefgarage sollten entsprechend zeitgleich erfolgen.

Bei entsprechender Gestaltung und im Kontext mit der bereits bestehenden gegenüberliegenden Wohnbebauung könnte die Wohnnutzung die Akzeptanz bei der Bürgerschaft für den Neubau der Großmarkthalle nochmals erhöhen und auch den dringenden Bedarf an Wohnraum lindern.

Die notwendigen Freiflächen für die entstehenden Wohnungen im Wohnriegel GMH müssen u.a. auf der begehbaren Dachfläche des 5. Obergeschosses nachgewiesen werden. Die baurechtlich notwendige Spielfläche ist auf einer Freifläche innerhalb des zur Verfügung stehenden Grundstücks angeordnet. In der vorliegenden Machbarkeitsstudie werden weitere Freiflächen in Form von Gemeinschaftsloggien auf den einzelnen Wohngeschossen nachgewiesen. Die Größe und Anzahl dieser Loggien müssen allerdings noch deutlich reduziert werden, da sie zu einer Senkung des Ausbaufaktors beitragen.

#### **Weiteres Vorgehen:**

Vorgesehen ist von den Markthallen München, den für die Wohnbebauung erforderlichen Grundstücksstreifen sowie das gegenüberliegende Grundstück mit der Flurstücknummer 10684/2 vermögensrechtlich an die Landeshauptstadt München zurück zu geben. Wenn sich eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Wohnungsbaus im weiteren Planungsverlauf nachweisen lässt, wären diese Grundstücksflächen von der Stadt an die Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG zu übertragen.

Die Erstellung des Wohnriegels GMH und der gegenüberliegenden Wohnbebauung ist als eigenständige Baumaßnahme vorgesehen, deren Durchführung und spätere Verwaltung von der GEWOFAG erfolgen würde. Die GEWOFAG empfiehlt, hinsichtlich einer möglichen Verbesserung der Projektwirtschaftlichkeit in den weiteren Schritten auch zu untersuchen, ob eine gleichzeitige bzw. parallele Realisierung von Großmarkthalle und Wohnriegel möglich wäre.

Die zeitliche Abfolge der Umsetzung steht in Abhängigkeit von der Erstellung der angrenzenden Markthalle. Der Wohnriegel soll an die dann bestehende Kommunwand des ersten Realisierungsabschnitts der neuen Großmarkthalle angeschlossen werden.

## **7. Projektstand**

### **Antrag auf Vorbescheid**

Wie vom Stadtrat mit Beschluss vom 12.12./18.12.2013 beauftragt, hat das Kommunalreferat zur planungsrechtlichen Prüfung der Variante „entlang der Thalkirchner Straße“ einen Antrag auf Vorbescheid beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingereicht. Nach einem umfangreichen Abstimmungsprozess erfolgte die Rechtskräftigkeit des Vorbescheids im Juli 2016.

## 8. Planung

Entsprechend dem Stadtratsauftrag wurde der Generalplaner Ackermann Architekten BDA durch das Baureferat beauftragt. Das Ergebnis der Vorplanung liegt nunmehr vor.

### 8.1 VOF-Verfahren (Alternativen)

Im Rahmen eines europaweiten Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb hat das Baureferat aus den 13 Bewerbungen die am besten geeigneten Bewerber für die Teilnahme am Verhandlungsverfahren eingeladen. Von 8 Generalplanerteams wurden auf Basis einer Aufgabenbeschreibung detaillierte Lösungsvorschläge vorgelegt und hinsichtlich ihrer funktionalen Umsetzbarkeit und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen untersucht. Die mit dem 1. Rang ausgezeichnete Arbeit des Büros Ackermann Architekten BDA aus München war unter Betrachtung aller Gesichtspunkte die insgesamt beste Variante. Der Stadtrat hat daher mit **einstimmigem** Beschluss vom 25.06./01.07.2015 beauftragt, diese - unter Berücksichtigung der schriftlichen Beurteilung der Gremiumssitzung - der weiteren Planung zu Grunde zu legen.

### 8.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück der Markthallen München liegt in München Sendling Stadtbezirk 6. Der Neubau der Großmarkthalle ist ausschließlich auf der Grundstücksfläche östlich der „alten“ Thalkirchner Straße vorgesehen. Dieses Grundstück erstreckt sich zwischen der Bahntrasse im Norden, der Schäftlarnstraße im Osten, der Brudermühlstraße / Mittlerer Ring im Süden und der Thalkirchner Straße im Westen auf einer Fläche von 20 ha.

#### **Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan ist das Areal der Markthallen München als Sondergebiet (SO Gewerblicher Gemeinbedarf) eingetragen. Für den südlichen Teil bis auf Höhe der Zentralen Einfahrt gilt der einfache Bebauungsplan Nr. 1780A der Landeshauptstadt München, rechtskräftig seit 10.05.1996, der ein Sondergebiet "Großmarkthalle und Güterverkehrszentrum" festsetzt. Für den nördlichen Teil besteht nur ein Aufstellungsbeschluss Nr. A1780 als Großmarktgelände.

#### **Vorbescheid**

Am 29.08.2014 hat das Kommunalreferat einen Antrag auf Vorbescheid zur Klärung der Planungsrechtlichen Beurteilung nach §34 BauGB gestellt. Mit Vorbescheid vom 14.07.2016 kann das Vorhaben nach § 34 Abs. 3a BauGB zugelassen werden. Die im Vorbescheid aufgeführten Anforderungen und Hinweise wurden in der Vorplanung berücksichtigt.

### 8.3 Grundstücksbezogene und projektrelevante Rahmenbedingungen

#### Lärmschutz

Der Antrag auf Vorbescheid umfasste alle auf dem Gelände der Markthallen München neu geplanten Gebäude. Da für den Neubau der Großmarkthalle schwerpunktmäßig das Gelände östlich der „alten“ Thalkirchner Straße umstrukturiert werden sollte, war es erforderlich, für den Antrag auf Vorbescheid auch mögliche zukünftige Entwicklungen der Umschlaghallen (UGM) im Süden dieses Geländes aufzuzeigen.

Im Zuge dieser Bauvoranfrage hat die Lokalbaukommission gefordert, eine Schallimmissionsprognose zu erstellen, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Großmarktes an der umliegenden schützenswerten Bebauung ermittelt und aus schalltechnischer Sicht nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm nach §48 Bundes-Immissionschutzgesetz) bewertet werden.

Hierbei besteht eine genehmigungsrechtliche Abhängigkeit zwischen dem Neubau der Großmarkthalle und den UGM-Hallen. Sofern die Planungen für die UGM-Hallen nicht weitergeführt werden sollten, wären für den Neubau der Großmarkthalle weitere Lärmschutzanforderungen zu erfüllen.

Die Immissionen des Großmarktbetriebes sind stark durch die verkehrliche Situation wie auch von den Lärmimmissionen des Betriebs selbst bestimmt. Mit der aktuellen Planung eines langgestreckten Baukörpers der Großmarkthalle entlang der alten Thalkirchner Straße sowie der Optimierung der verkehrlichen Abläufe wird die Belastung für die Nachbarschaft gegenüber dem momentanen Zustand bereits **erheblich verbessert**.

Zusätzliche Maßnahmen, die aus Lärmschutzgründen - vor allem zur Lärminderung im Nachtzeitraum - vorgenommen werden müssen sind folgende:

- Lärmschutzwände mit einer Höhe von 16 m im Norden zur Lagerhausstraße und im Süden zwischen Großmarkthalle und den UGM.
- Schallabsorbierende Wandbekleidungen auf der Ostfassade der Großmarkthalle.
- Lärmoptimierte Verladerampen sowie Lärmschutzwände im Abstand von ca. 60 m zwischen den Verladerampen mit einer Höhe von 11 m.

Der Aufwand für die Lärmschutzmaßnahmen ist auf Grund der Forderung aus dem Vorbescheid gegenüber dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt Beschluss 2015 erheblich gestiegen. Die Kosten für diese Maßnahmen sind in einem eigenen Kostenpaket dargestellt.

## Altlasten und Abbruch

Die Einschätzung der Altlastensituation fand auf Basis von verschiedenen Gutachten und Baugrunduntersuchungen statt. Das Altlastenkonzept ist mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) abgestimmt. Das RGU hat darauf hingewiesen, dass Kontaminationsbereiche, die im Rahmen der Baumaßnahme nicht vollständig ausgehoben werden, versiegelt bleiben müssen, damit eine Gefährdung des Grundwassers minimiert wird. Die weitergehenden Maßnahmen werden mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) und RGU abgestimmt.

Das Altlastenkonzept gliedert sich in folgende Beurteilungsbereiche:

- Baugrube Großmarkthalle
- Bereich Lkw-Stellplatz
- restliche Fläche im Planungsumgriff östlich der „alten“ Thalkirchner Straße

Im Bereich der Baugrube und der restlichen Fläche Großmarkthalle handelt es sich vornehmlich um die Entsorgung von Auffüllmaterialien in Form von Boden und Bauschuttgemischen.

Die Fläche des Lkw-Stellplatzes ist im Altlastenkataster des RGU als Altablagerung verzeichnet. Es handelt sich um Auffüllmaterial bis zu einer Tiefe von 4,50 m. In den Bodenproben wurden entsorgungstechnisch relevante Schadstoffanreicherungen nachgewiesen, die vermutlich noch von dem Trambahnbetrieb im Zeitraum zwischen 1897-1958 stammen.

Für den Neubau der Großmarkthalle (wie für jedes andere Bauvorhaben auf dem Areal) müssen auf dem Gelände einige Bestandshallen weichen, sowie die Außenanlagen, Verkehrsflächen und Versorgungsleitungen beseitigt oder den neuen Gegebenheiten der Planung angepasst werden. Der Abbruch umfasst :

- die Zentrale Einfahrt
- TGM-Halle
- Lagerhalle 10
- Feinkosthalle
- Lagerhalle 23
- Güterumschlaghalle III
- das Stellwerk
- bauliche Anlagen der Lkw-Zeile
- Außenanlagen
- Verkehrsflächen und Infrastruktur

Beim Abbruch der Bestandsgebäude sind die Schadstoffe als besonders kostenrelevante Positionen mit berücksichtigt. Die Abbruchplanung basiert auf diversen Gebäudeschadstofferkundungen /-untersuchungen. Die Abbruchplanung ist ebenfalls auf die

Realisierungsabschnitte zugeschnitten.

Auf dem Gelände besteht grundsätzlich ein Kampfmittelverdacht. Auf Grund der hohen Anzahl von Störkörpern wird ein Freimessen der Flächen als nicht möglich angesehen. Daher wird von einer aushubbegleitenden Kampfmittelüberwachung ausgegangen.

Auf Grund verschärfter Entsorgungsvorschriften sind die Kosten der Altlastenentsorgung gegenüber dem Zeitpunkt der Bewertung durch Albert Speer & Partner um den Faktor 2 gestiegen. Die Kosten für Altlasten und Abbruch sind in einem eigenen Kostenpaket dargestellt.

### **Spartenverlegung**

Durch das Baufeld verlaufen sowohl Sparten, die die umliegenden Viertel versorgen, als auch Sparten der bestehenden Gebäude auf dem Gelände. Diese müssen während der Bauzeit berücksichtigt, bzw. im Rahmen der Realisierungsabschnitte umverlegt, rückgebaut und durch neue Sparten ersetzt werden. Dabei dürfen die Versorgung des Quartiers, der Bestandsgebäude und auch der laufende Betrieb nicht unterbrochen werden. Dafür wurde ein bauphasenabhängiges Spartenkonzept erstellt; dieses beinhaltet die Anschlusssituationen und ein Konzept für mögliche Provisorien und Endzustände.

Das Konzept beinhaltet kostenrelevante Spartenmaßnahmen für:

- Fernwärme
- Kanalisation
- Strom
- Telekommunikation
- Wasserversorgung
- Händlerkommunikationsnetz
- sowie die Anschlüsse an eine neue Trasse für Fernkälte

### **Grundwasser**

Um eine negative Beeinflussung des Grundwasserstroms auszuschließen, musste auf Grundlage verschiedener geotechnischer und hydrogeologischer Stellungnahmen eine Grundwasserüberleitung geplant werden. Der Grundwasserstrom verläuft von Westen nach Osten in Richtung Isar durch das Areal der Markthallen München und liegt nur wenige Meter unter dem Gelände. Unter der Annahme einer begrenzten Grundwasserunterströmung in den mäßig durchlässigen Tertiärsanden ist von einer Aufstauhöhe zwischen 0,3 m und 0,5 m auszugehen. Durch die Höhenreduzierung der Tiefgarage konnten die daraus resultierenden technischen Maßnahmen erheblich vereinfacht werden. Zur Überleitung ist eine Dükeranlage geplant.

Im Rahmen des Planungsfortschritts sind weitergehende Maßnahmen mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem RGU abzustimmen.

#### **8.4 Programmerrfüllung und Änderungen im Nutzerbedarfsprogramm**

Wie im Beschluss vom 25.06./01.07.2015 im Entscheidungsvorschlag ausgeführt, wurden im Rahmen der Vorplanung die wesentlichen Bedarfe hinsichtlich Konstruktion, Gestaltung und technischer Ausstattung überprüft und die Funktionen und Qualitäten noch einmal hinterfragt und festgelegt. Der Abwägungsprozess zwischen Erfordernis und Wirtschaftlichkeit hat stattgefunden. In einem gemeinsamen Planungsprozess wurden die Vorplanungsunterlagen erarbeitet.

Mit der vorliegenden Planung werden die Bedarfe des aktualisierten Nutzerbedarfsprogramms erfüllt.

#### **8.5 Erläuterung des Planungskonzeptes** (siehe auch Anlagen 1-5, Pläne, sowie Anlage 8 Projekthandbuch und Anlage 9 Projektdaten)

##### **Projektareal**

Das Projekt "Neubau einer Großmarkthalle" soll auf dem Areal östlich der „alten“ Thalkirchner Straße - Flur Nr. 11035 - realisiert werden. Die Zufahrt (Lkw, Händler und Kunden, Mitarbeiter) zum Großmarktgelände erfolgt weiterhin ausschließlich über die Zentraleinfahrt an der Schäftlarnstraße.

Die bereits bestehenden Gebäude - Blumenmarkt, Hausladen, Umschlaghalle 1 und 2 (UGM) - sollen erhalten bleiben und werden in die Neukonzeptionierung Gesamtareal integriert.

Der 547 m lange Neubau der Großmarkthalle erstreckt sich entlang der alten Thalkirchner Straße. Südlich des Kontorhauses II ist ein Wohnriegel mit einer Länge von 178 m vorgesehen. In diesem Bereich springt die Großmarkthalle um 8 m zurück und wird mit einer Brandwand gegenüber dem Wohnriegel abgetrennt.

Die störenden Einflüsse des Betriebs wie Verkehr, Lärm und Abgase werden von dem Neubau der Großmarkthalle gegenüber dem Wohngebiet abgepuffert.

Zum denkmalgeschützten Kontorhaus II werden im Entwurf der Großmarkthalle die baurechtlich geforderten Abstandsflächen eingehalten. Dabei springt die Fassade zurück und stellt das Kontorhaus II frei. An seinen Hochpunkten ist die Halle 15 m hoch und bleibt damit ca. 1 m unterhalb der Traufe des Kontorhauses II.

Im Erdgeschoss befinden sich die Verkaufs- und Lagerbereiche in flexibler Flächenanordnung. Auf der Ostseite der Halle erfolgt die Lkw-Anlieferung. Hier sind

die Laderampen mit einer Höhendifferenz von 1,20 m zur Halle geplant, um eine optimale Anbindung aller Lkws zu schaffen.

Der Lkw-Stellplatz entlang der Schäftlarnstraße liegt auf Grund eines Geländesprunges ca. 4 m tiefer als der Anlieferbereich vor der Großmarkthalle. Vom Lkw-Stellplatz führen Erschließungsrampen sowohl in das Untergeschoss als auch zum höher gelegenen Anlieferbereich. Zwischen den Rampen entsteht an der Hangkante ein Systemparkhaus für die geforderten Pkw-Stellplätze.

Die Zufahrt zum Großmarktgelände erfolgt weiterhin ausschließlich über die Zentrale Einfahrt an der Schäftlarnstraße, an der die Zufahrtskontrolle und Gebührenerfassung erfolgt. Die Möglichkeit einer Güter-Anlieferung per Bahn bleibt über den vorhandenen Gleisanschluss grundsätzlich gegeben.

Die künftige Verkehrsführung auf dem Großmarktgelände wird bestimmt vom Funktionskonzept der Großmarkthalle, das eine Belieferung der Halle – im Regelfall mit Sattelzügen oder großen Solo-Lkw – entlang der gesamten Ostseite auf Hallenniveau vorsieht. Die Kunden des Großmarktes, die vorwiegend kleinere Fahrzeuge vom Pkw-Kombi bis zum Transporter nutzen, fahren dagegen in die Parkebene im Untergeschoss der Großmarkthalle.

Das neue Verkehrsführungskonzept sieht vor, dass alle Verkehre auf dem Gelände im Wesentlichen ringförmig gegen den Uhrzeigersinn um den zentral gelegenen Lkw-Parkplatz geführt werden. Durch diese generelle Ringführung können alle Stellen des Großmarktareals - Ladestellen, Untergeschoss, Parkplatz, Tankstelle, Wertstoffhof, andere Betriebe - in beliebiger Folge nacheinander erreicht werden. Dabei wird der bestehende Linksverkehr auf Rechtsverkehr umgestellt. Diese Verkehrsführung garantiert einen reibungslosen Verkehrsfluss ohne störende Querungen.

### **Verbindung zum Kontorhaus II (KH II) und Umschlaghalle 2 (UGM)**

Im Kontorhaus II befinden sich künftig unter anderem die Büroräume der Markthallen München (MHM) und für Händler. Daher wird im Erdgeschoss eine direkte Verbindung über einen gedeckten Verbindungsgang zum Foyer des KH II hergestellt. Die Anbindung an das denkmalgeschützte Foyer erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

Gemäß Nutzerbedarfsprogramm soll zwischen der Großmarkthalle und UGM-Halle ein Verbindungsgang entstehen. Dieser witterungsgeschützte Gang wird gleichzeitig als Lärmschutz Richtung Süden geplant.

### **Gebäude**

Die Großmarkthalle besteht aus zwei Geschossen: Der Parkebene im Untergeschoss und dem Hallengeschoss für Lager und Verkauf im Erdgeschoss. Beide Geschosse

sind in der Mittelzone durch Kerne mit Lastenaufzügen, Treppen sowie über Rampen verbunden. Die Konstruktion der beiden Ebenen besteht aus zwei, im Wesentlichen unabhängigen Systemen. Die Halle erhält ein Sheddach. Die Glasflächen des Sheddaches sind nach Norden ausgerichtet; diese Nordsheds erlauben eine natürliche Belichtung der Halle ohne störende Sonneneinstrahlung und solare Erwärmung.

### **Lager- und Verkaufshalle (Erdgeschoss)**

Die Großmarkthalle ist nördlich des Kontorhauses II durch einen barrierefreien Personeneingang von der alten Thalkirchner Straße aus erschlossen. Dieser Eingang dient den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. mit dem Fahrrad kommen.

Weitere Zugänge sind auf der Ostseite der Halle zwischen den Verladerampen. Dort ist zudem eine Zufahrt für Gabelstapler über 2 Rampen geplant. Auch von der Parkebene im Untergeschoss aus gelangt man über Rampen, Treppenhäuser oder Aufzüge zu den Verkaufs- und Lagerflächen im Erdgeschoss.

Gemäß den Anforderungen aus dem Nutzerbedarfsprogramm sollen die Verkaufs- und Lagerflächen von den Händlern frei organisiert werden können. Die Verkaufsflächen sind so zu planen, dass diese auch alternativ als Lagerflächen ausgebildet werden können und umgekehrt.

Die Planung sieht vor, dass Verkaufs- und Lagerflächen grundsätzlich flexibel in der Großmarkthalle angeordnet werden können. Um jedoch die Flächenvorgaben zu erfüllen, wurde die Halle funktional in zwei Hälften geteilt. Im Westen befinden sich die **Verkaufsflächen** für Obst und Gemüse, Spezialanbieter, Gärtner sowie für die Feinkosthändler, im Osten befinden sich die **Lagerflächen** (Kühlager) für Obst und Gemüse mit den davor verorteten Kommissionierflächen und Verladerampen. Letztere müssen aus Lärmschutzgründen in die Halle integriert werden, wodurch die Ladebühnen im Nutzerbedarfsprogramm gegenüber dem Konzept von Albert Speer und Partner tiefer und höher wurden.

Die Lager- und Verkaufsflächen werden in größere Flächeneinheiten zusammengefasst und sind auf das geforderte Rastermaß von 1,20 m (Palettenmaß) für den Mieterausbau ausgelegt. Diese Flächeneinheiten werden über 5 m breite Ladenstraßen verbunden. Diese Ladenstraßen werden an den Brandabschnitten jeweils zu 10 m breiten „Luftbrandwänden“.

Auf Grund des Bedarfes nach Flexibilität hinsichtlich der Anordnung von Kühlläusern (Zellen) in der Großmarkthalle entsteht ein hoher konstruktiver und bauphysikalischer Aufwand. Wegen der unterschiedlichen Nutzungen kommt es an der Bodenplatte zwischen dem Erdgeschoss und dem Untergeschoss zu hohen Temperaturunterschieden. Um die Flexibilität zu erreichen, müssen die Flächeneinheiten einzeln thermisch abgefugt werden und die Bodenplatte zudem von unten gedämmt werden.

In der Mittelspange liegen neben den Aufzügen, Treppenhäusern und Rampen ins Untergeschoss, zwei Verpflegungsbereiche (Brotzeitstand) sowie die Sanitärbereiche für Kunden. Ein weiterer Gastronomiebetrieb wurde am Haupteingang - nahe Kontorhaus II - geplant. Dieser soll gemäß einer Forderung aus der Gremiumssitzung des VOF-Verfahrens auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Alle erforderlichen Nebenräume wurden mit dem Nutzerbedarfsprogramm erarbeitet. Im Rahmen der Vorplanung wurden diese hinsichtlich der Größe und Lage und Ausstattung noch präzisiert.

Im vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm war die Anzahl der Aufzüge nicht genauer definiert. Vier Lastenaufzüge waren im Konzept von Albert Speer und Partner in den Kosten erfasst. Zudem wurde mindestens eine Rampe zwischen Erdgeschoss und Untergeschoss gefordert. Im VOF-Verfahren hatte das ausgewählte Konzept 2 Rampen und 18 Aufzüge. In einem Abstimmungstermin mit den Händlern wurde zusätzlich eine 3. Rampe gefordert, um einen durchgängig reibungslosen Transport zwischen Händlern und Kunden sicher zu stellen.

Da die Rampen erheblich wirtschaftlicher sind und in der betrieblichen Organisation besser funktionieren, wurde auf Basis der 3 Rampen eine Förderstromberechnung gemacht, um die erforderliche Anzahl an Aufzügen zu ermitteln. Demgemäß können unter Einberechnung eines Sicherheitspuffers 3150 Fahrzeugbewegungen pro Stunde auf den 3 Rampen stattfinden. Unter diesen Gesichtspunkten konnte die Anzahl der Aufzüge auf 6 Stück reduziert werden. Für den Fall eines höheren Bedarfes werden 4 weitere Schächte vorgesehen, in die Aufzüge nachgerüstet werden könnten.

### **Tragwerk der Halle**

Das Haupttragwerk der Großmarkthalle besteht aus geraden Stahlfachwerkträgern, die über die gesamte Hallenbreite verlaufen. Quer dazu verlaufen unterspannte Nebenträger, die das Sheddach ausbilden. Der Hauptträger wird auf 4 Stützen abgelastet, um die Spannweite zu optimieren. Das gesamte Tragwerk besteht aus offenen Stahlprofilen und ist für eine Bauausführung in Systembauweise konzipiert.

Die komplexe Geometrie des Hallentragwerks des Entwurfskonzepts des VOF-Verfahrens wurde somit erheblich vereinfacht, um eine wirtschaftliche Bauweise zu ermöglichen. Die gebogenen Stahl-Träger, die filigranen Verstreibungen und konischen Stützenfüße wurden ersetzt durch eine schlichte Stahlkonstruktion, ohne jedoch das in der Gremiumssitzung so hervorgehobene „*transparente Dachtragwerk und die begrüßenswert wenigen Stützen im Inneren*“ im Eindruck zu schmälern. Die einfachere Konstruktion ist für den Einbau von betrieblichen Ausbauelementen zudem besser geeignet.

Die lichte Höhe der Halle beträgt am untersten Punkt 10 m und entspricht damit den Anforderungen für Dreifachstapelung, die das Nutzerbedarfsprogramm gefordert hat.

Das Konzept von Albert Speer & Partner ging noch von einer Zweifachstapelung aus.

Die Dacheindeckung erfolgt mittels Trapezblech als tragende Schicht zwischen den Nebenträgern und einer Dacheindeckung aus Metall. Für die Dachhaut wurde die wirtschaftlichste Lösung hinsichtlich der Investitionskosten und des Betriebs gewählt. Die Schrägverglasung in den Sheds dient der Belichtung, Belüftung und der Entrauchung der Halle.

Die Anforderungen gemäß Nutzerbedarfsprogramm an die Bodenoberflächen im EG sind entsprechend einer Großmarkthallennutzung sehr hoch. Im Erdgeschoss müssen diese fruchtsäurebeständig, elektrostatisch ableitfähig, elektrolytbeständig sein sowie statischen und hohen mechanischen Belastungen durch Gabelstapler gerecht werden. Außerdem muss der Boden die hohen Punktbelastungen durch Dreifachstapelung aufnehmen.

### **Fassade**

Die Anforderungen aus dem Beschluss vom 25.06./01.07.2015 an die Fassade entlang der „alten“ Thalkirchner Straße waren eine stadtgestalterisch verträgliche Planung und eine entsprechende Strukturierung und Gliederung. Auch der Vorbescheid fordert eine anspruchsvolle Fassadengestaltung, die dem Betrachter die Gesamtlänge erfassbar macht und eine monotone Wirkung vermeidet. Der Gestaltungsanspruch, der im VOF-Verfahren gefunden wurde, ist auch in den künftigen Überarbeitungsschritten zu erhalten. Unter diesen Vorgaben erfolgte die Vorplanung.

Südlich des Kontorhauses II erstreckt sich der Wohnungsbau, der kein Bestandteil der Planung „Neubau einer Großmarkthalle“ ist. Nördlich des Kontorhauses II bietet die Großmarkthalle, wie bereits im VOF-Verfahren dargestellt, ein abwechslungsreiches Spiel zwischen konvexen und konkaven Knicken. Diese entstehen aus der Shedkonstruktion des Daches und hängen mit dem Tragwerk konstruktiv zusammen.

Auf Fußgängerebene erhält man punktuell Einblicke in die Halle und in das Marktgeschehen. Die Glasfassade wurde gegenüber dem VOF-Verfahren reduziert, um eine betrieblich erforderliche Lagerstapelung an der Innenseite der Fassade zu ermöglichen. Die Nord- und Südfassade werden technisch einfach ausgebildet und mit gelochten Metallpaneelen bekleidet.

Vorgesetzte Verladerampen bestimmen das Bild der Ostfassade. Um die nach TA Lärm geforderten Werte zum Schutz des umliegenden Quartiers vor allem in den Nachtstunden zu gewährleisten, muss die Fassade mit Lärm absorbierenden Elementen bekleidet werden.

### **Mieterausbauten**

Gemäß Nutzerbedarfsprogramm werden die Mietflächen durch die Händler selber

ausgebaut. Für die Mieterausbauten (wie Abtrennungen, Rolltore etc.) liegt ein planerisches Konzept vor. Final kann aber erst über Größe und genaue Anforderungen entschieden werden, wenn die Mietflächen der jeweiligen Händler feststehen. Da die Kosten von den Mietern zu tragen sind, sind hierfür in den Projektkosten keine Kosten enthalten.

### **Parkebene im Untergeschoss**

Das Untergeschoss springt gegenüber dem Erdgeschoss sowohl im Süden als auch im Norden zurück und hat somit nur noch eine Ausdehnung von 335 m. Die geforderten PKW-Stellplätze wurden aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten, in Fortschreibung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms, in einem kostengünstigeren oberirdischen Systemparkhaus untergebracht und nicht in der Tiefgarage. So konnte das Untergeschoss der Großmarkthalle um ca. 40% gegenüber dem Erdgeschoss verkleinert werden.

Durch die Flächenreduzierung kann auch auf eine aufwändige und kostenintensive Umverlegung der zwei MSE-Regenwasserkanäle, die unter dem nördlichen Hallenteil liegen, verzichtet werden.

Das Untergeschoss dient ausschließlich der Unterbringung von Kleintransportern der Kunden und gliedert sich in die Kundengarage mit den größtmäßig auf die Transporter ausgelegten Stellplätze und eine Technikmittelspange.

Es werden in der Parkebene im Untergeschoss 370 Kundenparkplätze und 18 Behindertenstellplätze untergebracht. Die Stellplätze können gem. Stellplatz Satzung der Landeshauptstadt München (StPIS 926) innerhalb des Untergeschosses Großmarkthalle und dem neuen Parkhaus ohne Abminderungsfaktor nachgewiesen werden. Insgesamt werden 719 Stellplätze geschaffen.

Die Stellplätze sind senkrecht zu den Fahrgassen angeordnet. Die Stellplatzbreite beträgt 3 m, die Stellplatzlänge beträgt 6 m gemäß der Vorgabe aus dem vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm.

In der Mittelspange im Untergeschoss sind die Technikräume untergebracht. Außerdem verlaufen hier die Medientrassen, die zur Versorgung der Lager- und Verkaufsflächen dienen.

Die Unterkante Bodenplatte liegt ca. 2,00 m unterhalb des Niveaus des hundertjährigen Hochwassers. Daher müssen die Bodenplatte und Wände in wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) ausgeführt werden.

Der Verzicht auf den Bedarf Lkw bis 12t in der Tiefgarage unterzustellen, gemäß vorläufigem Nutzerbedarfsprogramm, ermöglichte erhebliche Optimierungen in der Konstruktion. Die lichte Höhe der Tiefgarage konnte von 4,30 m auf 3,45 m reduziert wer-

den. Dadurch und durch Anhebung des Niveaus der Verkaufshalle um ca. 1 m konnte die Bodenplatte aus dem mittleren Hochwasser gehoben werden. Dadurch kann auf Sicherung gegen Auftrieb in der Gründung verzichtet werden. Das Stützenraster, welches auf die großen Lkw-Schleppkurven ausgerichtet war, konnte optimiert und die Decke kann als konventionelle Flachdecke mit Unterzügen ausgeführt werden.

Auch in der Tiefgarage gibt es besondere Anforderungen an die Oberfläche des Bodens, welche erst im Laufe der Planung entwickelt wurden. Der Belag muss den hohen Drehmomenten der Gabelstapler sowie sonstigem Abrieb durch ein hohes Fahrzeugaufkommen standhalten und darf keine Risse bekommen, um der Einbringung von Tausalzen im Winter stand zu halten. Das Planungsteam hat sich für Gussasphalt aus konstruktiven, technischen und wirtschaftlichen Gründen entschieden. Dieser ist gegenüber einer üblichen Beschichtung erheblich leistungsfähiger in Bezug auf den Abrieb durch die Bewegungen der Gabelstapler und Rissbildung. Außerdem hat Gussasphalt eine 2-3fach höhere Lebensdauer.

### **Brandschutzkonzept**

Die Tiefgarage im Untergeschoss und die Hallenfläche im Erdgeschoss bilden zwei voneinander unabhängige Brandabschnitte. Somit kann ein Rettungsweg über das jeweils andere Geschoss geführt werden und ermöglicht dadurch erst die geplante Gebäudetiefe.

Die Trennung der Großmarkthalle und der Wohnbebauung erfolgt mittels einer Brandwand.

Das Erdgeschoss unterliegt bei dieser Betrachtung der Verkaufsstättenverordnung (Vkv), während im Untergeschoss die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) anzuwenden ist. Das Erdgeschoss der Halle hat fünf Brandabschnitte, die durch 10 m breite Ladenstraßen „Luftbrandwände“ unterteilt werden. Die Tiefgarage hat fünf Rauchabschnitte.

Beide Ebenen erhalten Feuerlöschanlagen in Form einer Sprinkleranlage über die gesamten Flächen. Die Sprinklerung ist erforderlich, um im Erdgeschoss eine zusammenhängende Fläche zu ermöglichen. Ansonsten wäre nach jeder 2. Achse (ca. 3000 m<sup>2</sup>) eine Brandwand erforderlich. Im Untergeschoss können durch eine Erweiterung der Sprinkleranlage größere Rauchabschnitte gebildet werden. Das Brandschutzkonzept wurde mit der Branddirektion abgestimmt.

### **Technische Gebäudeausstattung**

Die Bedarfe an die Technik wurden mit dem vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm zum Beschluss vom 25.06./01.07.2015 genauer definiert bzw. ausgeweitet. Im Rahmen der Vorplanung wurde diese hinsichtlich Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung des Betriebes untersucht.

Die Trinkwasserversorgung ist durch einen Anschluss an das Leitungsnetz der SWM gesichert. Die Warmwasserbereitung erfolgt nicht über Durchlauferhitzer, sondern durch dezentrale Frischwassersysteme, beheizt durch die Fernwärmeversorgung der SWM. Die Frischwassersysteme gewährleisten eine hygienische Warmwasserbereitung mit niedrigstem Betriebskostenaufwand. Warmwasser ist nur für die Duschen der Mitarbeiter sowie zur Versorgung der Stände und der Verpflegungsbereiche (Brotzeitstand) vorgesehen.

Die Temperaturvorgaben des vorläufigen Nutzerbedarfsprogrammes lagen für die Großmarkthalle zwischen 7°C - 18°C. Im Rahmen der Vorplanung wurden die Werte auf Temperaturen zwischen 8°C - 22°C angepasst.

Um diese Werte einzuhalten, ist eine Kühlung in der Halle erforderlich. Durch den Einsatz einer Bauteilaktivierung des Hallenbodens kann die operative Anlagentemperatur (Heiz- und Kühltemperatur) für die Halle nahe an der geforderten Raumtemperatur betrieben werden. Dieses Niedertemperatur-Heizkonzept ermöglicht niedrigste Betriebskosten. Die Beheizung und Kühlung der Halle erfolgt überwiegend durch den bauteilaktivierten Hallenboden. Damit wird die Grundversorgung der Halle übernommen. Spitzenlasten werden über hocheffiziente Umluftheizung bzw. -kühlung gedeckt.

Die Versorgung mit Industriekälte für die Kühlzellen der Händler erfolgt über einen Anschluss an das Fernkältenetz der Stadtwerke München. Die benötigte Kälte für den Raumkühlungsbedarf erfolgt ebenfalls über Anschluss am Fernkältenetz der SWM.

Zur Be- und Entlüftung der Großmarkthalle sind mechanische Lüftungsanlagen vorgesehen. Die Lüftungsanlage liefert die benötigte Mindestluftmenge zur Frischluftversorgung.

Auf Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgt die elektrische Erschließung über das Niederspannungsnetz der Stadtwerke München GmbH. Die Händler rechnen die elektrische Energie direkt über eigene Verträge mit ihrem Stromversorger ab. Für sicherheitsrelevante Verbraucher ist eine Notstromversorgung erforderlich. Diese wird über ein stationäres Netzersatzaggregat (NEA) realisiert.

Die elektrische Beleuchtung ist nahezu UV strahlungsfrei (LED Technik), wie im Nutzerbedarfsprogramm vorgegeben. Dies zieht weniger Ungeziefer an. Die Leuchtenverteilung in der Großmarkthalle ist so geplant, dass eine ausreichende Grundbeleuchtung in der Halle vorhanden ist. Die Beleuchtung der Händlerflächen erfolgt durch die Händler. Zur Reduzierung des Wärmeeintrags sollen auch die Händler LED-Technik verwenden.

Auf Grundlage der Verkaufsstättenverordnung ist eine Sicherheitsbeleuchtung bis

zum öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

Die Elektro-Installation ist so konzipiert, dass auch im Untergeschoss Ladepunkte (ca. 20 Stellplätze) für E-Mobilität durch Dritte installiert und betrieben werden können.

Für den sicheren Betrieb der Großmarkthalle sind Sicherheitssysteme, Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen gemäß den Vorgaben des Nutzerbedarfsprogramms vorgesehen.

Die Medienversorgung der Verkaufsstände erfolgt über das Untergeschoss. Die Verkaufsstände werden mit einem Sammelanschluss (z.B. für Trinkwasser, Warmwasser und Industriekälte für Kühlzellen, Elektrotechnik, Telekommunikation) versorgt. Ab diesem Sammelanschluss beginnt der bauseitige Händlerausbau. Die elektrisch betriebenen Gabelstapler der Händler werden innerhalb deren Verkaufsflächen geladen.

### **PKW-Parkhaus**

Entlang der Hangkante wird das System-Parkhaus in Fertigbauweise mit 331 Stellplätzen für das Mitarbeiterparken (MitarbeiterInnen Händler und Verwaltung MHM) angeordnet. Es ist als offenes, natürlich durchlüftetes Parkdeck geplant. Das Parkdeck erhält kein Dach, die oberste Ebene wird ebenfalls als Parkebene genutzt.

In dem langgestreckten Baukörper werden über drei Etagen die Stellplätze angeordnet. Die Erschließung erfolgt über getrennte Auf- und Abfahrtsrampen an der Westseite. Die Verkehrsführung ist auf allen Ebenen im Einrichtungsverkehr vorgesehen.

Die Erschließung und Entfluchtung für Fußgänger erfolgt über 2 Treppenhäuser an der Westseite. Die Anbindung an die Großmarkthalle erfolgt über Zugangsbrücken auf die Anlieferenebene. In der Erdgeschosebene werden 16 Stellplätze mit Elektroladestationen vorgesehen.

### **Zentrale Einfahrt (ZEF)**

Östlich des Lkw-Parkplatzes an der Schäftlamstraße befindet sich die Zentrale Einfahrt des Großmarktgeländes. Hier findet die - über eine Signalanlage geregelte - An- und Abfahrt der Pkw's und Lkw's statt. Die Ein- und Ausfahrten werden über automatische Schrankenanlagen gesichert. Die Korrektur von Links- auf Rechtsverkehr und die erforderliche Situierung der Brandmelde- und Feuerwehr-Informationen-Zentrale haben - gegenüber dem vorläufig genehmigten Nutzerbedarfsprogramm - u.a. zur Folge, dass die Zentrale Einfahrt neu konzipiert werden muss.

Geplant ist ein Arbeitsplatz (Pfortnerkabine) für den 24h-Betrieb. Über der Pfortnerkabine und den Fahrspuren ist ein auskragendes Dach für eine witterungsgeschützte

Abwicklung der Formalitäten bei der Einfahrt geplant. Das Pfortnerhaus dient zudem als zentrale Anlaufstelle für die Feuerwehr. Daher wird hier auch die Brandmeldezentrale und die Feuerwehr-Informations-Zentrale für das gesamte Gelände der Großmarkthalle vorgesehen.

## **Frei- und Verkehrsflächen**

### Verkehrsflächen

Die Zentrale Einfahrt verbleibt an der Schäftlarnstraße und wird zukünftig die einzige Betriebszufahrt sein. Vorgesehen sind 3 parallel nebeneinander liegende Einfahrten. Südlich an die Einfahrten schließen sich zwei Ausfahrtsspuren an. Die Fahrspuren werden von Schrammborden, auf denen die Zufahrtskontrollen installiert werden, getrennt. Auf einer Mittelinsel zwischen den Ein- und Ausfahrten wird das Pfortnerhäuschen errichtet.

Entgegen der Annahme im vorläufig genehmigten Nutzerbedarfsprogramm bringt die Neuordnung der Zentralen Ein- und Ausfahrt allerdings doch Anpassungen im öffentlichen Straßenraum der Schäftlarnstraße mit sich, incl. Änderungen an der Lichtsignalanlage.

Am südlichen Ende des Lkw-Stellplatzes gibt es, wie bereits im Konzept von Albert Speer & Partner vorgesehen, noch eine weitere einspurige Ausfahrt mit automatisierter Ausfahrtskontrolle.

### Innere Erschließung des Geländes

Nach der Zentralen Einfahrt werden die Fahrzeuge auf 2 Ebenen verteilt und eine frühzeitige Trennung von Pkw und Lieferfahrzeugen und Schwerlastverkehr erreicht. Die Lkw's werden auf die Anlieferenebene geleitet, die Kleintransporter der Kunden in die Kundengarage im Untergeschoss der Großmarkthalle. Das Parkhaus für Pkw der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wird über den Lkw-Stellplatz angefahren.

### Ladedocks

An der Ostseite der Großmarkthalle liegen die eigentlichen Be- und Entladepositionen für große Lkw. Diese sind als Systemladedocks mit Einhausung und Überladebrücke, gemäß Nutzerbedarfsprogramm, ausgebildet und erstrecken sich über die gesamte Länge der Halle. Gegenüber dem vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm wurde das Raster für die Ladedocks von 3,60 m auf 4,80 m geändert. Somit können Lkw's an diesen in einem Zug anfahren ohne große Rangiervorgänge, die den Betrieb zusätzlich aufhalten würden. Außerdem werden die Gefahr von Beschädigungen der Verladetore und der Halle sowie die Lärmbelastung und auch der CO<sub>2</sub> - Ausstoß dadurch erheblich minimiert. Die Anzahl der Ladetore wurde von 116 auf 86 Ladedocks reduziert.

Die Rangier- und Aufstellflächen für Lkw's sind 34 m tief und sind auf Grund der hohen Punktbelastungen mit einer Betondecke geplant. Die Fahrspuren dagegen wer-

den mit dem günstigeren Asphalt versehen.

### Lkw-Stellplatz

Auf dem Lkw-Stellplatz können Fahrerinnen und Fahrer ihre Fahrzeuge abstellen, wenn die Verladerrampen an der Großmarkthalle noch nicht freigegeben sind oder sie aus rechtlichen Gründen eine Pause auf Grund der langen Fahrzeiten einlegen müssen. Neben der Zentraleinfahrt sind Container mit sanitären Einrichtungen und Aufenthaltsraum geplant.

Der bestehende Lkw-Stellplatz soll möglichst nur geringfügig verändert werden, was deutlich Kosten einspart. Um eine klare und eindeutige Verkehrsführung zu erreichen, werden die Stellplätze neu angeordnet. Der Deckenaufbau des bestehenden Lkw-Stellplatzes wird beibehalten. Die Stellplatzanordnung wird neu organisiert und entsprechend markiert. Es werden 56 Lkw-Stellplätze angeordnet. Nördlich der Zentralen Einfahrt könnten weitere 12 Lkw-Stellplätze geschaffen werden.

Die im vorläufig genehmigten Nutzerbedarfsprogramm benannten 100 Lkw-Stellplätze werden nicht in Gänze umgesetzt, da sich zusätzlich auf der Fläche des ehemaligen Lkw-Stellplatzes das Parkhaus, eine Tankstelle und die Interimsbauten Wertstoffhof und Fahrzeughalle befinden. Insgesamt sind die vorgesehenen Stellplätze funktional ausreichend.

Im Nutzerbedarfsprogramm wurde die Anforderung nach Elektroanschlüssen für Lkw bei 60% der Lkw-Stellplätze aufgestellt. Durch die einheitlich vorgegebene Fahrtrichtung kann bei jedem 2. Stellplatz im vorderen Bereich eine Elektro-Anschluss säule aufgestellt werden. Diese kann jeweils von 2 Seiten genutzt werden. 60% der Stellplätze werden damit versorgt werden, 40% werden vorgerüstet.

### Technische Anlagen in den Außenanlagen

Die Beleuchtung des Geländes erfolgt mittels LED Mastleuchten in verschiedenen Höhen. Das Areal wird videoüberwacht.

### Freiflächen

Der Großmarktbetrieb stellt eine flächenintensive Nutzung dar. Neben den großflächigen Hallenbauwerken sind umfangreiche Verkehrsflächen erforderlich. Demzufolge ist das Areal von einem hohen Grad an versiegelten Flächen gekennzeichnet. Auch wenn der Anteil an begrünten Flächen begrenzt ist, wird ein besonderer Wert auf die Optimierung der Grünflächenausstattung gelegt. Alle Freiflächen, die für die Verkehrs- bzw. Betriebsabwicklung nicht zwingend erforderlich sind, werden mit Rasenflächen begrünt. Insbesondere wird die gesamte Westseite der Großmarkthalle, zur „alten“ Thalkirchner Straße hin, als Grünbereich mit Rasenböschungen angelegt. Im Umfeld des Kontorhauses II sind diverse Wegeflächen als Zugangsbereiche bzw. Pflegewege erforderlich. In Teilen werden diese platzartig aufgeweitet, so dass Aufenthaltsbereiche und Sitzgelegenheiten untergebracht werden können. In diesen Bereich wird auch der Bestandsbrunnen (Gertruden-Brunnen) sowie ein Großteil der er-

forderlichen Radständer integriert.

Das Flachdach über dem Conveniencebereich wird extensiv begrünt. Von der Begrünung des Hallendachs der Großmarkthalle wird aufgrund der Sheddachkonstruktion abgesehen; dies ist bauaufsichtlich auch nicht gefordert.

Für die Baumaßnahmen müssen 242 Bäume gefällt werden, davon haben 120 Stück einen Stammumfang von mehr als 80 cm. Als Ersatz für diese Baumfällungen können auf dem Gelände 21 neue Bäume gepflanzt werden. Da aus Platzgründen keine weiteren Baumpflanzungen möglich sind, ist in den Kosten ein Ansatz für die Ausgleichsmaßnahmen enthalten.

Auf dem Großmarktareal ist eine geschützte Mauereidechsenpopulation vorhanden. Gemäß der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der Regierung von Oberbayern vom Dezember 2013 wurde im Vorgriff zur Baumaßnahme im Südwesten des Areals (an der Wackersberger Straße) bereits ein Ersatzhabitat für die Population geschaffen. Im Zuge der Baumaßnahme wird der Nordteil des Habitats hergestellt, der aufgrund der Baugrube für die neue Großmarkthalle nicht im Vorgriff erstellt werden konnte. Eine Vernetzung des Habitats und Erweiterung auf Dachflächen ist nach Rücksprache mit der Reg. v. Obb. nicht mehr notwendig.

Für Fledermäuse werden entsprechend vorgenannter artenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigung Nistgelegenheiten geschaffen.

An den Stellen, an denen kein Gebäude oder keine Lärmschutzwand steht, wird das Areal von einem 1,80 m hohen Stabgitterzaun eingefasst.

## **8.6 Umgang mit Bestand und Betrieb**

Die Neuorganisation des Großmarktes muss bei laufendem Betrieb vonstatten gehen. Die Bau- und Abrissmaßnahmen wurden daher so geplant, dass sowohl der Betrieb als auch die Anliefer- und Kundenverkehre vom Baustellenverkehr und den Baumaßnahmen getrennt werden. Die Planung ist darauf ausgerichtet, dass während der gesamten Bauzeit bis zum Umzug **keine** Unterbrechung des Marktbetriebs stattfinden muss.

### **Bauleistungsplanung und Realisierungsabschnitte**

Die Umsetzung des Neubaus stellt eine Herausforderung an den Bauablauf dar. Im Rahmen der Vorplanung wurde daher auch die Bauleistung untersucht. Die Gesamtmaßnahme wird in 4 Realisierungsabschnitten, der Bau der Großmarkthalle in 2 Bauabschnitten erfolgen.

Die Technik der Großmarkthalle ist so geplant, dass die Versorgung im 1. Bauabschnitt vollständig gegeben ist und im 2. Bauabschnitt nur noch erweitert wird.

#### Realisierungsabschnitt 1

Als erstes ist die Lkw-Zeile abzurechen und eine provisorische Rampe für die Lkw herzustellen. Im Anschluss erfolgt der Abbruch der Tunnelunterführung mit Brückenbauwerk. Dann werden die Rampenbauwerke für die Tiefgarage und die Anlieferenebene hergestellt. Mit Herstellung des Rampenbauwerks kann die provisorische Rampe wieder beseitigt werden. An der Hangkante können die Stützmauer und das Parkhaus errichtet werden. Die Parkplätze auf dem Gelände und aus der TGM-Halle können nun in das Parkhaus verlegt werden. Das hat den Vorteil, dass bis zum Ende der Baumaßnahmen keine kostenintensiven Interimslösungen für die Erstellung von Parkplätzen erforderlich werden.

#### Realisierungsabschnitt 2

Nach den Mieterumzügen aus der TGM-Halle und Halle 10 werden diese beiden Hallen abgerissen. Nun kann mit dem Bau des 1. Bauabschnitts der Großmarkthalle bis Achse 24 begonnen werden. Beim Übergang von Bauabschnitt 1 zu Bauabschnitt 2 muss bei der Großmarkthalle eine provisorische Fassade im Erdgeschoss und Untergeschoss errichtet werden. Die Rangierzone der Verladeebene 1. Bauabschnitt wird hergestellt.

#### Realisierungsabschnitt 3

Mit Fertigstellung des 1. Bauabschnittes können die Ladedocks genutzt werden. Nun kann mit den Arbeiten am Lkw-Stellplatz begonnen werden. Die Zentrale Einfahrt wird umgebaut. Dabei muss teilweise auf eine provisorische Zufahrt ausgewichen werden.

#### Realisierungsabschnitt 4

Die Mieter aus der Feinkosthalle und der Halle 23 können in den Neubau ziehen. Dann werden diese Bestandshallen abgerissen. Der Bau des 2. Bauabschnitts der Großmarkthalle kann beginnen. Die Verkehrsflächen werden komplettiert.

Die Großmarkthalle ist fertiggestellt und die Inbetriebnahme der kompletten Halle kann erfolgen. Die Freiflächen und Arbeiten an den Lärmschutzwänden werden abgeschlossen.

### **Vergabe von Bauausführungsleistungen an einen Generalunternehmer**

Es ist vorgesehen die Baumaßnahme in modularer Bauweise unter Einsatz von Fertigteilen bzw. anderen geeigneten Bausystemen durchzuführen. Außerdem soll die Umsetzung der Baumaßnahme in einem ungewöhnlich engen Baufeld unter laufendem Betrieb erfolgen, was einen außerordentlich hohen Koordinierungsaufwand und eine enge Verzahnung sämtlicher Gewerke bei der Bauausführung und Baustellenabwicklung erfordert. Es wird daher angestrebt, nach Abschluss der Genehmigungsplanung und Erarbeitung der Grundsatz- und Leitdetails der Ausführungsplanung durch den Generalplaner die weiteren Planungs- und Bauleistungen, soweit dies aus technischer und wirtschaftlicher Sicht zweckmäßig und erforderlich ist, an einen Ge-

neralunternehmer zu vergeben. Durch das Baureferat soll daher ein entsprechendes Konzept für die Beauftragung eines Generalunternehmers erarbeitet und dem Stadtrat nach Erteilung der Projektgenehmigung zur Entscheidung vorgelegt werden.

### **8.7 Energetischer Standard**

Zur Anwendung der EnEV bei Kühlhäusern wurde Kontakt mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern aufgenommen. Der Energieeinsatz für Produktionsprozesse in Gebäuden ist nicht Gegenstand der EnEV-Verordnung (nach § 1 Abs. 2 EnEV 2013). Des Weiteren ist die EnEV nicht anzuwenden für sonstige gewerbliche Betriebsgebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung auf eine Innentemperatur von weniger als 12 °C beheizt werden (nach § 1 Abs. 3 Nr. 9 EnEV 2013).

Nach Abstimmung mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern wurde festgelegt, dass für die Großmarkthalle incl. der Kühlzellen, die aus „produktionstechnischen“ Gründen gekühlt und im Winter auf maximal auf 8°C beheizt werden keine Anforderungen aus der EnEV und EEWärmeG bestehen. Für die Nutzungsbereiche, die über 12°C beheizt werden, wie z.B. Büroräume, Umkleiden, Sozialräume, Brotzeitstand und Toiletten werden die Anforderungen aus der EnEV 2013 mit ihren Verschärfungen zum 01.01.2016 sowie das EEWärmeG eingehalten.

Auch wenn die Bestimmungen der EnEV nur für Teilbereiche des Gebäudes anzuwenden sind, wird in der Planung auf die Erzielung einer größtmöglichen energetischen Effizienz geachtet.

Zur Minimierung der Betriebskosten werden energetisch optimierte Bauteilaufbauten und Konstruktionen (wie z.B. Bauteilaktivierung in der Geschosdecke zur Tiefgarage) festgelegt. Darüber hinaus erfolgt die Energieversorgung über die umweltfreundliche Fernwärme und Fernkälte der Stadtwerke München GmbH.

### **8.8 Einsatz regenerativer Energieträger**

Gemäß vorläufig genehmigtem Nutzerbedarfsprogramm war die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu prüfen und planerisch darzustellen. Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht geprüft mit dem Ergebnis, dass eine Photovoltaikanlage auf dem Dach grundsätzlich möglich und wirtschaftlich ist. Die Beschaffung, Betreibung und der Unterhalt soll gemäß Beschluss vom 25.06./01.07.2015 jedoch von einem externen Betreiber erfolgen. Aus diesem Grund hat das Kommunalreferat Verhandlungen mit den Stadtwerken München aufgenommen. Die Stadtwerke München GmbH hat großes Interesse bekundet.

Gemäß einem Stadtratsbeschluss des Umweltschutzausschusses vom 13.04.2004

sollen Flächen für Dritte (externe Betreiber einer Photovoltaik-Anlage) zur Verfügung gestellt werden. Diese sind in einem öffentlichen Vergabeverfahren auszuschreiben.

## 8.9 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen

### Baumfällungen

Aus artenschutzrechtlichen Gründen müssen die erforderlichen Baumfällungen vor dem eigentlichen Baubeginn bereits bis Ende Februar 2020 erfolgen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf circa 73.000 Euro netto. Der Bestand an Großgehölzen auf dem Baugrundstück umfasst 740 Bäume. Zur Realisierung des Projekts ist voraussichtlich die Fällung von 242 Bäumen notwendig, wovon 120 Stück einen Stammumfang von mehr als 80 cm haben. Die Fäll- bzw. Rodungserlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt.

### Eidechsenumsiedelung

Ebenso sind vorab zum Baubeginn die Mauereidechsen aus dem Baufeld umzusiedeln, um baubedingte Tötungen der schützenswerten Tiere zu unterbinden. Da dies nur bei warmen Temperaturen und in Abhängigkeit von der Eiablage möglich ist, müssen die Vergrämnungsmaßnahmen 2020 von ca. Anfang April bis ca. Anfang Mai bzw. von ca. Mitte Juli bis ca. Mitte August erfolgen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf circa 12.000 Euro netto. Diese Maßnahme muss ergänzend zu dem bereits erstellten Habitat erfolgen (siehe auch Ziff. 5.1 der Vorlage)

## 9. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Vorplanung die Kostenschätzung erstellt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze). **Für die Markthallen sind hierbei die, für einen Betrieb gewerblicher Art geltenden relevanten Nettobeträge darzustellen.**

### 9.1 Ermittlung und Erläuterung der Projektkosten (netto) nach DIN 276

Maßnahme	Kosten ohne Risikoreserve	Risikoreserve rd.17,5 % der Kosten- schätzung
Altlasten, Abbruch	6.200.000,- Euro	1.080.000,- Euro
<b>Großmarkthalle</b>	<b>104.840.000,- Euro</b>	18.330.000,- Euro
System-Parkhaus	2.650.000,- Euro	460.000,- Euro
Zentrale Einfahrt	1.140.000,- Euro	200.000,- Euro
Lärmschutz	2.650.000,- Euro	460.000,- Euro

Frei- u. Verkehrsanlagen	17.260.000,- Euro	3.010.000,- Euro
Summe	<b>134.740.000,- Euro</b>	<b>23.540.000,- Euro</b>
<b>Gesamtprojektkosten (ohne Risikoreserve) 134.740.000 Euro (netto)</b>		

Mit dem gemäß nach „Hochbaurichtlinien“ zu berücksichtigenden Risikozuschlag in Höhe von 17,5 % würden die Projektkosten 158.280.000 Euro netto betragen und würden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festzulegen sein. Unabhängig davon wäre eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen - wie nach „Hochbaurichtlinien“ bei städtischen Bauvorhaben üblich - zulässig.

Das Kommunalreferat beabsichtigt jedoch, in den anschließenden Planungen auch weiterhin alle Anforderungen und Bedarfe darauf auszurichten, dass keine Erhöhung der Baukosten gegenüber des vorliegenden Planungsstands für die Großmarkthalle eintreten sollen. Deshalb beantragt das Kommunalreferat, von der Richtlinie abzuweichen und den Risikozuschlag auf 10% festzulegen, da wir diesen unter den vorgenannten Voraussetzungen für ausreichend halten. Die Gesamtprojektkosten betragen demnach **148.214.000 Euro netto (incl. 10 % Risikoreserve)** und sollten als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt werden. Unabhängig davon sollte eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig sein.

Aufgrund der geplanten Vergabe an einen Generalunternehmer und dem oben aufgeführten Vorsatz, wäre damit gewährleistet, dass die ermittelten Projektkosten eingehalten werden.

Die in den Projektkosten enthaltenen Kosten für die vorgezogenen Maßnahmen liegen bei 85.000 Euro netto (incl. anteiliger 17,5 % Risikoreserve); bei 10% Risikoreserve erfolgt eine entsprechende Reduzierung.

## **9.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten**

(bezogen auf 158.280.000 Euro netto, incl. 17,5 % Risikoreserve)

Für das Projekt Neubau einer Großmarkthalle gibt es wegen der speziellen Anforderungen an die Verkaufshalle und die Parkebene keine exakt vergleichbaren Referenzobjekte. Aus diesem Grund wurden folgende Vergleiche und Überprüfungen getrennt nach vorgesehenen Nutzungen unter Heranziehung der Daten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) angestellt:

#### Lager- und Verkaufshalle Erdgeschoss::

Die Großmarkthalle kann nur mit nutzungsähnlichen Gebäuden aus dem BKI 2016, wie z.B. Produktionsgebäude in Skelettbauweise, verglichen werden. Daher wurden zum Vergleich die Kostenkennwerte der vorstehend genannten Nutzung herangezogen. Der Kostenkennwert (Kostengruppe 300 und 400) €/m<sup>2</sup> BGF des Teilprojekts Neubau Bereich EG mit 1.143 €/m<sup>2</sup> liegt im unteren Viertel des Vergleichswerts BKI 2016 von 1.055 – 1.683 €/m<sup>2</sup> (Seite 620).

#### Parkebene Untergeschoss:

Die Parkebene im Untergeschoss ist für Transporter ausgelegt, beinhaltet aber auch Nutz- und Technikflächen aus dem EG. Der Kostenkennwert (Kostengruppe 300 und 400) €/m<sup>2</sup> BGF des Teilprojekts Neubau Tiefgarage liegt mit 1.309 €/m<sup>2</sup> über dem oberen Vergleichswert des BKI 2016 von 713 – 1.098 €/m<sup>2</sup> (Seite 708). Grund hierfür ist, dass die Parkebene wegen der größeren Fahrzeuge das 3-fache Volumen gegenüber herkömmlichen Pkw-Garagen benötigt.

#### Parkhaus:

Das Parkhaus ist als Systemparkhaus geplant. Der Kostenkennwert (Kostengruppe 300 und 400) €/m<sup>2</sup> BGF des Teilprojekts Neubau Parkhaus liegt mit 253 €/m<sup>2</sup> unter dem unteren Vergleichswert des BKI 2016 von 627 – 898 €/m<sup>2</sup> (Seite 700). Der BKI 2016 vergleicht kleinere Garagenanlagen. Der günstigere Kennwert ergibt sich aus der Größe der geplanten Parkhausanlage und der Ausführung in offener Systembauweise.

Im Beschluss vom 25.06. / 01.07.2015 wurde zu der Entwicklung der Investitionskosten / Wirtschaftlichkeit folgender Sachverhalt dargestellt:

Unter Zugrundlegung des Konzeptes von Albert Speer & Partner GmbH wurde in 2013 ein Orientierungsrahmen von 109-118 Mio. € netto ermittelt (gem. Beschluss vom 12.12./18.12.2013). Durch die Erstellung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms mit den entsprechenden Standards und den Ergebnissen des Ausschreibungsverfahrens wurde mit Beschluss vom 25.06./01.07.2015 ein Orientierungsrahmen in einer Größenordnung von rd. 142-153 Mio. € netto auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie festgelegt. Durch eine entsprechende Indexanpassung von 2% ergibt sich ein neuer Kostenrahmen von 155,8 Mio € netto. Der aktuelle Kostenrahmen liegt nach der endgültigen Überarbeitung des Nutzerbedarfsprogramms incl. Kosteneinsparungen bei 158 Mio. € netto. Dies entspricht **nur einer Kostendifferenz von rd. 1,4%**.

## 10. Erkenntnisse aus den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

### 10.1 Wirtschaftliche Ausgangslage

In der Beschlussvorlage zum Wirtschaftsplan 2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04223) wurden die Markthallen München (MHM) unter Ziffer 7. beauftragt, dem Stadtrat bis 30.06.2016 Vorschläge für eine vorübergehende wirtschaftliche Führung des Betriebes ab 2017 sowie eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit ohne laufenden Zuschussbedarf nach Fertigstellung der neuen Großmarkthalle zu unterbreiten.

Die Markthallen München greifen hiermit gerne diesen Wunsch auf, Aussagen zur Wirtschaftlichkeit des Betriebs der neuen Großmarkthalle zu treffen, nachdem die hierzu notwendigen Kostenübersichten aus der abgeschlossenen Vorplanungsphase nunmehr vorliegen.

Die Ursachen der aktuellen wirtschaftlichen Situation der Markthallen München und die damit verbundene strukturelle Schieflage wurden ebenfalls im o.g. Beschluss ausführlich dargelegt. In den Jahren 2012 bis 2015 wurden deutlich negative Jahresergebnisse erzielt, was vor allem auf folgende Umstände zurückzuführen ist:

- Der Eigenbetrieb Großmarkthalle, der 1998 aus der Hoheitsverwaltung herausgelöst wurde, übernahm einen stark renovierungs- und sanierungsbedürftigen Flächen- und Immobilienpool in beiden Betriebsbereichen (Großmarkthallenareal, feste Lebensmittelmärkte). 2007, dem Jahr der Gründung der Markthallen München als fusioniertem Eigenbetrieb, wurde auch für das Gebiet des Schlacht- und Viehhofs ein Immobilienbestand in einem weiträumig desolaten Zustand übertragen. In den Folgejahren stellte sich heraus, dass nicht sämtliche notwendige kleine und große Instandsetzungen, Renovierungen und Investitionen, die sich über Jahre und Jahrzehnte anstauten, bearbeitet werden konnten. Die zumeist positiven Jahresergebnisse des Betriebs wurden bereits in der Vergangenheit nur erzielt, wenn nur die allernötigsten Baumaßnahmen, die keinerlei Aufschub duldeten, in Angriff genommen wurden.
- Das 1998 im Zuge der Gründung des Eigenbetriebs Großmarkthalle bereit gestellte Eigenkapital von 2,556 Mio. €, das 2007 zum Zeitpunkt der Eigenbetriebsfusion (Großmarkthalle und Schlachthof) nicht erhöht wurde, ist im Hinblick auf die vom Betrieb zu leistenden Ausgaben im laufenden Betrieb und im Rahmen der Neubauprojekte viel zu knapp bemessen.
- Durch die aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht gebildeten Bauerhaltungsrücklagen in Verbindung mit den Instandhaltungsstaus auf Grund nicht getätigter Unterhaltsmaßnahmen fehlen entsprechende Mittel für größere notwendige Unterhaltungsmaßnahmen sowie die anstehenden Investitionen. Dies betrifft die Zeiträume vor der organisatorischen Ausgliederung des Eigenbetriebs (Hoheits-

verwaltung LHM) genauso wie die Zeiträume seit Eigenbetriebsgründung.

- Der Eigenbetrieb trug über viele Jahre die vorlaufenden nicht investiven Projektentwicklungskosten, die städtebauliche und quartiersbezogene Belange aus Sicht der LHM beleuchteten, obwohl dies nicht eine originäre Eigenbetriebsaufgabe darstellt. Hierfür fielen über die Jahre alleine über 4,5 Mio. € an, die den Ertrag und die Liquidität des Betriebs schmälerten.

Im Rahmen der Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2016 wurde daher vom Stadtrat dem Vorschlag der MHM gefolgt, alle bis 2015 angefallenen sowie die ab 2016 noch anfallenden Projektgrundlagenermittlungskosten nunmehr als Aufgaben und damit Ausgaben der Landeshauptstadt München anzusehen und diese folgerichtig von dieser Seite zu übernehmen.

## **10.2 Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der neuen Großmarkthalle**

### **10.2.1 Allgemeines**

Alle Angaben in € sind umsatzsteuerliche Nettobeträge, da die Geschäftstätigkeit des Betriebes der Großmarkthalle gewerblicher Art ist (sog. „BgA“).

Alle angegebenen Beträge beruhen auf Erkenntnissen und Ergebnissen aus der Projektarbeit, insbesondere der Vorplanungsphase (z.B. Herstellungskosten). Zudem wurden Annahmen getroffen auf der Basis der Erfahrungen des Bestandsbetriebes (z.B. erwartete Personalkosten), der bestehenden Bestandsverträge (z.B. Nutzungsbeendigungsentschädigungen) und Vergleichswerten (Benchmarks; z.B. bei den Instandsetzungskosten). Des Weiteren wurden die herangezogenen Datengrundlagen durch den bestehenden Beraterauftrag mit der Firma Deloitte verifiziert. Gutachten vom Bewertungsamt in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurden erstellt für die Bemessung des aus 2016 aktuellen Wertes des Grundbesitzes, der künftig für den Betrieb der neuen Großmarkthalle nicht mehr benötigt wird.

### **10.2.2 Vorgehensweise**

Zunächst wurden der Finanzbedarf und die Mittelherkunft für die beabsichtigte Investition unter 10.2.2.1 betrachtet. Im Anschluss wurde der Betrieb der neuen Großmarkthalle über eine angenommene Betrachtungszeit beleuchtet, um daraus Ergebnisse für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ableiten zu können (10.2.2.2). Unter 10.2.2.3 (Kostenverteilung) und 10.2.2.4 (Vergleichbarkeit mit privaten Investoren) wurden weitere Überlegungen angestellt.

### 10.2.2.1 Finanzbedarf und Mittelherkunft für die Investition der neuen Großmarkthalle

Die Kosten für die Errichtung einer neuen Halle incl. der begleitenden Lärmschutzmaßnahmen betragen 126 Mio. € netto (incl. 17,5 % Risikoreserve). Für die Beseitigung von Altlasten, die Freimachung des Baugrundes und Erschließungsmaßnahmen fallen weitere 32 Mio. € an.

Damit die Großmarkthalle dann auch wirtschaftlich gesund in neuer Form starten kann, sollen alle Altverbindlichkeiten und Verlustvträge des Bestandsbetriebes abgelöst werden.

In den Berechnungen wurde von folgendem Finanzbedarf ausgegangen:

Nr.	Mittelbedarf	Mio. €
1.1	Herstellungskosten neue Großmarkthalle inkl. 17,5 % Risikoreserve	123
1.2	Lärmschutzmaßnahmen	3
<b>1</b>	<b>Summe Kosten Neubau Halle</b>	<b>126</b>
2.1	Kosten der Freimachung des Baugrundes	5
2.2	Altlastenbeseitigung	10
2.3	Maßnahmen an Außenanlagen zur Erschließung von Gebäuden	17
<b>2</b>	<b>Summe Nebenkosten der Herstellung</b>	<b>32</b>
<b>1+2</b>	<b>Summe Neubau Großmarkthalle</b>	<b>158</b>
3.1	Altverbindlichkeiten (Bankkredite)	25
3.2	Verlustvträge Altbetrieb bis 2023	15
3.3	Entschädigungen aus vorzeitiger Nutzungsbeendigung	2
<b>3</b>	<b>Summe betriebliche Verbindlichkeiten</b>	<b>42</b>
<b>1+2+3</b>	<b>Summe</b>	<b>200</b>

#### Anmerkung zu 3.1:

Die **Darlehen** gegenüber Kreditinstituten gehen zurück auf die Zeit **vor der Gründung des Eigenbetriebs** Großmarkthalle (1998). Auf Grund der geringen Stammkapitalausstattung des Eigenbetriebs (2,556 Mio. €) bei seiner Gründung und fehlenden Überschüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit waren die Markthallen seit jeher auf Fremdkapital angewiesen. Hierfür wurden im Abstand von ein bis vier Jahren langfristige Bankkredite aufgenommen. Hierdurch entstanden über die Jahre beträchtliche Verbindlichkeiten (Stand 31.12.2016: 23 Mio. €). Bei einem weiteren Betrieb des Großmarktes in der gegenwärtigen strukturellen Schieflage können weitere Kredite für die erforderlichen Investitionen nicht grenzenlos weiter geschultert und ordnungsgemäß zurückgeführt werden. Ohne die 2011 für den damals beabsichtigten, später aber verworfenen, Moscheebau veranlasste Grundstücksübertragung ei-

ner Fläche des sogenannten Königsdorfer Parkplatzes (Mittelzufluss an die Markthallen: 6.480 Mio. €) an die Stadt wäre es zu diesem Zeitpunkt bereits zu gravierenden Liquiditätsengpässen gekommen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das „Modell“ der Grundstücksübertragung von damals (Moschee-Grundstück) auch heute angewendet werden muss.

Anmerkung zu 3.2:

Mit Stand 31.12.2016 verfügen die Markthallen über ein Eigenkapital von 2,856 Mio. Euro. In den Jahren 2012-2015 und in den folgenden Jahren bis zu einer Bezugsfertigkeit der neuen Großmarkthalle ist wegen der strukturellen Defizite mit weiteren jährlichen Fehlbeträgen in der Gewinn- und Verlustrechnung auszugehen, die sich bis 2023 auf 15 Mio. € addieren könnten.

Nach § 8 Abs. 2 und 3 der Eigenbetriebsverordnung Bayern (EBV) kann ein entstandener Jahresverlust eines Eigenbetriebs von der Gemeinde ausgeglichen werden. Sofern der Verlust auf neue Rechnung vorgetragen und nach fünf Jahren nicht vom Betrieb getilgt bzw. durch Rücklagen ausgeglichen werden konnte, ist ein Ausgleich durch die LHM gesetzlich vorgeschrieben.

Es wurden keine ertragsteuerlichen Belastungen aus der Aufdeckung stiller Reserven wegen der Veräußerung des nicht mehr betriebsnotwendigen Grundbesitzes beim Finanzbedarf berücksichtigt. Zum einen bestehen nicht unerhebliche steuerliche Verlustvorträge und zum anderen bestehen steuerrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten nach dem Einkommensteuergesetz (EStG). Diese steuerrechtlichen Gewinne können unter gewissen Voraussetzungen, die erfüllbar erscheinen, mit innerhalb eines bestimmten mehrjährigen Zeitraums getätigten betrieblichen Investitionen verrechnet werden.

Die Bestreitung der unter 10.2.2.1 benannten Ausgaben soll auf folgendem Wege erfolgen:

Nr.	Mittelherkunft	Mio. €
1.1	Erlöse aus dem Transfer von Anlagevermögen (einschl. weggefallene Halle 2 und Fläche für Wohnriegel) ins allgemeine Grundvermögen der Stadt	160
1.2	Investitionshilfe aus dem Stadthaushalt	40
<b>1</b>	<b>Summe</b>	<b>200</b>

Prinzipiell gilt bei der Stadt, dass nicht mehr betriebsnotwendiges Vermögen eines Eigenbetriebs entweder an das Allgemeines Grundvermögen zurückgegeben wird oder – eine entsprechende Werkausschuss-/Stadtratsentscheidung vorausgesetzt – nach Extern veräußert wird. Nachdem die Stadt das Areal aber insgesamt städtebaulich entwickeln möchte ist im Fall des Großmarkthallenareals nur eine Rückgabe an das Allgemeine Grundvermögen der Stadt möglich.

Vor allem folgende Flächen sind demnach für die MHM künftig nicht mehr betriebsnotwendig: Fruchthof, Fläche der Gärtnerhalle, Hallen 1-6 inkl. Verwaltungstrakt, Ladenreihe mit Kopfbauten (ehemalige Kartoffelhalle), Gebäudekomplex mit Post, eigener Werkstatt und Gaststätte, Gebäudekomplex an der Kochelseestraße mit Kontorhaus 1, Sortieranlage, Parkfläche an der Königsdorfer Straße, Fläche im Süddareal zwischen Würzstraße und Schäftlarnstraße.

Die Abgabe der Flächen ist betrieblich notwendig und gesamtstädtisch sinnvoll. Den Markthallen als Betrieb gewerblicher Art und Sondervermögen sind die genannten Flächen bilanziell zugeordnet. Es ist daher aus unternehmerischer Sicht und im Einklang mit dem Betriebszweck folgerichtig, nicht mehr betrieblich notwendiges Vermögen an die Stadt (oder theoretisch an Dritte) für die künftig vorgesehenen Nutzungen zurück zu geben und sich auf ein räumlich kleineres und effektiver und wirtschaftlicher zu betreibendes Areal zurückzuziehen.

Die Großmarkthalle unterliegt zudem steuerlich dem Unternehmensbereich der Stadt. Damit ist die GMH zumindest steuerlich wie eine eigene Kapitalgesellschaft zu behandeln, die bei allen Rechtsbeziehungen zur Trägergesellschaft (Stadt) einem Drittvergleich standhalten muss. Bei einem solchen Betrieb gewerblicher Art (BgA) wird daher steuerlich gefordert, dass auch ein innerstädtischer Transfer in das Allgemeine Grundvermögen nicht zum Buchwert der Grundstücke, sondern zum jeweils aktuellen Verkehrswert zum Zeitpunkt der Übertragung erfolgt.

Daher wurden diese Grundstücke bereits in der Vergangenheit zu Recht immer als Refinanzierungspotentiale für einen künftigen Hallenneubau gesehen.

Die Grundstücke, die künftig nach einem Hallenneubau nicht mehr für die betriebliche Leistungserstellung benötigt werden und daher von den MHM aufgegeben werden können, wurden daher bereits 2016 bewertet, um die Höhe des vorhandenen Refinanzierungspotentials zu ermitteln. Nach dieser Bewertung beträgt der Verkehrswert dieser Flächen rd. 160 Mio. €.

Die Übertragung in das Allgemeine Grundvermögen erfolgt nach den städtischen Regularien buchhalterisch wie ein Kauf und Verkauf, jedoch natürlich ohne dass sich die Eigentümerschaft der Stadt insgesamt ändert. Auch durch die steuerliche Verstrickung dieses betrieblichen Grundvermögens ist der Abgang bei den MHM bei einem Transfer in das Allgemeine Grundvermögen finanziell genauso zu behandeln, wie bei einem Verkauf an Extern. Es ist daher möglich, dass die MHM bei einer innerstädtischen Übertragung diese 160 Mio. € Verkaufserlöse aus dem Abgang von Anlagevermögen verbuchen und zur Finanzierung der Baukosten und der sonstigen oben dargestellten Ausgaben (Baufeldfreimachung, Ablöse der Altverbindlichkeiten, Verlustvorträge usw.) verwenden können. Dies wurde auch schon 2011 genau so beim Herauslösen des „Königsdorfer Parkplatzes“ gehandhabt.

Dennoch reichen zum jetzigen Stand die vorhandenen Refinanzierungserlöse der MHM nicht aus, um den gesamten Finanzbedarf zu decken. Daher wird gegenwärtig noch eine zusätzliche Finanzhilfe aus dem Stadthaushalt in Höhe von 40 Mio. Euro benötigt.

Diese Finanzhilfe kann und muss derzeit noch nicht im Mehrjahresinvestitionsprogramm der Stadt veranschlagt werden.

Wie bereits ausgeführt erfolgt die Übertragung des Anlagevermögens an das Allgemeine Grundvermögen der Stadt zum jeweiligen aktuellen Verkehrswert. Nachdem die Grundstücke erst in einigen Jahren und zudem Zug um Zug an das Allgemeine Grundvermögen übertragen werden, muss dann ohnehin nochmals im Einzelfall eine aktuelle Wertfeststellung erfolgen. Zudem steht der endgültige Finanzmittelbedarf erst nach Ausschreibung der Baumaßnahme fest. Auch können sich auf Grund der Preissteigerungen im Immobiliensektor bis zum Zeitpunkt der Veräußerung der Einzelobjekte Steigerungen gegenüber der Bewertungen von 2016 ergeben.

Eine Veranschlagung der Finanzhilfe im Mehrjahresinvestitionsprogramm der Stadt ist daher erst mit der Projekt- bzw. Ausführungsgenehmigung möglich.

#### **10.2.2.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Betriebes der neuen Großmarkthalle**

Zusammen mit der bereits 2010 für die Markthallen im Rahmen der Konzeptstudie tätigen Firma Deloitte wurde in den letzten Monaten ein Cashflow-Modell entwickelt, das sämtliche erwarteten Zahlungsströme in der zugrundegelegten Laufzeit abbildet. Die Errechnung des auf den Tag der Investitionsentscheidung (heute) abgezinsten (diskontierten) Barwerts gibt Aufschluss über die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme. Je höher (positiv) der Barwert zum Entscheidungszeitpunkt, desto wirtschaftlicher ist die Maßnahme.

Zudem wurde von den MHM die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nochmals in zwei Varianten gerechnet. Die **Variante 1** berechnet die Wirtschaftlichkeit auf Basis der reinen Investitionskosten (Herstellung Halle und Lärmschutzmaßnahmen) in Höhe von 126 Mio. €, die **Variante 2** bezieht auch die übrigen Aufwendungen wie Baufeldfreimachung und Erschließungskosten und damit insgesamt 160 Mio. € in die Betrachtung ein. Für beide Varianten kann die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme gerechnet auf eine 50-jährige Nutzungszeit nachgewiesen werden. Die Stadtkämmerei hat diese Berechnungsvarianten methodisch und inhaltlich nicht beanstandet. Die von Deloitte angestellte Wirtschaftlichkeitsrechnung kommt auf vergleichbare Ergebnisse.

Bei der Wirtschaftlichkeitsrechnung wurden folgende Ausgangsprämissen zu Grunde gelegt:

Nr.	Rechengröße	Wert	Erläuterung
1	Gesamtinvestitions- summe	126 Mio. €	<b>Variante 1</b>
	Gesamtfinanzmitte- leinsatz	160 Mio. €	<b>Variante 2</b> (die Entschuldungskosten den Eigenbetriebs i.H.v. 40 Mio. € müssen zwar finanziert werden, siehe Ziffer 10.2.2.1, diese sind aber in keine Variante einbezogen)
2	Mieteinnahmen Großmarkthalle  * siehe Anmerkung Ende der Tabelle	Annahme Kaltmiete 16 €/m <sup>2</sup>	Für die ca. 23.000 m <sup>2</sup> zu vermietbare Hallennutzfläche
3	umlegbare Betriebs- kosten Großhandel	2 €/m <sup>2</sup> /Jahr	Hierfür wurden Kosten angesetzt, die aus Benchmarks abgeleitet wurden.
4	Personalkosten und Personalgemeinkos- ten		Auf den heutigen GMH-Bereich entfallen von ca. 101 Vollzeitäquivalenten (VZÄ) etwa 61 VZÄ. Auf Grund der Bewirtschaftung der neuen optimierten und homogenen GMH und möglicher Optimierungspotenziale des Gesamtbetriebes sowie dem (rechnerischen) Wegfall der Refinanzierungsflächen (Kontorhäuser, Gaststätte, Post, Sortieranlage, alte Halle, Freiflächen) ist für die neue GMH von einer Personalkapazität von max. 25 VZÄ auszugehen. Gegenüber der bisherigen Stärke für die alte GMH entspricht dies einer Reduzierung um ca. 60 %.
5	Raumkosten von Büros für die Ver- waltung der Groß- markthalle im Kon- torhaus 2	80.700 € (anfänglich)	für die mit der Verwaltung der neuen GMH betrauten Mitarbeiter (25 VZÄ)
6	Instandsetzung	0,11 % (Mini- mum) bis 3,39 % (Maximum)	Über die Laufzeit durchschnittlich 1,11 % p.a. der Bausumme (insgesamt ca. 111 Mio. €) - Prozentsatz verändert sich progressiv/degressiv im Betrachtungszeitraum (Lebenszyklusbetrachtung)
7	Abschreibung	1,720 Mio. €	Investitionskosten 126 Mio. € abzüglich städtischem Zuschuss von 40 Mio. € =

Nr.	Rechengröße	Wert	Erläuterung
			86 Mio. € / 50 Jahre = jährl. Abschreibung
8	Diskontierungszinssatz	3,35 %	Für die Abzinsung der Werteströme wird der von der Stadtkämmerei für Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgegebene kalkulatorische Zinssatz von 3,35 % für 2017 verwendet.
9	Mietpreissteigerung	1,70 % pro Jahr	Angenommene Indexierung auf Grund angenommener Kostensteigerungen p.a.
10	Steigerung der Instandhaltungs-/setzungs-kosten, Betriebs- und Sonst. Gemeinkosten	1,60 % pro Jahr	Angenommene Indexierung p.a.
11	Personalkostenteuerung	2,00 %	Angenommene Indexierung p.a.
12	Betrachtungszeitraum	50 Jahre	Durch eine werterhaltende Instandhaltungs- und -setzungsstrategie ist von einer Betriebszeit von mindestens 50 Jahren auszugehen.

Anmerkung zu Nr. 1 der Tabelle:

Als Mietpreis für die Lager- und Verkaufsflächen in der neuen Großmarkthalle wird für die ca. 23.000 m<sup>2</sup> zu vermietende Hallennutzfläche in der neuen Großmarkthalle ein Mietpreis für die Kaltmiete in Höhe von 16,- €/m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt. Aufgrund des generierten Mehrwerts der neuen Vermietungsflächen für die Händlerschaft wurde ein Preisaufschlag zur derzeitigen Hallengebühr (aktuell 13,- €/m<sup>2</sup>) in einem aus betrieblicher Sicht angemessenen und marktüblichen Umfang vorgenommen. In diesem Rahmen wurde berücksichtigt, dass die Händlerinnen und Händler in den Jahren 2013-2017 von einer an sich dringend notwendigen Gebührenerhöhung verschont wurden und auch in den Jahren 2018-2023 verschont werden sollen. Das würde bedeuten, dass der Händlerschaft innerhalb einer Zeitspanne von 11 Jahren (2013-2023) Mietpreissteigerungen erlassen wurden bzw. erlassen werden.

Die Zustimmung des Stadtrates für den Verbleib der Großmarkthalle in Sendling bedeutet der Händlerschaft Sicherheit für ihre Zukunftsplanung. Erst nach Zustimmung des Stadtrates können die Markthallen München mit den Händlern weitere Gespräche führen.

Sämtliche in der Tabelle genannten Rechenparameter flossen in die Ermittlung der Einnahmen und Ausgaben aller 50 Jahre ein.

Vereinfachend wurde unterstellt, dass ab dem 1. Jahr der Betrachtung eine vollständig errichtete neue Großmarkthalle samt Infrastruktur in Betrieb geht.

Im Rahmen einer Cashflow-Betrachtung werden üblicherweise alle zahlungswirksamen Geldzu- und -abflüsse abgebildet. Bei den Personalkosten wurden die für die Betriebsergebnisse benötigten nicht zahlungswirksamen Pensionsrückstellungen berücksichtigt, nicht aber die gesondert errechneten Abschreibungen.

In der **Variante 1** ergibt sich hieraus über 50 Jahre Nutzungszeit ein positiver Cash-flow-Barwert von 67 Mio. €.

Zur Absicherung der Ergebnisse des Rechenmodells wurden die jährlichen Betriebsergebnisse (entsprechen einer Gewinn- und Verlustrechnung für den Betriebsteil der neuen Großmarkthalle) ohne Diskontierung auf je 10 Jahre aufaddiert und insgesamt zusammengefasst. Unter Berücksichtigung der Abschreibungen ergibt sich auch hier ein positiver Wert von 56 Mio. €.

Bei **Variante 2** wird der Kapitaleinsatz in Höhe von 160 Mio. € auf Wirtschaftlichkeit untersucht. Bei Anwendung der oben genannten Parameter ergibt hier ein über 50 Jahre Nutzungszeit ein positiver Cash-flow-Barwert von 77 Mio. € und ein positives Betriebsergebnis in Höhe von 5 Mio. €.

#### **Fazit:**

Beide Betrachtungsweisen sind geeignet, die Wirtschaftlichkeit der Investition zu bestätigen. Sie erlauben die Prognose, dass der Betrieb über die gesamte Nutzungszeit der Halle eigenwirtschaftlich ohne laufende Betriebszuschüsse bestehen kann. Die Berechnungen erlauben ferner über die Laufzeit von 50 Jahren einen Mittelrückfluss für die unter 10.2.2.1 angesetzten von der LHM gewährten einmaligen Finanzhilfe von 40 Mio. €.

Deloitte hat berechnet, dass die Halle unter diesen Voraussetzungen nach 50 Jahren noch einen wirtschaftlichen Restwert in Höhe von 66 Mio. € aufweist.

Die dafür genutzten Grundstücke gehören dann immer noch dem Betrieb und damit der Stadt und haben einen Gesamtwert, der ein Mehrfaches des heutigen Verkehrswertes dürfte.

#### **10.2.2.3 Projektion der Kostenbestandteile auf den Mietpreis**

In der jüngeren Vergangenheit wandten sich wiederholt private Geldgeber an den Stadtrat und die Verwaltung mit dem Angebot, eine funktionale Halle auf dem Großmarktareal oder außerhalb der Landeshauptstadt zu erstellen und von den Markthallen anmieten zu lassen. Dabei wurden konkrete Mietpreise publiziert, die mitunter den Eindruck erweckten, dass eine neue Halle zu einer Miete weit unter der jetzt sat-

zungsmäßigen Gebühr errichtet werden könnte.

Die vorgelegten Angebote waren teilweise weder nachprüfbar noch nachvollziehbar. Des Weiteren blieb der Umfang der im Mietpreis enthaltenen Leistungen seitens des privaten Vermieters unklar.

Um einen Eindruck davon zu erlangen, wie sich die einzelnen im Betrieb auflaufenden Kosten im Verhältnis zueinander verhalten, wurde auf Basis der 50-jährigen Betrachtung eine prozentuale Verteilung berechnet, die man auch auf einen m<sup>2</sup>-Mietpreis projizieren könnte.

Nr.	Kostenblock	Anteil (gerundet)
1	Instandhaltung und Betriebskosten	21 %
2	Personalkosten	33 %
3	Sonstige Gemein- und Verwaltungskosten	7 %
4	Instandsetzung	23 %
5	Abschreibung	17 %
	<b>Summe aller Kosten</b>	<b>100 %</b>

Aus der Darstellung wird deutlich, dass einer der geringsten Kostenanteile mit 17 % die mit der Erstellung des Bauwerks in Verbindung stehenden Abschreibungen ausmachen. Die wesentlich entscheidenderen Kostenblöcke hängen mit dem Betrieb, der Verwaltung und dem Erhalt der Einrichtung (rund 84 %) zusammen.

Selbstverständlich kann darüber spekuliert werden, ob die Errichtung eines Hochbauprojektes wie der Großmarkthalle samt zugehöriger Infrastruktur durch einen Privatunternehmer kostengünstiger als durch die öffentliche Hand ausgeführt werden könnte.

Werden aber die von einem privaten Investment erwarteten Renditen und die oben aufgeführten laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten in die Betrachtungen miteinbezogen, so erscheinen die offerierten Angebote unter Umständen in einem gänzlich anderen Licht. Eine Halle ohne Strom, Licht, Wasser, Wärme, Kälte, Abwasser und (städtischen) Mitarbeitern, die die satzungsgemäßen Vorschriften umsetzen und das gesamte betriebliche Management übernehmen, ist nicht funktionsfähig.

#### 10.2.2.4 Daseinsvorsorge / Vergleichbarkeit mit privaten Investoren

Die Großmarkthalle ist eine städtische Einrichtung, die bereits über 100 Jahre überdauerte. Sie erfüllt wichtige Aufgaben der Daseinsvorsorge. Daneben wirkt sie regulierend auf den auch durch einige große Akteure geprägten Obst- und Gemüsehandel in München und der Region ein.

Zur europarechtlichen Zulässigkeit etwaiger Beihilfen für den Neubau der Großmarkthalle hat sich die Europaabteilung des Kommunalreferates bereits frühzeitig umfangreich kundig gemacht. Dabei konnten bisherige Entscheidungen zu Beihilfen beim Bau anderer Großmarkthallen (die es in fast jeder größeren Stadt Europas gibt, jüngst ist zum Beispiel der Großmarkt in Verona umfassend renoviert worden) nicht aufgefunden werden, d.h., dass keine Notifizierungsverfahren oder Verfahren der Kommission wegen Verletzung beihilferechtlicher Vorschriften bekannt sind.

Art. 83 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung ordnet Einrichtungen zur Sicherung der Ernährung dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden zu. Damit stellt die Tätigkeit der Markthallen München auch aus Sicht des Bayerischen Wirtschaftsministeriums, mit dem das Kommunalreferat sich abgestimmt hat, Daseinsvorsorge dar. Bei dieser Einschätzung verfügen die Mitgliedsstaaten innerhalb der EU grundsätzlich auch über einen weiten Ermessensspielraum. Um diese beihilferechtliche Argumentation jedoch weiter zu untermauern und abzusichern, wurden durch das Kommunalreferat weitere Begründungsansätze verfolgt. Nachdem ein Notifizierungsverfahren bei der EU Kommission aus Zeitgründen im vorliegenden Falle ausscheidet, wurde zur Absicherung bei einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ein sog. Privat Investor Test (PIT) wie nachfolgend beschrieben in Auftrag gegeben.

Bei Investitionen der öffentlichen Hand, hier insbesondere der Daseinsvorsorge, kommt es nicht entscheidend darauf an, wie schnell sich eine Maßnahme amortisiert und es zu Gewinnen kommt, die die MHM laut Betriebssatzung ohnehin nicht dauerhaft erwirtschaften darf. Viel wichtiger ist die Aussage, ob und wann sich überhaupt eine Wirtschaftlichkeit ergibt, und zwar während des Lebenszyklusses der Immobilie.

Auf Grund der spezifischen Gegebenheiten (rechtliche Unselbstständigkeit, Anschluss- und Benutzungszwänge an die Verwaltung der LHM, Stadtrat als „Aufsichtsrat“, stadtinterne Personalvorgaben) ist die Struktur der Verwaltung des Eigenbetriebes nicht direkt mit einem Betrieb der Privatwirtschaft vergleichbar.

Einschneidende Unterschiede zwischen privatwirtschaftlichen Unternehmen und dem Eigenbetrieb MHM bestehen vor allem bei folgenden Themengebieten:

- Die Gemeinkostenstruktur des Eigenbetriebs weist vergleichsweise hohe Personal- und Sachkosten aus.
- Die gegenwärtige Partizipationskultur in der Stadt verlangt einen vergleichsweise hohen personellen Einsatz für die Einbeziehung aller Interessensgruppen und bei der Abarbeitung von Anfragen, Wünschen und Beschwerden aus der Bevölkerung und von Seite der Kunden.
- Die Einbeziehung des Stadtrates, der Stadtteilvertretungen und der anderen Referate sowie der politischen Entscheidungsträger unterschiedlicher staatlicher Ebenen ist komplex und zeitintensiv und mit z.T. schwierigen Abstimmungs- und Entscheidungsprozessen behaftet. Betriebliche Interessen des

Eigenbetriebs kollidieren mitunter mit gesamtstädtischen Interessen.

- Durch die starke Bindung an Recht und Gesetz im Eigenbetrieb können Entscheidungen z.T. nur mit höherem zeitlichen, personellen und kostenmäßigen Aufwand herbeigeführt werden (z.B. im Vergaberecht, bei der Personalauswahl, bei der Vergabe von Standplätzen).
- Das Handeln des Eigenbetriebs bzw. der Stadt orientiert sich am Gemeinwohl. Privatunternehmen haben grundsätzlich einen gänzlich anderen Fokus in Richtung Gewinnerorientierung.

Diese Aufzählung ist nicht im Sinne einer Beschwerde zu verstehen. Es geht nur darum, darauf hinzuweisen, dass öffentliche Unternehmen anderen Rahmenbedingungen unterliegen.

Wir haben das Beratungsunternehmen Deloitte gebeten, mit dem Instrument des Private Investor Tests (PIT), wie in den letzten Beschlussvorlagen zum Neubauprojekt angekündigt, zu ermitteln, ob die von den Markthallen München und dem Kommunalreferat dargestellte Investition auch für einen privaten Dritten wirtschaftlich wäre. Auf Grund der dargestellten Divergenz zwischen den gemeinwohlorientierten Zielen der öffentlichen Hand und dem renditeorientierten Fokus der Privatwirtschaft lässt sich ein positiver PIT nur erzielen, wenn die von uns oben unter 10.2.2.2 dargestellten eher konservativen und moderaten Annahmen wie folgt angepasst werden:

- Die Instandsetzungskosten wurden um 40 % reduziert. Dies bedeutet, dass sich die Instandsetzungen auf die nötigsten Maßnahmen beschränken müssen.
- Die Betriebskosten wurden um 10 % reduziert.

Unter diesen geänderten realistischen Rahmenbedingungen lässt sich die Wirtschaftlichkeit auch für einen privaten Dritten darstellen, wodurch der PIT bestanden und die beihilferechtliche Zulässigkeit des städtischen Zuschusses nachgewiesen wäre.

### 10.3 Zusammenfassung

Aus Sicht des Eigenbetriebes Markthallen München ist die Errichtung und der Betrieb der neuen Großmarkthalle über einen 50-jährigen Zeitraum unter Gewährung einer städtischen Finanzhilfe von 40 Mio. €, der nach den Berechnungsergebnissen zurückgezahlt werden könnte, wirtschaftlich darstellbar.

Der Betrieb der Großmarkthalle ist eine traditionsreiche städtische Einrichtung, die der **Daseinsvorsorge** verpflichtet ist. Sie lässt sich nicht unmittelbar mit einem auf Gewinnerzielung ausgerichteten privatwirtschaftlich organisierten Unternehmen vergleichen. Dahingehende, rein monetär-wirtschaftliche Vergleiche hinken insoweit,

dass sie die Vielzahl an wichtigen Funktionen, die die Großmarkthalle als kommunaler Betrieb wahrnimmt, unter den Tisch fallen lassen. Der PIT wird daher nicht als alleine geeignetes Instrument gesehen, die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit der Großmarkthalle zu beurteilen. Gleichwohl lässt sich ein positiver PIT erzielen.

Die europarechtliche Beihilfekonformität des städtischen Zuschusses ist damit gegeben.

## **11. Finanzierung**

### **11.1 Markthallen München**

Die Markthallen München werden die anstehenden investiven Planungskosten der nächsten Projektphasen in den jeweiligen Wirtschaftsplan aufnehmen und dem Stadtrat in diesem Rahmen zur Entscheidung vorlegen.

### **11.2 Stadthaushalt**

Die aus dem Transfer des Anlagevermögens in das Allgemeine Grundvermögen zu tätigen Auszahlungen in Höhe von 160 Mio. € werden in den einzelnen Jahren des Transfers, sofern die vorhandene Grunderwerbpauschale (Finanzposition 8800.932.8300.5) zur Finanzierung nicht ausreichen sollte, gesondert veranschlagt. Dies entspricht auch dem Vorgehen in 2011 bei der Rückgabe des „Königsdorfer Parkplatzes“.

Wie bereits unter Ziffer 10.2.2.1 dargestellt, wird die an den Eigenbetrieb auszureichende Finanzhilfe in Höhe von höchstens 40 Mio. € zu gegebener Zeit in das jeweilige Mehrjahresinvestitionsprogramm der Stadt aufgenommen.

## **12. Abstimmungen**

Die Beschlussvorlage wurde mit der Stadtkämmerei, dem Baureferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der GEWOFAG abgestimmt. Das Baureferat hat bereits im Vorfeld mit dem Personal- und Organisationsreferat die unter Ziff. 13 der Vorlage aufgeführten Personalangelegenheiten abgestimmt.

Sofern nicht bereits alle Ergebnisse aus dem Abstimmungsprozess in die Vorlage eingeflossen sind, werden nachfolgend noch ergänzende Stellungnahmen dargestellt:

### 12.1 Stadtkämmerei

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist der Beschlussvorlage als Anlage 15 beigelegt.

### 12.2 Referat für Arbeit und Wirtschaft

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft nimmt zum vorgelegten Beschlussentwurf wie folgt Stellung:

*„In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Ziff. 10.2.2.2 wird dargestellt, dass die Wirtschaftlichkeit gegeben ist und die städtischen Investitionen in Höhe von 40 Mio. € über eine Laufzeit von 50 Jahren amortisiert werden. Zugrunde gelegt wird u.a. eine Miete von 18 €/m<sup>2</sup> Hallennutzfläche. Aus der Beschlussvorlage geht hervor, dass der Preisaufschlag auf die kalkulierte Miete i.H.v. 18 €/m<sup>2</sup> aus betrieblicher Sicht angemessen ist und in marktüblichen Umfang vorgenommen wurde.“*

*Das RAW regt an, vor den weiteren Planungsschritten, die Händler der Großmarkthalle hinsichtlich der Bereitschaft 18 €/m<sup>2</sup> Miete zu zahlen zu befragen und das Ergebnis dem Stadtrat bekanntzugeben.“*

Anmerkung Kommunalreferat:

In der kalkulierten Miete in Höhe von 18 €/m<sup>2</sup> (Mitzeichnung RAW, Entwurf Beschlussvorlage) waren noch Betriebskosten in Höhe von 2 €/m<sup>2</sup> enthalten. Zur korrekten Vergleichbarkeit mit der aktuellen Kaltmiete (siehe \*Anmerkung, Seite 45 der Vorlage) war im Rahmen des Abstimmungsprozesses eine Reduzierung der kalkulierten Miete auf 16 €/m<sup>2</sup> vorzunehmen.

### 12.3 Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verweist auf seine Stellungnahme vom 25.10.2016, siehe Anlage 13, und hat mit Stellungnahme vom 14.06.2017 noch Anpassungen vorgenommen, die in der nachfolgenden Kurzfassung enthalten sind.

*„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begrüßt innovative Herangehensweisen mit dem Ziel, neue Wohnbebauung in München zu ermöglichen. Somit wird der Vorschlag des Kommunalreferats, eine dem Großmarkt vorgeschaltete Wohnspange zu realisieren, grundsätzlich unterstützt.“*

Um den hohen gestalterischen Qualitätsanspruch des prämierten Entwurfes der Großmarkthalle aus dem VOF-Verfahren einhalten zu können, sollte im Rahmen der weiteren Planungsüberlegung besonderes Augenmerk auf eine entsprechende Fassadengestaltung zur Thalkirchner Straße gelegt werden. Hierzu empfiehlt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, mehrere Architekturbüros für die Erstellung von Konzeptideen für die Westfassade einzubeziehen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit und die nachbarlichen Auswirkungen müssten entsprechend über einen erneuten Antrag auf Vorbescheid geprüft werden, um mögliche Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 1780a beurteilen zu können.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist darauf hin, dass bei einer Weiterführung der Großmarkthallenplanung incl. Wohnen die gleichzeitige Realisierung sicher gestellt sein muss.

Was den Stellplatznachweis auf dem gegenüberliegenden Grundstück anbelangt (Fl. Nr. 10684/2), könnte diese Belastung eine Auswirkung auf eine mögliche künftige Entwicklung dieses Grundstückes zur Folge haben.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt mit, dass es den in der Stellungnahme der GEWOFAG formulierten Wunsch - zur besseren Umsetzung einer wirtschaftlichen Lösung - zusätzlich alternative Standorte für ein Wohngebäude auf dem Gelände zu untersuchen, unterstützt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt aus, dass es die Beschlussvorlage nur mit Einschränkungen mitzeichnen könne, da derzeit noch nicht eindeutig erkennbar sei, welches Förderprogramm für den fraglichen Wohnbau zum Einsatz käme.

#### **12.4 Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG**

Die GEWOFAG hat im Rahmen der Konzepterstellung für den Wohnriegel gemeinsam mit dem Generalplaner der Großmarkthalle die Schnittstellen und Anpassungserfordernisse an das geänderte Nutzungskonzept überprüft.

In einem nächsten Schritt müssten die planungsrechtliche Zulässigkeit und die nachbarlichen Auswirkungen entsprechend über einen Antrag auf Vorbescheid geprüft werden, damit auch mögliche Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 1780a beurteilt werden können. Des weiteren wäre im Rahmen der vertraglichen Abstimmungen zu klären und festzulegen, welches Förderprogramm für den Wohnbau zum Einsatz käme.

Die GEWOFAG hat anhand der Konzeptstudie eine überschlägige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt und folgendes mitgeteilt:

*„Auf Grundlage des derzeitigen Standes der beschriebenen Machbarkeitsstudie wurde eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit durchgeführt. Die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie und die Prüfung der Wirtschaftlichkeit haben ergeben, dass eine Wohnnutzung unter den vorgegebenen Bedingungen bautechnisch zwar nicht unmöglich ist, aber das Projekt im weiteren Planungsverlauf detailliert unter planerischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten untersucht und optimiert werden muss.“*

*Vor allem der extrem schmale Grundstückszuschnitt stellt dabei ein Problem für eine wirtschaftliche Projektumsetzung bis hin zur Unwirtschaftlichkeit des gesamten Bauvorhabens dar. Die Schwierigkeit beim Nachweis der Wirtschaftlichkeit besteht darin, ein sinnvolles Verhältnis von Wohnfläche zu Erschließungs- und Nebenraumflächen aufgrund des einseitig orientierten Wohnriegels aufgrund des extrem schmalen Grundstückszuschnitts zu schaffen. In den folgenden Planungsphasen müssen deshalb zwingend weitere Effizienzbetrachtungen hinsichtlich des Baukörperzuschnitts und des Ausbauverhältnisses erfolgen, um möglichst viel Wohnraum verwirklichen zu können, damit letztendlich ein wirtschaftlich zu errichtendes und zu betreibendes Gebäude entstehen könnte.*

*Konkret wurde in der Wirtschaftlichkeitsberechnung festgestellt, dass als Voraussetzung für eine wirtschaftliche Umsetzung das Ausbauverhältnis des Entwurfs auf mindestens 0,5 (Verhältnis Wohnfläche / Geschoßfläche) erhöht werden müsste. Ein besseres Ausbauverhältnis könnte durch den Verzicht auf die Gemeinschaftsloggien innerhalb der Obergeschosse realisiert werden. Der geforderte Freiflächenbedarf könnte in Folge jedoch nicht vollständig nachgewiesen werden. Eine weitere Maßnahme zum Erzielen eines besseren Ausbauverhältnisses könnte durch eine deutliche Verbreiterung des zur Verfügung stehenden Grundstückstreifens bzw. durch einen anderen Standort im Bereich des Großmarkthallenneubaus erzielt werden.*

*Die Realisierung des Wohnriegels GMH durch die GEWOFAG kann deshalb nur dann erfolgen, wenn eine wirtschaftliche Umsetzung des Konzepts durch Erhöhung des Ausbauverhältnisses nachgewiesen werden kann.*

*Sofern eine Optimierung des Ausbauverhältnisses bauplanungsrechtlich oder aus Gründen des Betriebs der Markthallen nicht ermöglicht werden kann, wäre ein Baukostenzuschuss zur Kompensation des aktuell sehr geringen Ausbauverhältnisses erforderlich. Dieser Baukostenzuschuss wäre sowohl unabhängig von einer Förderung gemäß Fördermodell als auch von einer Förderung von unabweisbaren Mehrkosten aus z.B. lage- und nutzungsbedingten Erschwernissen bereitzustellen. Die erforderliche Zuschusshöhe würde sich auf mindestens 2,9 Mio. EUR belaufen.“*

## **12.5 Personal- und Organisationsreferat**

Das Personal- und Organisationsreferat hat in seiner Stellungnahme u.a. mitgeteilt, dass in der Kürze der Zeit eine Prüfung bzw. Plausibilisierung der geltend gemachten Stellenbedarfe nicht möglich gewesen sei. Für eine Prüfung müsse die offizielle Einbindung sowie die Übermittlung der gesamten Sitzungsvorlage bei nicht eingeplanten Personalausgaben bewirkenden Anträgen spätestens 38 Tage vor der Sitzung stattfinden. Da sich die Laufzeit der vier Stellen, abhängig ihrer erstmaligen Besetzung mindestens bis Ende 2018 darstelle, könne aus Sicht des Personal- und Organisationsreferates die restliche Laufzeit der Stellen dazu genutzt werden, die Evaluierung des Bedarfs durchzuführen. Die vollständige Stellungnahme kann der Anlage 14 der Vorlage entnommen werden.

### 13. Personalbedarf Baureferat

Mit Beschluss vom 25.06. / 01.07.2015 wurden für das Baureferat 4 VZÄ (incl. Anteil Technik) der dritten Qualifikationsebene in E10 und E11 zunächst auf 3 Jahre befristet bewilligt.

Um die Bearbeitung der Maßnahmen „Neubau einer Großmarkthalle auf dem Gelände der Markthallen München“ und „Kontorhaus II“ auch in den nächsten Planungsstufen sicherstellen zu können, wird die Verlängerung der 4 befristeten Stellen um 7 Jahre beantragt. Dies ist der Zeitraum, der für die weitere Planung und Abwicklung der Maßnahmen gemäß Terminplan erforderlich ist.

Bei der Festlegung wurden die internen Bemessungsgrundlagen für Hochbauprojekte herangezogen. Hierbei wurde auch einem erhöhten Koordinationsaufwand von vielen referatsinternen und -externen Schnittstellen, die im Rahmen der Maßnahmen und der Zukunftssicherung Markthallen München notwendig sind, Rechnung getragen. Bei der Ausführung besteht ebenfalls ein hoher Aufwand der aus dem laufenden Betrieb entsteht. Ein reduzierter Ansatz auf Grund der Planung durch einen Generalplaner, der Vergabe an einen Generalunternehmer und des Einsatzes eines Projektteurs sind hierbei ebenfalls berücksichtigt.

Zum Vergleich wird an dieser Stelle noch verwiesen auf das Projekt Feuerwache 5. Für dieses Projekt mit ca. 100 Mio Euro Projektkosten ist ein Personalbedarf auf Seiten des Baureferates von insgesamt 4 VZÄ (incl. Anteil Technik) angesetzt.

Personalkosten des Baureferats siehe nachfolgende Tabelle:

<b>Zeitraum</b>	<b>Funktionsbezeichnung</b>	<b>VZÄ</b>	<b>Einwertung</b>	<b>Mittelbedarf jährlich bis zu</b>
Ab 01.01.2018 befristet 7 Jahre	Fachlaufbahn Architektur	1,0	E 10	64.560 €
Ab 01.01.2018 befristet 7 Jahre	Fachlaufbahn Architektur	1,0	E 11	77.050 €
Ab 01.01.2018 befristet 7 Jahre	Fachlaufbahn Elektrotechnik	1,0	E 10	64.560 €
Ab 01.01.2018 befristet 7 Jahre	Fachlaufbahn Versorgungstechnik	1,0	E 10	64.560 €
<b>Summe</b>		<b>4</b>		<b>270.730 €</b>

### Arbeitsplatz- und IT-Kosten

Die vier Arbeitsplätze wurden mit der Erstbewilligung geschaffen. Die laufenden Arbeitsplatzkosten entstehen befristet auf sieben Jahre und stellen sich wie folgt dar:

- 3.200 € (4x 800,00 €) befristet auf 7 Jahre.

### Produktzuordnung und Verrechnung der Kosten:

Das Produktkostenbudget für das Produkt „Städtische Hochbauten“ - 32511100 erhöht sich ab 2018 befristet auf 7 Jahre um 273.930 € p.a., davon sind zahlungswirksam 273.930 €.

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit:

	dauerhaft	einmalig	befristet auf 7 Jahre
<b>Summe zahlungswirksame Kosten *</b>			<b>273.930 €</b>
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)* Hochbau			270.730 €
Sachauszahlungen** (Zeile 11)  - lfd. Arbeitsplatzkosten Hochbau (4 VZÄ x 800 €)			3.200 €
Transferauszahlungen	--	--	--
<b>Nachrichtlich Vollzeitäquivalente</b>			<b>4</b>

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerumlage, kalkulatorische Kosten und Rückstellungen u. a. für Pensionen) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entstehen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@m die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@m erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich

### Finanzierung:

Zur Deckung des unter Abschnitt 13.1 dargestellten Stellen- und Personalbedarfs stehen im Budget des Baureferates keine Mittel zur Verfügung. Eine endgültige Entscheidung über die Finanzierung soll in der Vollversammlung des Stadtrats im Juli

diesen Jahres im Rahmen der Gesamtaufstellung aller bisher gefassten Empfehlungs- und Finanzierungsbeschlüsse erfolgen. Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel sollen nach positiver Beschlussfassung in die Haushaltspläne 2018 ff aufgenommen werden.

#### **14. Entscheidungsvorschlag**

Mit Abschluss der Vorplanung ist ein großer Schritt gelungen hin zur Erstellung einer neuen Großmarkthalle und der Neustrukturierung des Geländes östlich der „alten“ Thalkirchner Straße.

Das bedeutet auch, dass das gesamte Großmarktgelände auf der westlichen Seite der „alten“ Thalkirchner Straße alsbald der Landeshauptstadt München für eine Überplanung zurückgegeben werden könnte und bietet die Chance, die „alte“ Thalkirchner Straße wieder für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr zu öffnen.

Mit dem Neubau der Großmarkthalle bleibt das in über 100 Jahren unter kommunaler Führung entstandene erfolgreiche Geflecht aus verschiedenen Handelsbeziehungen, Regionalität und Vielfalt für die Münchner Bevölkerung erhalten. Damit befindet sich München im Schulterschluss mit anderen europäischen Metropolen wie z.B. Hamburg, London und Madrid.

#### **Nutzerbedarfsprogramm**

Die Fortsetzung der Planungen für den Neubau der Großmarkthalle hat für das Kommunalreferat absolute Priorität. Aufgrund des Zustands der Bestandsgebäude werden die für die Aufrechterhaltung eines sicheren Betriebs notwendigen und kostenintensiven Instandhaltungsmaßnahmen weiterhin ständig zunehmen. Für das Kommunalreferat bedeutet dies verlorene Investitions- und Unterhaltskosten, die den Markthallen München nicht länger aufgebürdet werden können.

Seitens der Händler wird ohne einen Neubau der Großmarkthalle keine Perspektive für einen Verbleib am Standort in München gesehen. Tatsache ist, dass nach wie vor eine immens hohe Nachfrage nach Handels- und Lagerflächen auf dem Großmarkthallen-Gelände besteht, sodass mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Großmarkthalle auch weiterhin voll ausgelastet sein wird.

Festzuhalten ist, dass der jetzige Nutzerbedarf ausschließlich den **Mindestanforderungen** an eine Großmarkthalle gerecht wird, um die Handelsbeziehungen zu erhalten und der Münchner Bevölkerung auch weiterhin Qualität und die Vielfalt an Lebensmitteln bieten zu können. Das vorliegende Nutzerbedarfsprogramm, welches das Kommunalreferat - auch unter Einbeziehung und im Einvernehmen mit den Händlern - erarbeitet hat, soll deshalb Basis für die weiteren Planungsschritte sein.

### **Planungskonzept und Ausführungsvorbereitung**

Das Kommunalreferat schlägt dem Stadtrat vor, das Planungskonzept wie unter Ziff. 8 beschrieben, mit Projektkosten in Höhe von 158.280.000,- € netto, und nach Maßgabe des Projekthandbuches sowie der Vorentwurfsplanung zu genehmigen und das Baureferat mit der Entwurfsplanung und der Vorbereitung der Ausführung zu beauftragen.

### **Generalunternehmer**

Wie unter Ziff. 8.6 der Vorlage beschrieben, wird angestrebt, nach Abschluss der Genehmigungsplanung und Erarbeitung der Grundsatz- und Leitdetails der Ausführungsplanung durch den Generalplaner die weiteren Planungs- und Bauleistungen, soweit dies aus technischer und wirtschaftlicher Sicht zweckmäßig und erforderlich ist, an einen Generalunternehmer zu vergeben.

Das Kommunalreferat empfiehlt deshalb, dass das Baureferat ein entsprechendes Konzept für die Beauftragung eines Generalunternehmers erarbeitet.

### **Vorgezogene Maßnahmen**

Um die Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die geplante Ausführungsgenehmigung die unter Ziff. 8.9 der Vorlage aufgeführten projektrelevanten, vorgezogenen Maßnahmen vorzubereiten. Diese Maßnahmen sind zur Aufrechterhaltung des Betriebes und zur dringenden Auflagenerfüllung sowie zum reibungslosen zukünftigen Baustellenablauf für den Neubau der Großmarkthalle erforderlich.

### **Wohnen an der Großmarkthalle**

Die prekäre Wohnungssituation in München und der Mangel an freien Grundstücken für Wohnungsbau im Innenstadtbereich hat das Kommunalreferat zum Anlass genommen, auch folgendes zu hinterfragen:

- Welchen Beitrag zugunsten Wohnungsbau können wir beim Neubau der Großmarkthalle München leisten?
- Wie können wir Gewerbe und Wohnen vereinbaren?

Mit Abtrennung eines Teilstücks des Großmarkthallen-Geländes könnte der Bau von 96 Wohnungen nun ermöglicht werden **ohne Inanspruchnahme von zusätzlichen Grundstücksflächen im Stadtgebiet.**

Das Kommunalreferat empfiehlt, die GEWOFAG - vorbehaltlich der Zustimmung im Aufsichtsrat - mit der Vorplanung für den Wohnriegel zu beauftragen und die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Wohnriegels prüfen zu lassen. Die städtischen Regelungen des geförderten Wohnungsbaus sind einzuhalten. Es ist vorgesehen, dem Stadtrat die Vorplanung und einen Bericht über das weitere Vorgehen des Projektes zur Entscheidung vorzulegen.

### **Personal Baureferat**

Um die Bearbeitung der Maßnahmen „Neubau einer Großmarkthalle“ und Kontorhaus II im Baureferat auch in den nächsten Planungsschritten sicher zu stellen, hält es das Kommunalreferat für erforderlich, dass für das Baureferat die unter Ziff. 13. der Vorlage aufgeführten bereits befristeten 4 Stellen um weitere 7 Jahre verlängert werden.

### **15. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

Der Bezirksausschuss 6, Sendling, befürwortet das Vorhaben und bittet auch für die Zukunft um Aufrechterhaltung des konstruktiven Dialogs. Die Markthallen München beabsichtigen, den Bezirksausschuss noch im Juli 2017 über die aktuellen Entwicklungen zu informieren. Eine Stellungnahme kann ggf. im Rahmen der Stadtratssitzung nachgereicht oder mündlich erläutert werden.

### **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. Fristen , Termine**

Die Vorlage konnte wegen des umfangreichen Abstimmungsprozesses der Beschlussvorlage mit den am Projekt beteiligten Referaten nicht rechtzeitig zugeleitet werden.

### **18. Beteiligung des Markthallenbeirats**

Die Markthallen München haben den Markthallenbeirat in seiner Sitzung am 22.06.2017 über das Projekt informiert. Eine Stellungnahme kann ggf. im Rahmen der Stadtratssitzung nachgereicht oder mündlich erläutert werden.

## 19. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im Rahmen der Ausführungsgenehmigung ohnehin wieder mit der Angelegenheit befasst wird.

## II. Antrag des Referenten

Der Kommunalausschuss beschließt als vorberatender Ausschuss:

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 148.214.000 Euro netto wird nach Maßgabe des Projekthandbuches und der Vorentwurfsplanung genehmigt. Diese Summe ist als Kostenobergrenze zu verstehen.
3. Die Risikoreserve wird mit 10% festgelegt.
4. Das Baureferat wird gebeten, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten (Projektauftrag).
5. Das Baureferat wird gebeten, ein geeignetes Konzept für die anschließende Beauftragung eines Generalunternehmers zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
6. Der Durchführung der vorgezogenen Maßnahmen wie unter Ziff. 8.9 des Vortrags beschrieben, wird zugestimmt.
7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die GEWOFAG - vorbehaltlich der Zustimmung im Aufsichtsrat - mit der Vorplanung für den Wohnriegel zu beauftragen und die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Wohnriegels prüfen zu lassen. Die städtischen Regelungen des geförderten Wohnungsbaus sind einzuhalten. Dem Stadtrat ist die Vorplanung und ein Bericht über das weitere Vorgehen des Projektes zur Entscheidung vorzulegen.
8. Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2017 wird das Baureferat gebeten:
  - 8.1 die Verlängerung von vier befristeten VZÄ-Stellen auf 7 Jahre zur Bearbeitung der Projekte des Markthallen-Baus bei der HA Hochbau und beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
  - 8.2. die auf 7 Jahre (2018-2024) befristeten, zusätzlich erforderlichen Haus-

haltungsmittel in Höhe von bis zu 270.730 € bei den Ansätzen der Personalauszahlungen beim Kostenstellenbereich Hochbau (UA 6010) im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung bei der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/ -innen durch die Einbeziehung der erforderlichen Pensions- und Beihilferückstellungen ein zusätzlicher Personalaufwand in Höhe von bis zu 40 % des Jahresmittelbedarfs.

- 8.3. die befristet auf 7 Jahre (2018-2024) zusätzlich erforderlichen konsumtiven Sachkosten für die Arbeitsplätze in Höhe von 3.200 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden.
- 8.4. Das Produktkostenbudget „Städtische Hochbauten“ - 32511100 erhöht sich ab 2018 befristet auf 7 Jahre um 273.930,- €. Davon sind sämtliche Beträge zahlungswirksam.
9. Das bei den Markthallen München betrieblich nicht mehr benötigte Grundvermögen im aktuellen Gesamtwert in Höhe von ca. 160.000.000 € wird gegen Zahlung des Grundstückswertes an die Markthallen München in das Allgemeine Grundvermögen (Finanzposition 8800.932.8300.5) transferiert. Diese Grundstückserlöse werden ausschließlich zur Finanzierung der neuen Großmarkthalle und zur Finanzierung der unter Ziffer 10.2.2.1 des Referentenantrages dargestellten zusätzlichen Lasten (Ablöse Altverbindlichkeiten, Verlustvorträge der MHM, Entschädigungen) in Höhe von rund 42.000.000,- Euro verwendet.
10. Zur Finanzierung der Baukosten wird den Markthallen München eine Finanzhilfe aus dem Haushalt der Landeshauptstadt München in Höhe von höchstens 40.000.000 Euro gewährt. Das Kommunalreferat wird beauftragt diesen Baukostenzuschuss zu gegebener Zeit, jedoch spätestens im Zeitpunkt der Ausführungsgenehmigung, bei der Stadtkämmerei zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms (voraussichtlich MIP 2018-2022) anzumelden.
11. Das Kommunalreferat-Markthallen München wird beauftragt, die Finanzierung der anfallenden Planungskosten in den jeweiligen Wirtschaftsplan aufzunehmen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
12. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

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 HA II - Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat- PNG

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An das  
Baureferat 3x  
Referat für Arbeit und Wirtschaft  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Referat für Gesundheit und Umwelt  
Kreisverwaltungsreferat  
die GEWOFAG  
die Markthallen München 4x  
Kommunalreferat. BdR  
Kommunalreferat, SB  
Kommunalreferat, GL2  
Kommunalreferat, IS

z.K.

Am \_\_\_\_\_

.