

**Markthallen München (MHM);  
Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte - Markt am Elisabethplatz  
4. Stadtbezirk Schwabing-West**

**Projektkosten (Kostenobergrenze) 4.390.000 € (netto)**

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung Interimsmarkt (SB)**
- 2. Projektauftrag Interimsmarkt (SB)**
- 3. Anwohner Tiefgarage – Variantenauswahl und Vorplanungsauftrag (VB)**
- 4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2018 – 2022 (VB)**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13125**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss  
für die Markthallen München vom 08.11.2018 (SB und VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Konzeptfreigabe und Auftrag zur Vorplanung für den Elisabethmarkt am 05.04.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08433)
<b>Inhalt</b>	1. Interimsmarkt: Bedarfs- und Konzeptgenehmigung, Projektauftrag 2. Anwohnerstellplätze: Variantendarstellung zur Realisierung einer Anwohner Tiefgarage unter dem neuen Elisabethmarkt
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Projektkosten Interimsmarkt (Kostenobergrenze) 4,39 Mio. € (netto)
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung und Erteilung des Projektauftrags für den Interimsmarkt mit Projektkosten in Höhe von 4,39 Mio. € (netto). 2. Vorplanungsauftrag für eine Anwohner Tiefgarage (Variante 2B). 3. Gewährung eines Zuschusses aus dem Stadthaushalt zur Errichtung des neuen Interimsmarktes am Elisabethplatz
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Elisabethmarkt, Elisabethplatz, Markthallen München, Lebensmittelmärkte
<b>Ortsangabe</b>	Elisabethplatz, Stadtbezirk 04 – Schwabing-West

**I. Vortrag der Referentin**

1.	Aufgabenstellung	1
1.1	Interimsmarkt	1
1.2	Anwohner Tiefgarage	2
2.	Planungsstand Interimsmarkt	3
2.1	Ergebnis	3
2.2	Abstimmung mit anderen Referaten	3
2.3	Fläche und Sondernutzungsgebühr	3
3.	Planung Interimsmarkt – Konzeption	4
4.	Kosten Interimsmarkt	5
5.	Finanzierung Interimsmarkt	5
6.	Europarechtliche Zulässigkeit der Finanzierung	7
7.	Anwohner Tiefgarage – Varianten	7
8.	Kosten – Gesamtübersicht	10
9.	Weiteres Vorgehen	11
9.1	Interimsmarkt	11
9.2	Marktsanierung	11
10.	Entscheidungsvorschlag	11
11.	Beteiligte Referate	12
12.	Behindertenbeirat	12
13.	Beteiligung des Markthallenbeirats	12
14.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	12
15.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats	12
16.	Beschlussvollzugskontrolle	12

**II. Antrag der Referentin**

13

**III. Beschluss**

14

**Markthallen München (MHM);  
Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte - Markt am Elisabethplatz  
4. Stadtbezirk Schwabing-West**

**Projektkosten (Kostenobergrenze) 4.390.000 € (netto)**

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung Interimsmarkt (SB)**
- 2. Projektauftrag Interimsmarkt (SB)**
- 3. Anwohner Tiefgarage – Variantenauswahl und Vorplanungsauftrag (VB)**
- 4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2018 – 2022 (VB)**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13125**

5 Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundrisse, Schnitte, Ansichten Interimsmarkt
3. Nutzerbedarfsprogramm
4. Anwohner Tiefgarage – detaillierte Übersicht
5. Stellungnahme der Stadtkämmerei

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss  
für die Markthallen München vom 08.11.2018 (SB und VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Aufgabenstellung**

**1.1 Interimsmarkt**

Mit Beschluss des Stadtrats vom 05.04.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08433) wurde das Konzept für die Erneuerung des Markts am Elisabethplatz freigegeben. Das Konzept sieht vor, den Markt interimweise in der Straße „Elisabethplatz“, im Bereich zwischen Berufsschule und Park, zu situieren. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde durch einen Vorbescheid (Bescheid vom 29.03.2017, Az. 602-1.7-2016-18005-22) geklärt.

Da der Interimsmarkt in Betrieb sein muss, bevor das angrenzende, ehemalige Betriebsgebäude der SWM durch die Stadtparkasse München (SSKM) für ihr eigenes Bauvorhaben abgebrochen wird, sollen Planung und Ausführung so rechtzeitig beendet sein, dass die Maßnahme der SSKM durch die Neubaumaßnahmen für den Markt nicht verzögert wird. Der aktuelle Zeitplan der SSKM macht eine Inbetriebnahme des Interimsmarkts Anfang 2020 notwendig. Als Nutzungsdauer für den Interimsmarkt wird ein Zeitraum von circa zweieinhalb Jahren angenommen. Aufgrund der zeitlichen Abläufe und der notwendigen Planungs-, Genehmigungs- und Bauzeiten muss der Interimsmarkt priorisiert bearbeitet und der Projektauftrag für den Interimsmarkt deutlich vor dem Projektauftrag für den neuen Elisabethmarkt behandelt werden.

Mitte 2019 soll die Planung für den neuen, dauerhaften Markt soweit gediehen sein, dass der Bauantrag für den neuen Markt mit den Tiefgeschossen bis Ende 2019 eingereicht werden könnte. Da für die SSKM-Maßnahme ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet wird, können die SSKM verfahrensbedingt einen Bauantrag (nach aktuellem Zeitplan) frühestens im 4. Quartal 2019 / 1. Quartal 2020 einreichen. Wegen der engen baulichen Verflechtung (gemeinsame Baugrube und Grundwasserhaltung, Zufahrt der Tiefgaragen unter dem Markt durch das SSKM-Gebäude, Feuerwehrfläche) müssen der Lokalbaukommission die Bauanträge der SSKM und der MHM für den neuen Markt mit Tiefgeschossen zeitgleich vorliegen.

## 1.2 Anwohner Tiefgarage

Mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 05.04.2017 wurde das Kommunalreferat beauftragt, für eine Anwohner Tiefgarage die Vorplanung durchzuführen und diese dem Stadtrat vorzulegen. Aufgrund der beschlossenen Änderungsanträge sind hierzu verschiedene Varianten der Realisierung zu betrachten. Wegen der engen baulichen Verflechtung der Tiefgeschosse unter dem Markt mit den Planungen der SSKM (z.B. Zufahrt durch die Tiefgeschosse der SSKM, Lage denkbarer Versickerungsflächen, Baugrubenumfang, Grundwasserhaltung) sowie der zwingenden, zeitlichen Abläufe, die sich daraus für die Planungsabläufe ergeben, sollte eine Variantenauswahl für die Anwohner Tiefgarage noch **vor** Beginn der Planungen für den Markt erfolgen.

Die Planungen für die Anwohner Tiefgarage wirken sich unmittelbar auf die Planungen für das Markt-Tiefgeschoss und die Marktstände aus. Durch das Tragewerk, die notwendige technische Gebäudeausrüstung, die Leitungstrassen, die Erschließungskerne etc. sind alle Ebenen eng miteinander verzahnt und können nicht unabhängig voneinander betrachtet werden.

Die MHM ließen daher eine Entscheidungsvorlage für die Anwohner Tiefgarage auf Basis einer vertieften Voruntersuchung und einer Kostenermittlung in Form eines groben Kostenrahmens nach DIN 276 ausarbeiten.

Unter Berücksichtigung der folgenden Vorgaben des Beschlusses vom 05.04.2017 wurden vier Varianten für die Anwohner Tiefgarage näher betrachtet:

- Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze für die Händler soll von 18 auf 24 erhöht werden.

- Unter dem Elisabethplatz ist die Einrichtung einer Anwohner Tiefgarage zu prüfen, deren Finanzierung aus Stellplatzmitteln erfolgt.
- Der Umgriff aller Tiefgaragenebenen unter dem Markt ist dahingehend zu vergrößern, dass die Tiefgarage an den SSKM-Neubau anschließt und gleichzeitig nach Norden erweitert wird.

## **2. Projektstand Interimsmarkt**

### **2.1 Ergebnis**

Das Ergebnis der Projektuntersuchung und Vorplanung liegt nunmehr vor und ist im Nutzerbedarfsprogramm (Anlage 3) dargestellt. Das Konzept der Modulplanung wurde in einem intensiven und konstruktiven Dialogprozess mit den betroffenen Händlern abgestimmt. Auch während der weiteren Planungsphasen wird eine enge Abstimmung mit den Händlern erfolgen, um den Interimsmarkt bezüglich Kosten und Funktionalität weiter zu optimieren.

Während der Vorplanungsphase haben drei Händler ihren Betrieb am Markt eingestellt, ein weiterer Händler (Filialist) hat keine gültige Zuweisung mehr. Zwei dieser vier Händler möchten aber auf dem neuen Elisabethmarkt wieder vertreten sein. Da die Fläche des Interimsmarkts sehr begrenzt ist und alle Händler mehr Lagerfläche brauchen als ursprünglich vorgesehen, werden diese vier Stände am Interimsmarkt nicht realisiert. Um einen möglichst optimalen Marktbetrieb auf der vorhandenen Fläche zu ermöglichen, wurde mit zwei weiteren, langjährig am Markt ansässigen Filialisten (Fisch, Backwaren) im Einvernehmen vereinbart, dass sie am Interimsmarkt nicht vertreten sind, aber auf dem neuen Elisabethmarkt wieder einen Stand erhalten können. Somit werden am Interimsmarkt 15 Markthändlerinnen und -händler vertreten sein. Trotz dieser Reduzierung um sechs Verkaufsstände sind weiterhin alle bisherigen Sortimente vertreten. Durch die Reduzierung von Händlern gleichen Sortiments wurde für die schwierige Zeit der Abbruch- und Bauarbeiten für die verbleibenden Händler die Chance eines wirtschaftlichen Betriebs erhöht.

### **2.2 Abstimmung mit anderen Referaten**

Die Pläne, das Nutzerbedarfsprogramm und die Kostenschätzung wurden der Stadtkämmerei vorgestellt.

Die Branddirektion, weitere Fachabteilungen des Kreisverwaltungsreferats, das Baureferat und die Bezirksinspektion waren beratend in die Planung eingebunden.

Die notwendigen verkehrsrechtlichen Maßnahmen sind grundsätzlich mit dem Kreisverwaltungsreferat abgestimmt. Die erforderlichen Maßnahmen (Sperrung, Beschilderung etc.) werden im Zuge der weiteren Planungsschritte präzisiert.

### **2.3 Fläche und Sondernutzungsgebühr**

Der Interimsmarkt wird auf einer als Ortsstraße gewidmeten Fläche errichtet. In Abstimmung mit dem Baureferat wird die Marktsatzungsfläche um die Fläche des Interims-

markts erweitert. Die zusätzliche Satzungsfläche umfasst ca. 1.895 qm (im Bestand ca. 3.800 qm).

Die notwendigen Änderungen der Markthallen-Benutzungssatzung (Umgriff der Satzungsfläche für den Interimsmarkt), der Markthallen-Gebührensatzung (Standgebühr für Interimsmarkt) und der Kostensatzung (gebührenfreie Änderung der Zuweisungen) werden dem Stadtrat in einer eigenen Sitzungsvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

Da es sich um eine kommunale Maßnahme im öffentlichen Interesse handelt, soll die Sondernutzung der Fläche gebührenfrei erfolgen.

### **3. Planung Interimsmarkt - Konzeption**

Geplant sind einzelne, vorgefertigte und teilweise ausgestattete Verkaufsstände von, je nach Sortiment, ca. 16 - 30 qm Nutzfläche. Die Module werden in drei Zeilen zwischen der städtischen Berufsschule für Fahrzeug- und Luftfahrttechnik und dem Elisabethplatz sowie der Elisabeth- und Arcisstraße aufgestellt.

Folgende Sortimentsgruppen werden auf dem Interimsmarkt vertreten sein: Imbiss, Metzger, Backwaren, Fisch, Käse, Obst und Gemüse, Blumen und Tierbedarf. Für die Dauer des Interimsmarkts wollen 4 Händler eine Konzession auf Alkoholausschank beantragen; hierzu erfolgte bereits eine erste Abstimmung mit dem KVR.

Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Bestandsbauten. Für die Aufstellung der temporären Verkaufsstände sind das bestehende Straßenmobiliar sowie vorhandene Verkehrsanlagen und Verkehrszeichen zu entfernen. Es existieren schützenswerte Baumbestände und angrenzend ein Heckenensemble auf dem Elisabethplatz.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um eine Übergangslösung handelt, sind keine Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück erforderlich. Für den Fahrradverkehr sind 21 Abstellplätze (einer je Händler sowie einer je 75 qm Hauptnutzfläche gem. Fahrradabstellsatzung München) vorgesehen.

Die Verkaufsstände sollen nach Fertigstellung des neuen Elisabethmarkts auch für die Sanierung / den Neubau anderer Münchner Lebensmittelmärkte zur Verfügung stehen.

Detaillierte Darstellungen und Ausführungen zur Konzeption können den Plänen der Anlage 2 und der Anlage 3 – Nutzerbedarfsprogramm entnommen werden.

#### Alternative Lösungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorplanung wurden eine Vielzahl alternativer Standkonfigurationen und verschiedene Konzepte der technischen Gebäudeausstattung betrachtet. Die gewählte Modulkonfiguration und Ausstattung kann die unterschiedlichen Anforderungen an die Funktionalität der Module an sich sowie an die Funktionalität des Interimsmarkts als Ganzes erfüllen. Anordnung und Größe der gemeinsam genutzten Freifläche und das Angebot an Lagerfläche wurde optimiert. Mit der Branddirektion und der Bezirksinspektion

wurden die notwendigerweise einzuhaltenden Standards auf ein Maß festgelegt, das die temporäre Nutzung des Interimsmarkts würdigt.

Untersucht wurde auch eine Alternative zur gewählten Holzbauweise: ein 3D-Druckverfahren, bei dem große Bauelemente aus recycelbaren Biopolymeren hergestellt würden. Da es sich, bezogen auf den Einsatzfall, um eine prototypische Anwendung gehandelt hätte und die hiermit verbundenen technischen, planerischen und vergaberechtlichen Anforderungen und Aufgaben aufgrund der zeitlichen Gegebenheiten beim Elisabethmarkt ein zu großes Risiko dargestellt hätten, wurde dieser Ansatz nicht weiter verfolgt.

#### 4. Kosten Interimsmarkt

Die Planungsbüros haben auf der Grundlage der Projektuntersuchung und Vorplanung die qualifizierte Kostenschätzung für die Kostengruppen 300 bis 700 erstellt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken. Für die Kostengruppe 200 – Herrichten und Erschließen (hier z.B. Demontage und spätere Montage von Straßenlampen, eines Parkscheinautomaten, Verkehrsschildern, unvorhersehbare Schäden während der Standzeit und beim Auf- und Abbau der Module etc.) wurden die Kosten mit einem 25 %igen Risikoaufschlag belegt.

Kostenschätzung KG 200 netto	132.000 €
Reserve für Kostenrisiko netto (25 % der Kostenschätzung)	33.000 €
Kostenschätzung KG 300-700 netto	3.593.000 €
Reserve für Kostenrisiko netto (17,5 % der Kostenschätzung)	629.000 €
Projektkosten netto	<hr/> 4.387.000 €

(Kosten jeweils auf tausend Euro aufgerundet.)

Die Netto-Projektkosten werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Danach ergibt sich für das Bauvorhaben insgesamt eine Kostenobergrenze (gerundet) in Höhe von 4.390.000 € netto inkl. Risikoreserve. Die ermittelten Kosten liegen damit innerhalb des Kostenrahmens von netto rund 4,7 Mio. €, der bei der Machbarkeitsuntersuchung ermittelt wurde.

#### 5. Finanzierung Interimsmarkt

Aufgrund der wirtschaftlich schwierigen Situation der MHM und der bereits im Beschluss vom 05.04.2017 dargelegten Finanzlage des Markts am Elisabethplatz (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08433) müssen die benötigten Investitionsmittel für die Errichtung des Interimsmarktes den MHM aus dem Stadthaushalt zur Verfügung gestellt werden.

Die benötigten Mittel für die Errichtung des Interimsmarkts werden im Wirtschaftsplan der MHM für 2019 im Vermögensplan ausgewiesen. Es wird daher in dieser Beschlussvorlage vorgeschlagen, die oben aufgeführten investiven Ausgabemittel von (gerundet) voraussichtlich 4,39 Mio. € netto im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP 2018 - 2022) bereit zu stellen und an die MHM in Form eines Baukostenzuschusses auszubezahlen.

Wie unter Ziffer 1.1 dargestellt, muss der Interimsmarkt 2019 errichtet werden, um den Beginn der Maßnahme der SSKM in 2020 nicht zu gefährden. Würden die benötigten Mittel nicht 2019 bereit gestellt, hätte dies zur Folge, dass der Betrieb des Markts in den Bestandsgebäuden mindestens bis Ende 2020 aufrecht erhalten werden müsste. Die bisher Anfang 2020 von den SSKM beabsichtigten Abbruchmaßnahmen beim alten Umspannwerk müssten entsprechend später erfolgen. Die Verzögerung hätte auch Auswirkungen auf die Verfügbarkeit der Interimsmodule bei den anderen Markt-sanierungen. Die Bereitstellung der Mittel aus dem Stadthaushalt für 2019 ist somit **unabweisbar**. Der Mittelbedarf für 2019 war bisher auch **nicht planbar**, da die hierzu notwendige Kostenschätzung erst mit der Vorplanung ausgearbeitet werden konnte, die dieser Beschlussvorlage zu Grunde liegt. Die Kosten lagen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung für den Eckdatenbeschluss noch nicht vor.

Nach derzeitigem Kenntnisstand können die Module für den Interimsmarkt frühestens ab 2022 für die Sanierung anderer Märkte verwendet werden. Eine Wiederverwendung am Pasinger und Münchner Viktualienmarkt erscheint somit möglich. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen der Lebensmittelmärkte können noch brauchbare Module sollen zunächst der Stadtverwaltung und ihren Betrieben angeboten werden. Sollte hier dann keine Verwendungsmöglichkeit gegeben sein, ist eine Veräußerung auf dem freien Markt vorgesehen.

### **Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit**

	Vortrags- ziffer	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>			4.390.000,00 € in 2019	
davon:				
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)				
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)				
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)				
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)				
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			4.390.000,00 € in 2019	
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)				

## Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2018 - 2022

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 wird in der Investitionsliste 1 mit der Maßnahmennummer 0350.1000, Rangfolge 003 wie folgt ausgeweitet:

MIP	Art	Gesamtkosten in Tsd. €	Finanzg. bis 2017	Mittelbedarf Investitionsliste 1						nachrichtlich
				Summe 2018 - 2022	2018	2019	2020	2021	2022	Rest 2024 ff
				in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
alt	985	0	0	0	0	0	0	0	0	0
neu	985	4.390	0	4.390	0	4.390	0	0	0	0

### **6. Europarechtliche Zulässigkeit der Finanzierung**

Wie bereits in der Beschlussvorlage zur Konzeptfreigabe für den Markt am Elisabethplatz mitgeteilt, wurde die Frage der europarechtlichen Zulässigkeit von Investitionszuschüssen aus dem Hoheitshaushalt an den Eigenbetrieb von der Fa. Deloitte Legal (Deloitte) betrachtet. Das Ergebnis sollte mit dieser Beschlussvorlage mitgeteilt werden.

Nach Auffassung von Deloitte liegt eine binnenmarktrelevante Wettbewerbsverfälschung und damit das begriffliche Vorliegen einer Beihilfe fern. Deloitte gibt jedoch zu bedenken, dass mangels vergleichbarer Fälle in der Entscheidungspraxis der Kommission oder der Rechtsprechung der europäischen Gerichte nicht die endgültige Sicherheit bestehen kann, dass die Europäische Kommission im Falle einer Prüfung zum gleichen Ergebnis gelangen würde.

### **7. Anwohner Tiefgarage – Varianten**

Mit der Machbarkeitsuntersuchung zur Anwohner Tiefgarage, die parallel zur Marktstudie erarbeitet und 2017 abgeschlossen wurde, konnte nachgewiesen werden, dass ca. 50 Anwohnerstellplätze in einem 2. Tiefgeschoss unter dem Markt am Elisabethplatz realisiert werden können. Auf Grundlage dieser ersten Studie sowie der Festlegungen aus dem Stadtratsbeschluss vom 05.04.2017 wurden vertiefte Voruntersuchungen durchgeführt, in die neben den beauftragten Architekten auch Fachplaner für die technische Gebäudeausrüstung, den Brandschutz und die Tragwerksplanung eingebunden waren. Erkenntnisse einer hydrogeologischen Untersuchung und einer Baugrunduntersuchung konnten ebenfalls in die Betrachtungen einfließen.

Da die Anwohner Tiefgarage von P+R betrieben werden soll (eine konkrete Vereinbarung liegt noch nicht vor) fand bereits im Vorfeld der vertiefenden Untersuchungen ein Beratungsgespräch mit P+R statt. P+R hatte für die Planungen eine Übersicht spezifischer Anforderungen an Anwohnergaragen zur Verfügung gestellt. Diese weichen teilweise vom Standard der Garagen- und Stellplatzverordnung ab (z.B. größere Stellplatzbreiten, bessere technische Ausstattung, E-Ladestationen).

Bei den Konzepten wurde der beabsichtigte Bau der U-Bahnlinie 9 berücksichtigt; die SWM hat hierzu Planmaterial bereit gestellt.

In Anlage 4 sind die Ergebnisse der Voruntersuchung und die Stellungnahmen der P+R und der SSKM dargestellt. Die P+R hat die Varianten aus Betreibersicht bewertet. Sie hat das Layout / die Nutzbarkeit der Stellplätze und die zu erwartende Wirtschaftlichkeit (qualitativ) betrachtet. Neben den planerischen und technischen Aspekten wurden auch die Kosten verglichen. Hierzu wurde jeweils der **grobe** Kostenrahmen (KG 200 – 700) ermittelt, dem **keine** Planungen, sondern eine vertiefte Machbarkeitsuntersuchung und **keine** Risikozuschläge zugrunde liegen.

Zum Vergleich wurde als Basisvariante der Markt mit einem Tiefgeschoss aber ohne Anwohnerstellplätze (Variante 0) dargestellt:

#### Variante 0

- keine Anwohnerstellplätze,
- 22 Lieferwagen-Stellplätze + 2 Verladeplätze für den Markt,
- Fläche zur Versickerung von Niederschlägen auf der Nordseite des Markts,
- natürliche Entlüftung und Entrauchung grundsätzlich möglich,
- Kostenrahmen Markt-EG + Markt-TG mit Lagern und Stellplätzen für Sprinter: ca. 12,34 Mio. €\* (KG 200 – 700).

Um die finanzielle Belastung durch die verschiedenen Varianten möglichst transparent darzustellen, wurden folgende Kosten ermittelt:

- Mehrkosten zur Basisvariante 0,
- erwartete reine Baukosten (KG 300 + 400) für die Anwohnergarage je Stellplatz,
- gesamte Mehrkosten (KG 200 – 700) je Anwohnerstellplatz, die durch die Anwohnergarage beim gesamten Bauwerk entstehen, d.h. einschließlich der Mehrkosten im 1. TG und EG, die z.B. durch Sprinkleranlage, technische Lüftung, Mehraufwand beim Tragwerk und bei der Baugrube etc. entstehen.

Die vier Varianten mit Anwohnerstellplätzen sind:

#### Variante 1

- Anwohnerstellplätze im erweiterten, 1. Markt-TG,
- kommuner Anbau des Tiefgeschosses an das SSKM-Tiefgeschoss,
- Fußgängerbereich zwischen Markt und SSKM vollständig unterbaut,
- 24 Duplexeinheiten für 48 Anwohner-Pkw, zzgl. 3 barrierefreier Stellplätze,
- zwei Bäume gefährdet,
- keine Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlägen,
- Mehrkosten gegenüber Variante 0 gesamt: ca. 2,45 Mio. €,
- Kosten Anwohnerparken je Stellplatz: ca. 31,7 T€,
- Mehrkosten Gesamtbauwerk für Anwohnerparken je Stellplatz: ca. 48 T€.

---

\* Die Kosten der einzelnen Varianten sind hier durchgängig in Bruttobeträgen wie in der Studie von bogevischs bueros (siehe Anlage 4) ausgewiesen. Für die Variantenauswahl ist eine Differenzierung nach Netto- und Bruttokosten derzeit unerheblich.

Von einer weiteren Betrachtung der eingeschossigen Lösungsvariante rät die P+R aber ausdrücklich ab. Diese Variante wird aufgrund der duplexspezifischen Bauweise (Bodenvertiefung für Duplexeinheiten) und wegen des notwendigen Wartungsaufwandes für die Duplexeinheiten langfristig als die Variante mit den höchsten wirtschaftlichen Belastungen und Risiken angesehen.

#### Variante 2A

- Anwohnerstellplätze im 2. Markt-TG
- Tiefgeschosse unter dem Markt rücken deutlich vom SSKM-Gebäude ab (analog Variante 0),
- Fußgängerbereich zwischen Markt und SSKM nur punktuell unterbaut,
- 45 Anwohnerstellplätze, einschließlich 2 barrierefreier Stellplätze,
- keine Bäume gefährdet,
- technische Belüftung und Entrauchung erforderlich,
- Mehrkosten gegenüber Variante 0 gesamt: ca. 3,2 Mio. €,
- Kosten Anwohnerparken je Stellplatz: ca. 50 T€,
- Mehrkosten Gesamtbauwerk für Anwohnerparken je Stellplatz: ca. 71 T€.

#### Variante 2B

- Anwohnerstellplätze im 2. Markt-TG,
- Tiefgeschosse unter dem Markt rücken sehr nahe an das SSKM-Gebäude,
- Fußgängerbereich zwischen Markt und SSKM nahezu vollständig unterbaut,
- 56 Anwohnerstellplätze, einschließlich 4 barrierefreier Stellplätze,
- keine Bäume gefährdet,
- technische Belüftung und Entrauchung erforderlich,
- es entstehen im 2. TG „sowieso“ (durch die vorgegebene, notwendige Fläche für das 1. TG) zusätzliche, frei vermietbare Lagerflächen von ca. 370 qm,
- Mehrkosten gegenüber Variante 0 gesamt: ca. 4,0 Mio. €,
- Kosten Anwohnerparken je Stellplatz: ca. 39,7 T€,
- Mehrkosten Gesamtbauwerk für Anwohnerparken je Stellplatz: ca. 71 T€.

#### Variante 2C

- Anwohnerstellplätze im 2. Markt-TG
- Tiefgeschosse rücken auf der West- und Ostseite von der Grundstücksgrenze ab und werden dafür auf der Nordseite erweitert,
- Tiefgeschosse kommun an das SSKM-Gebäude angebaut,
- Fußgängerbereich zwischen Markt und SSKM weitestgehend unterbaut,
- 52 Anwohnerstellplätze, einschließlich 2 barrierefreier Stellplätze,
- zwei Bäume gefährdet,
- Fläche zur Versickerung von Niederschlägen beidseitig des Markts,
- technische Belüftung und Entrauchung erforderlich,
- es entstehen im 2. TG „sowieso“ zusätzliche, frei vermietbare Lagerflächen von ca. 470 qm (s. Variante 2B),
- Mehrkosten gegenüber Variante 0 gesamt: ca. 3,9 Mio. €,

- Kosten Anwohnerparken je Stellplatz: ca. 44,6 T€,
- Mehrkosten Gesamtbauwerk für Anwohnerparken je Stellplatz: ca. 75 T€.

Die entsprechend der Beschlussvorlage vom 05.04.2017 angestrebten 24 Stellplätze für Händler können bei allen Varianten nicht vollständig erreicht werden.

Die Kosten eines Anwohnerstellplatzes übersteigen bei allen zweigeschossigen Varianten den maximalen Zuschuss aus Stellplatzablösemitteln von 40.000 €/ Stellplatz deutlich.

In Abwägung aller Vor- und Nachteile wird die **Variante 2B** von den Planern, der P+R als auch den MHM präferiert. Mit dieser Variante werden die meisten Anwohnerstellplätze bei einem Maximum an Stellplätzen für die Händler geschaffen, das Stellplatz-Layout an sich sowie die Abstimmung von Stellplatzanordnung und Gebäudetragwerk wird von P+R positiv bewertet, Niederschläge des Markts können auf dem Grundstück versickert werden, es werden keine Bäume gefährdet, aufgrund der Lage und Geometrie kann die Baugrube minimiert werden, es fällt vergleichsweise weniger Aushub an und es entstehen zusätzlich ca. 370 qm vermietbare Lagerflächen. Es entstehen (im Vergleich zu den anderen zweigeschossigen Varianten) die geringsten Investitionskosten je Anwohnerstellplatz.

Die SSKM präferiert die Variante 1, da hier die Anwohner nicht durch zwei Tiefgeschosse fahren müssen und nur im 1. Tiefgeschoss eine Verbindung zwischen den beiden Gebäuden notwendig wird. Angesichts des Vorteils, den die SSKM dadurch hat, dass sie die Anwohnerstellplätze nicht mehr (wie zu Beginn der Planung gewünscht und im Wettbewerb der SSKM auch aufgegriffen) im eigenen Gebäude erstellen muss, wird die Belastung der SSKM durch Variante 2B aber als vertretbar angesehen.

## 8. Kosten - Gesamtübersicht

Für den neuen, zukünftigen Elisabethmarkt liegt bisher nur die Machbarkeitsuntersuchung vor. Um einen **groben** Überblick über den Gesamtfinanzierungsbedarf zu geben, wurde auch für den Markt ein grober Kostenrahmen (KG 200-700) ermittelt.

Kostenrahmen Elisabethmarkt neu mit Markt-Tiefgeschoss (Variante 0) und Feuerwehrfläche, netto, inkl. 30% Risikozuschlag *	ca. 13,5 Mio €
Kostenrahmen Anwohner Tiefgarage Variante 2B netto, inkl. 30% Risikozuschlag *	ca. 4,4 Mio €
Kostenschätzung Interimsmarkt netto, inkl. Risikozuschlag (s. Ziffer 4)	ca. 4,4 Mio €
Gesamtkostenrahmen, netto	ca. 22,3 Mio €

(\* Nicht enthalten sind Kosten für Altlasten und Kampfmittelräumung, Grundstückskosten, Umzugskosten.)

Zur Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme Elisabethmarkt und zur Refinanzierbarkeit der Betriebskosten sind erst im Zusammenhang mit dem neuen Markt Aussagen möglich.

## 9. Weiteres Vorgehen

### 9.1 Interimsmarkt

Da die Module Ende 2019 aufgestellt sein müssen, damit der Händlerumzug im ersten Halbjahr 2020 möglich ist, wurde die Leistungsphase 4 – Genehmigungsplanung vorgezogen vor Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung. Der Bauantrag wurde im Oktober 2018 eingereicht. In der Zeitplanung wird eine sechsmonatige Laufzeit für das Genehmigungsverfahren angenommen. Die Planungen werden während der Laufzeit des Genehmigungsverfahrens weiter voran getrieben. Das Risiko notwendiger Korrekturen, die sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben könnten, ist überschaubar und beherrschbar. Bei evtl. notwendigen Korrekturen würde eine Tektur durchgeführt.

Die Genehmigung wird spätestens Anfang des 2. Quartals 2019 benötigt, um die notwendigen Vergabeverfahren rechtzeitig durchführen zu können. Die Vergaben müssen für Mitte des 2. Quartals angesetzt werden, um den Gesamtzeitplan einhalten zu können. Bei diesem Zeitplan liegen die Hauptrisiken in der Dauer des Genehmigungsverfahrens sowie der Auslastung der Hersteller und Lieferanten für die Module und fest einzubauenden Einrichtungsgegenstände.

Um die Vergabeabläufe und -zeiten zu optimieren, soll eine Schnittstelle im Projektablauf entfallen und das eingeschaltete Projektmanagementbüro *pm5 Projektmanagement GmbH* die Vergabeverfahren für den Interimsmarkt durchführen. Das Büro verfügt über einschlägige Erfahrungen bei der Durchführung nationaler und europaweiter Vergabeverfahren. *pm5 Projektmanagement* hat z.B. erfolgreich sämtliche Vergabeverfahren für das Projekt „Zukunftskonzepte Viktualienmarkt“ und die Vergabeverfahren für die Objektplanung, Technische Gebäudeausrüstung und Tragwerksplanung für das Projekt Elisabethmarkt durchgeführt.

Um den engen Zeitplan nicht weiter zu strapazieren, soll die Ausführungsgenehmigung für den Interimsmarkt bei Einhaltung der Kostenobergrenze verwaltungsintern erteilt werden.

### 9.2 Marktsanierung

Die Vorplanung für den neuen Markt mit den Tiefgeschossen wird unmittelbar nach Variantenentscheidung zur Anwohner Tiefgarage aufgenommen.

## 10. Entscheidungsvorschlag

Das Planungskonzept für den Interimsmarkt mit Projektkosten in Höhe von 4,39 Mio. € netto wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt. Der Projektauftrag für den Interimsmarkt wird erteilt.

Bei der Vorplanung für den neuen Elisabethmarkt wird eine Anwohner-Tiefgarage im 2. Tiefgeschoss entsprechend der Variante 2B nach Anlage 4 zugrunde gelegt.

## **11. Beteiligte Referate**

Der Stadtkämmerei und dem Kreisverwaltungsreferat wurde die Beschlussvorlage zugeleitet. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage beigefügt. Die Änderungswünsche wurden in die Vorlage eingearbeitet. Da die Stellungnahme des Kreisverwaltungsreferats zur Drucklegung der Vorlage noch nicht vorlag, wird sie nachgereicht.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Baureferat und das Referat für Bildung und Sport haben die Beschlussvorlage im Entwurf erhalten.

## **12. Behindertenbeirat**

Die Beschlussvorlage wurde gemäß § 2 Abs. 3 Behindertenbeiratsatzung dem Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München zur Kenntnis gegeben. Eine Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

## **13. Beteiligung des Markthallenbeirats**

Dem Markthallenbeirat wurde die Beschlussvorlage im Umlaufverfahren zur Kenntnis gegeben.

## **14. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 4 Schwabing-West. Die Vorplanung und die Entscheidungsgrundlage für die Anwohnergarage wurde dem Bezirksausschuss zugeleitet.

Dem Bezirksausschuss Schwabing-West wurde ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet. Eine Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

## **15. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats**

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

## **16. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im Rahmen der weiteren Planungen erneut mit dem Elisabethmarkt befasst wird.

## II. Antrag der Referentin

Der Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen München beschließt als Senat:

1. Der Bedarf für den Interimsmarkt gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept für den Interimsmarkt mit Projektkosten in Höhe von 4.390.000 Mio. € netto wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt. Der Projektauftrag für den Interimsmarkt wird erteilt.
3. Das Kommunalreferat – Markthallen München wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, bei Einhaltung der Kostenobergrenze über die Ausführungsgenehmigung für den Interimsmarkt verwaltungsintern zu entscheiden.

Der Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen München beschließt vorberatend:

5. Der Gewährung eines Zuschusses aus dem Stadthaushalt an die Markthallen München für die Errichtung des Interimsmarktes am Elisabethplatz in Höhe von bis zu 4.390.000 € wird zugestimmt. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018-2022 wird mit der Maßnahmennummer 0350.1000, Rangfolge 003 wie folgt ausgeweitet:

MIP	Art	Gesamtkosten in Tsd. €	Finanzg. bis 2017	Mittelbedarf Investitionsliste 1						nachrichtlich
				Summe 2018 - 2022	2018	2019	2020	2021	2022	Rest 2024 ff
				in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
alt	985	0	0	0	0	0	0	0	0	0
neu	985	4.390	0	4.390	0	4.390	0	0	0	0

6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die erforderlichen Mittel in Höhe von 4.390.000 € bei Finanzposition 0350.985.1000.7 zum Schlussabgleich 2019 zu beantragen. Der Unabweisbarkeit und Nicht-Planbarkeit der Maßnahme wird zugestimmt.
7. Das Kommunalreferat – Markthallen München wird beauftragt, bei der Vorplanung für den neuen Elisabethmarkt eine Anwohner-Tiefgarage im 2. Tiefgeschoss entsprechend der Variante 2B der Anlage 4 zugrunde zu legen.
8. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung zu den Ziffern 5, 6 und 7 obliegen der Vollversammlung des Stadtrats.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Markthallen München

### **Kommunalreferat**

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

Am \_\_\_\_\_