

**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)

**Alternativen zur städtischen Großmarkthalle  
Antrag Nr. 14-20 / A 03209 der FDP - HUT Stadtratsfraktion  
vom 29.06.2017**

**Die Großmarkthalle bleibt in Sendling -  
die Mittel endlich freigeben!  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03774 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirks 06 – Sendling vom 03.07.2017**

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

3 Anlagen:

1. Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss als Werkausschuss der Markthallen München vom 06.07.2017
2. Antrag Nr. 14-20 / A 03209 der FDP - HUT Stadtratsfraktion vom 29.06.2017
3. Antrag Nr. 14-20 / B 03774 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 06 – Sendling vom 03.07.2017

## Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017

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 Darstellung „Wohnen an der Großmarkthalle“ (Konzept Wohnriegel)</li><li>• Antrag „Alternativen zur städtischen Großmarkthalle“ der Stadtratsfraktion FDP-HUT vom 29.06.2017</li><li>• Antrag „Die Großmarkthalle bleibt in Sendling - die Mittel endlich freigeben!“ des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 06 – Sendling vom 03.07.2017</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Projektkosten (Kostenobergrenze) 148.214.000 Euro (netto) anteilige Projektkosten vorgezogene Maßnahmen 85.000 Euro (netto)
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• siehe Beschlussvorlage zur Sitzung des Kommunalausschusses als Werkausschusses für die Markthallen München zum Projektauftrag zum Neubau der Großmarkthalle (Anlage 1)</li><li>• Der Antrag der FDP - HUT Stadtratsfraktion vom 29.06.2017 „Alternativen zur städtischen Großmarkthalle“ sowie der Antrag Nr. 14-20 / B 03774 „Die Großmarkthalle bleibt in Sendling - die Mittel endlich freigeben!“ des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 06 – Sendling vom 03.07.2017 sind damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Neubau Großmarkthalle; Kontorhaus, Daseinsvorsorge

<b>I.</b>	<b>Vortrag des Referenten</b>	<b>2</b>
1.	Anlass	2
2.	Antrag der FDP-HUT-Stadtratsfraktion vom 28.06.2017	2
2.1	Problemstellungen	3
2.1.1	Flächenklärung: Überlassung der Gesamtfläche	3
2.1.2	Flächenklärung: Überlassung einer Teilfläche	3
2.1.3	Inhaltliche und zeitliche Risiken durch europaweite Ausschreibung	4
2.1.4	Erhebliches betriebliches Risiko	4
2.2	Modelle zur Einbeziehung Privater	4
2.2.1	Vollständige Privatisierung	4
2.2.2	Vergabe der Fläche und Bau durch ein Privatunternehmen, Rückanmietung durch die Markthallen	5
3.	Vorschlag des Kommunalreferates: Eigenrealisierung, optimiert durch Vergabe des Neubaus an einen Generalunternehmer	7
4.	Antrag des Bezirksausschusses 06 vom 03.07.2017	7
5.	Zusammenfassung und Empfehlung	8
6.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	8
7.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	9
8.	Beschlussvollzugskontrolle	9
<b>II.</b>	<b>Antrag des Referenten</b>	<b>10</b>
<b>III.</b>	<b>Beschluss</b>	<b>12</b>

**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)

**Alternativen zur städtischen Großmarkthalle  
Antrag Nr. 14-20 / A 03209 der FDP - HUT Stadtratsfraktion  
vom 29.06.2017**

**Die Großmarkthalle bleibt in Sendling -  
die Mittel endlich freigeben!  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03774 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirks 06 – Sendling vom 03.07.2017**

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

3 Anlagen:

1. Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss als Werkausschuss der Markthallen München vom 06.07.2017
2. Antrag Nr. 14-20 / A 03209 der FDP - HUT Stadtratsfraktion vom 29.06.2017
3. Antrag Nr. 14-20 / B 03774 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 06 – Sendling vom 03.07.2017

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten****1. Anlass**

Der Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen München hat am 06.07.2017 den Beratungsgegenstand in die Vollversammlung des Stadtrates am 26.07.2017 vertagt.

Die Beschlussvorlage zur Behandlung des Beratungsgegenstandes im Kommunalausschuss als Werkausschuss am 06.07.2017 ist als **Anlage 1** beigefügt.

Die Stadtratsfraktion FDP-HUT hat am 29.06.2017 den Antrag „Alternativen zur städtischen Großmarkthalle“ zur dringlichen Behandlung im Kommunalausschuss als Werkausschuss am 06.07.2017 gestellt. Dieser Antrag ist als **Anlage 2** beigefügt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 06 – Sendling hat am 03.07.2017 den Antrag „Die Großmarkthalle bleibt in Sendling - die Mittel endlich freigeben!“ gestellt. Dieser Antrag ist als **Anlage 3** beigefügt. Nachdem die Entscheidung über die Großmarkthalle eine Wirkung entfaltet, die nicht ausschließlich auf einen Stadtbezirk begrenzt werden kann, erfolgt die Behandlung und Erledigung dieses Antrags im Rahmen dieser Beschlussvorlage.

**2. Antrag der Stadtratsfraktion FDP-HUT vom 28.06.2017**

Die Stadtratsfraktion FDP-HUT fordert mit ihrem Antrag vom 28.06.2017 „Alternativen zur städtischen Großmarkthalle“:

*„Dem Stadtrat wird dargestellt, welche Voraussetzungen für eine Bereitstellung von Grundstücken im Wege eines Pacht- oder Erbbaurechtsvertrages an Private zur Errichtung einer Großmarkthalle (auf dem bestehenden Gelände) erfüllt werden müssen. Insbesondere soll geklärt werden, wie eine Ausschreibung der Grundstücke erfolgen könnte. In diesem Zusammenhang soll auch die Möglichkeit einer kleineren Großmarkthalle als komprimierte Lösung in Betracht gezogen werden. Bei der denkbaren Pacht- oder Erbbaurechtslösung soll die Stadt nicht als Zwischenmieter auftreten und damit Investitionsrisiko tragen.“*

Das Kommunalreferat - Markthallen München nimmt zum Antrag wie folgt Stellung:

Um die Voraussetzungen der Bereitstellung seriös prüfen zu können, müsste zunächst festgelegt werden, welche Fläche genau in welcher Konstellation an Investoren über-

lassen werden soll. Eine Direktvergabe an einen Investor ist dabei ausgeschlossen und eine zeitraubende europaweite Ausschreibung erforderlich.

## **2.1 Problemstellungen**

### **2.1.1 Flächenklärung: Überlassung der Gesamtfläche**

Wollte man das gesamte jetzige Großmarkthallen-Areal in Sendling an Private überlassen, so wäre eine sehr umfangreiche grundstücksrechtliche und juristische Vorarbeit nötig, um eine Ausschreibung ausreichend rechtssicher vorzubereiten. Auf dem GMH-Areal bestehen sehr komplexe Rechtsverhältnisse mannigfaltiger Art, die geregelt werden müssten, teilweise sind die Flächen sehr langfristig an Firmen überlassen (auch Erbbau-rechte).

Zunächst müssten in Abstimmung mit den jeweiligen Nutzern diese langfristig in verschiedenen rechtlichen Konstellationen an die Stadt zurückgeführt und dann neu geordnet und zur Ausschreibung gebracht werden. Nicht auszuschließen sind langwierige Rechtsstreitigkeiten. Deren Erfolgsaussicht und Dauer hängt auch davon ab, wieviel Kapital die Stadt zur Abfindung bzw. zum Vergleich aufzubringen bereit ist.

Eine Alternative hierzu wäre, die Fläche mit den vorhandenen Nutzern, soweit diese damit einverstanden sind, an einen Investor zu überlassen, was sich negativ auf den zu erzielenden Erbbau- oder Pachtzins für die MHM auswirkt. Im Vorfeld werden auch aufwendige Due Diligence Prüfungen etc. durchgeführt, damit der potentielle Investor seine Chancen und Risiken einschätzen kann.

Mit einer Mitwirkung der Händler wird eher nicht gerechnet. Jede Änderung wird erfahrungsgemäß sehr kritisch beäugt und es müsste mit den Händlern sehr umfangreich abgestimmt werden. Zudem sind alle Schnittstellen neu zu regeln, Themen wie Einfahrt, Verkehrsführung, Geschäftsmodell, Lärmschutz, Leitungsrechte, Dienstbarkeiten, Stellplatzproblematik müssten aufwendig ermittelt und völlig neu geordnet werden.

### **2.1.2 Flächenklärung: Überlassung einer Teilfläche**

Wenn „nur“ die Fläche, die für den Bau der neuen Großmarkthalle an einen Investor überlassen wird, was vermutlich Intention des Antrags ist, ist ebenfalls ein erheblicher Zeitvorlauf erforderlich. Auch in diesem Fall müssen die teilweise noch an Dritte überlassenen Flächen erst für die Stadt u. U. gegen den Willen des betroffenen Dritten zurückgeführt werden und umfangreiche Wechselbeziehungen mit allen Nutzern am Großmarkt, wie z.B. Verkehrswege, Dienstbarkeiten, Stellplätze etc. geregelt werden, um eine sinnvolle Einbindung der neuen Großmarkthalle in das bestehende Gelände zu gewährleisten. Aus fachlicher Perspektive wäre das Grundstück, das dann an einen privaten Dritten überlassen würde, aus dem bestehenden Flurstückverband herauszulösen und als eigenes Flurstück auszubilden.

### **2.1.3 Inhaltliche und zeitliche Risiken durch europaweite Ausschreibung**

Die Vergabe an einen Investor ist europaweit auszuschreiben. Die Vorbereitung dieser Ausschreibung wird längere Zeit in Anspruch nehmen, was einerseits der Komplexität der gewachsenen Struktur am Großmarkt geschuldet ist. Auch müssen alle Anforderungen und Rahmenbedingungen der Stadt vollständig in eine funktionale Baubeschreibung aufgenommen werden.

Wir erwarten hier einen in vielen Monaten zu bemessenden Zeitraum. Beispielsweise dauerte beim Neubau Volkstheater die Erstellung der funktionalen Baubeschreibung bis zur Ausschreibung zwei Jahre. Beim Bau der neuen Großmarkthalle kann dieser Vorlauf um etwa sechs Monate verkürzt werden, weil schon eine abgeschlossene Vorplanung, die teilweise verwendet werden kann, vorhanden ist. Es ist auch möglich, dieses Verfahren weiter zu beschleunigen, jedoch steht fest, dass dabei jede kleine Unachtsamkeit, die durch Zeitdruck wahrscheinlicher wird, durch eine entsprechende finanzielle Mehrbelastung während der anschließenden Nutzung teuer zu bezahlen sein wird. Für alle erdenklichen Fachfragen müssen daher Spezialisten hinzugezogen werden (z.B. Vergaberecht, Altlasten, usw.). Diese verschiedenen Themen sind von einem geeigneten Projektsteuereurer zu koordinieren und zusammenzufügen. Darum: alles was im Vorfeld (also vor der Vergabe) nicht ausreichend geregelt und an einen möglichen Investor übertragen wird, wird zu Lasten der Stadt München verbleiben und wahrscheinlich hohe Kosten verursachen.

Die Markthallen München rechnen im Hinblick auf die vielen zu klärenden Themen und Vorarbeiten nicht damit, dass der Bau einer neuen Großmarkthalle schneller erfolgen kann, wenn nunmehr eine Investorenlösung vorbereitet werden soll. Ein konkreter Zeitplan dazu konnte mit dem Baureferat jedoch nicht mehr abgestimmt werden.

### **2.1.4 Erhebliches betriebliches Risiko**

Aus betrieblicher Sicht besteht die konkrete Besorgnis, dass jede weitere Verzögerung, die durch erneute Planänderungen und die hierfür umfangreichen Vorarbeiten Abwandern von Händlern und somit einer faktischen Abwicklung des Großmarktes führen könnte. Zudem stehen die Händler in der Summe Investoren eher kritisch gegenüber.

## **2.2 Modelle zur Einbeziehung Privater**

### **2.2.1 Vollständige Privatisierung**

Die FDP-HUT- Stadtratsfraktion strebt den Bau **und** das Betreiben der Großmarkthalle durch einen privaten Investor („Alternative zur städtischen Großmarkthalle“) an. Man erhofft sich neben einer schnellen Umsetzung hier vor allen Dingen einen effizienteren Betrieb durch ein privates Unternehmen.

Dieses Modell wird durch die öffentliche Hand oft dann gewählt, wenn eine gesetzliche Verpflichtung für die öffentliche Hand besteht, eine gewisse Leistung vorzuhalten, jedoch

in der Struktur der Verwaltung hierfür kein know-how vorhanden und vorgesehen ist (siehe z.B. „Toll Collect“). Dies ist für private Investoren in der Regel attraktiv, würde jedoch im Fall der Großmarkthalle die städtischen Einflussmöglichkeiten auf ein Minimum reduzieren bzw. faktisch ausschließen.

Im Hinblick auf das Motiv, weswegen die Stadt die städtische Einrichtung Großmarkthalle vorhält und betreibt bietet sich ein solches Modell nicht an: Die Landeshauptstadt München unterhält aus Gründen der Daseinsvorsorge eine Großmarkthalle, sie sichert damit die Versorgung der Bevölkerung über verschiedene Handelsbeziehungen, die Vielfalt der Ernährung, erschwert die Bildung von Oligopolen und generiert regionale und überregionale Handelsbeziehungen. Es handelt sich somit um eine Daseinsvorsorgeaufgabe der Kommune, nicht jedoch um eine Pflichtaufgabe. Die Landeshauptstadt München hat sich dafür entschieden, eine Großmarkthalle am Standort zu erhalten und zu betreiben.

Der Zweck, den sie damit verfolgt, ist eben kein rein wirtschaftlicher Zweck (gleichwohl die Daseinsvorsorgesicherung so wirtschaftlich wie möglich erfolgen soll, siehe hierzu auch die mit der Umsetzung des Projektes verknüpften betriebswirtschaftlichen Optimierungen bei den Markthallen München), sondern ein Zweck, der von vielfältigen Aspekten und Erwartungen getragen ist.

Diese Voraussetzungen und Erwartungen sind jedoch Zielsetzungen der öffentlichen Hand, die einem Privaten, der mit dem Fokus auf **Gewinnerzielung** und Rendite arbeitet, nicht erfolgreich aufzuerlegen sind.

Die vorhandenen, über Jahrzehnte aufgebauten Strukturen in die Hand eines Privaten zu geben und damit die eigentlichen Zielsetzungen der Daseinsvorsorge nicht nur nicht zu erreichen, sondern vielleicht sogar in kürzester Zeit konterkariert zu sehen und jeglichen Einfluss zu verlieren, ist nicht sinnvoll und zielführend.

Aus diesen und den oben skizzierten betrieblichen Gründen empfiehlt das Kommunalreferat dem Antrag der FDP/HUT nicht zu folgen.

### **2.2.2 Vergabe der Fläche und Bau durch ein Privatunternehmen, Rückanmietung durch die Markthallen**

Zusätzlich zu einem Bau durch einen Privaten würde sich die Landeshauptstadt München hier auch und vor allem die Vorfinanzierung durch ein Privatunternehmen „erkaufen“.

Solche sog. PPP-Modelle zum Einkauf einer Finanzierung sind etwa die in den 80er Jahren oft durchgeführten Sale and Lease-Back Transaktionen z.B. Verkauf und Rückanmietung von U-Bahn Netzen, die überwiegend von finanzschwachen Kommunen durchgeführt worden sind. Diese Form der finanziellen Beteiligung Privater ist über die Zeit gesehen in der Regel kostenintensiver. Oft fallen Kosten an, die höher sind, als wenn die öffentliche Hand die Maßnahme selbst durchgeführt hätte (z.B. Zinsen, Unternehmerlohn, Risikopauschale).



Im vorliegenden Fall wurde davon ausgegangen, dass bei dem Investitionsbetrag, der im Zusammenhang mit dem Bau der Großmarkthalle in Rede steht, keine Notwendigkeit für die Stadt München gegeben ist, sich dieses Kapital durch die Beteiligung Privater zu erkaufen, weil sie nicht über ausreichend Finanzmittel verfügt oder sich im Kapitalmarkt nicht bedienen könnte.

Hauptargument gegen ein solches Modell sind neben den langfristig zu erwartenden höheren Kosten Schwächen in tatsächlicher und funktionaler Hinsicht im Betrieb.

Für die Vergabe des Baus einer Großmarkthalle an einen privaten Investor **mit** Betrieb durch die Markthallen muss der Nutzerbedarf als Baubeschreibung formuliert werden, die bei weitem nicht die Planungstiefe hat, die erreicht wird, wenn mit dem Bauen ein Generalunternehmer beauftragt wird. Der Bau durch einen privaten Investor ist gerade auch dadurch geprägt, dass diesem breite Spielräume und Optimierungsmöglichkeiten für die Realisierung des Nutzerbedarfs eingeräumt werden. Die Konzeptionierung und Formulierung des Nutzerbedarfs durch den Nutzer ist bei standardisierten und verbreiteten Nutzungen wie Bürogebäuden oder Schulen schon aufgrund der Verbreitung dieser Nutzungen relativ einfach.

Im Falle der Großmarkthalle ist die Situation völlig anders. Großmarkthallen sind **keine** Standardlösungen, sondern „Maßanfertigungen“. Dies gilt in München aufgrund der besonderen räumlichen Situation mit den sich ergebenden städtebaulichen Anforderungen und den topografischen Gegebenheiten ganz besonders.

Hinzu kommt im Fall der Großmarkthalle, dass die Markthallen Vertragspartner und Hauptmieter des zu errichtenden Objekts wären, aber nicht deren Nutzer. Die Markthallen befänden sich in einer Sandwich-Position zwischen Investor und Hallennutzern. Zwischen Investor und Hallennutzern gibt es keinerlei vertragliche Bindungen und Verpflichtungen.

Die Einmaligkeit der Anforderungen eines Großmarktes in Verbindung mit der Sandwich-Position der MHM stellen eine ausgesprochen komplexe Situation dar, die sehr hohe Anforderungen an die Formulierung des Nutzerbedarfs und der Vergabeunterlagen stellen. Gleichzeitig besteht bei dieser Schnittstellen-Konstellation ein hohes Risiko, dass Mehrkosten auslösende Nachbesserungen notwendig werden.

Darüber hinaus müsste jede auf Grund betrieblicher Änderungen/Ergänzungen erforderliche bauliche oder technische Anpassung mit dem Investor ausverhandelt werden, ohne dabei Alternativen zu haben. Für jeden Investor eine bequeme und lukrative Position.

Aus diesen Gründen sind solche Modelle nicht geeignet. Auch der Stadtrat hat bereits mit Beschluss vom 22.07.2009 festgelegt, dass *„PPP-Projekte bei der Stadt mangels Aussicht auf wirtschaftlichen Erfolg nicht realisiert werden“* (siehe Beschluss zur Sanierung der Schulzentren, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/ V 02593).

### 3. **Vorschlag des Kommunalreferates: Eigenrealisierung, optimiert durch Vergabe des Neubaus an einen Generalunternehmer**

Da beim vorliegenden Projekt die Prämisse war, durch eine **rasche** Umsetzung einer auf den spezifischen Marktbedarf maßgeschneiderten funktionalen Halle den maroden Markt zu sichern und gleichzeitig eine für den Bauherrn finanziell risikoarme Lösung zu finden, wird dem Stadtrat in Absprache mit dem Baureferat vorgeschlagen, den Bau durch einen Generalunternehmer umsetzen zu lassen.

Hierdurch wird eine schnelle Umsetzung des Projektes hinsichtlich der Bauleistung erreicht. Um finanzielle Risiken zu minimieren ist vorgesehen, die durch den Generalunternehmer zu erbringende Leistung vorab möglichst genau zu spezifizieren und korrekt auszusprechen. Auch hier müssen Abstimmungen mit Nutzern erfolgen, da auf dem eigenen Grundstück der Stadt gebaut wird, es ist jedoch keine Vergabe von Grundstücken und Regelung von Verkehrswegen etc. notwendig, so dass Risiken und Chancen hier in einem vernünftigen Verhältnis stehen und das Ziel einer schnellen und funktionalen Umsetzung zu einem angemessenen Preis somit erreicht werden kann (siehe Seite 33 unter Ziffer 8.6 der Anlage 1).

Zudem sind in die vom Stadtrat mit Beschluss vom 01.07.2015 in Auftrag gegebene Eigenrealisierung der Neuen Halle bereits beträchtliche Geldmittel geflossen. Zum Stichtag 11.07.2017 sind insgesamt 8,3 Mio. € ausgegeben worden. Diese wären zwar bei einem Modellwechsel unter Einbeziehung Privater nicht gänzlich verloren, jedoch durch den späten Paradigmenwechsel im Rahmen von neu anzustellenden Überlegungen weitgehend verloren.

### 4. **Antrag des Bezirksausschusses 06 vom 03.07.2017**

Der Bezirksausschuss 06 – Sendling fordert mit seinem Antrag vom 03.07.2017 „Die Großmarkthalle bleibt in Sendling - die Mittel endlich freigeben“:

*„1. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München gibt spätestens im Sommer 2017 die vom Kommunalreferat geplanten Mittel zum Neubau der Großmarkthalle in Sendling und zur Sanierung der alten Großmarkthalle München frei und beauftragt baldmöglichst die entsprechenden Baumaßnahmen, um damit den Fortbestand der Markthallen München in Sendling zu ermöglichen. Eine Verlagerung nach außerhalb Münchens wird abgelehnt.*

*2. Auf den freiwerdenden Flächen der alten Großmarkthalle wird städtischer und genossenschaftlicher Wohnungsbau ermöglicht und eine entsprechende Infrastruktur für den Stadtteil gebaut. Die neue Großmarkthalle an der Thalkirchner Straße dient als Lärmschutz für den Stadtteil.“*

Das Kommunalreferat - Markthallen München nehmen zum Antrag wie folgt Stellung:

Der Bezirksausschuss 06 – Sendling hat das Projekt Neubau der Großmarkthalle in

Sendling von Anfang an befürwortet und unterstützt. Der Antrag des Bezirksausschusses deckt sich in großen Teilen mit den Inhalten der Beschlussvorlage des Kommunalreferates und dem Antrag des Referenten, siehe Anlage 1 dieser Vorlage. Das Kommunalreferat schließt sich dem Appell des Bezirksausschusses – 06 Sendling an die Verwaltung und Stadtpolitik, die Planung und den Bau der neuen Großmarkthalle am Standort in Sendling mit erhöhtem Tempo voranzutreiben, nachdrücklich an.

Mit Bau der neuen Großmarkthalle geben die Markthallen München das Gelände westlich der „alten“ Thalkirchner Straße an die Landeshauptstadt München für eine Überplanung zurück. Die Entscheidung über die zukünftigen Nutzungen kann erst dann seitens der Stadt erfolgen.

Der Antrag des Bezirksausschusses 06 – Sendling vom 03.07.2017 ist damit behandelt und geschäftsordnungsgemäß erledigt.

## **5. Zusammenfassung und Empfehlung:**

Wie sich aus der Vorlage für den Werkausschuss am 06.07.2017 sowie den hier dargestellten Überlegungen ergibt, empfiehlt das Kommunalreferat den Anträgen zu folgen.

- Die Großmarkthalle am Standort in Sendling zu errichten entspricht dem Wunsch der Bevölkerung, des Bezirksausschusses und dem überwiegenden Anteil der Händlerschaft.
- Die Vorentwurfsplanung enthält alle möglichen und sinnvollen Einsparungen und Kostenreduzierungen.
- Das Nutzerbedarfsprogramm und Planungskonzept sichert einen funktionalen und zukunftssicheren Betrieb der Großmarkthalle.
- Eine europaweite Ausschreibung an einen privaten Investor würde eine Verzögerung um mindestens 1 Jahr nach sich ziehen; im Hinblick auf den maroden Zustand der Großmarkthalle und den funktional miserablen Rahmenbedingungen ist eine solche Verzögerung für die Händler- und Kundschaft nicht zumutbar.
- Die Einschaltung eines Generalunternehmers sichert eine zügige und kostenverlässliche Realisierung des Projekts.

## **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses. Die Anhörung wurde zur als Anlage 1 beigefügten Beschlussvorlage durchgeführt, die Behandlung des Antrags des Bezirksausschusses erfolgt im Rahmen dieser Beschlussvorlage.

## **7. 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.

## **8. 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 Antrag des Referenten, gemäß Sitzung des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen München vom 06.07.2017, wird um die nunmehr behandelten Anträge ergänzt (Ziff. 12).

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 148.214.000 Euro netto wird nach Maßgabe des Projekthandbuchs 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. Das Baureferat wird beauftragt:
  - 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 Haushaltsmittel 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 Haushalts-

planaufstellung 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 Euro wird gegen Zahlung des Grundstückswertes an die Markthallen München zu gegebener Zeit 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 Ausführungsge-nehmigung, 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. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03209 der FDP - HUT Stadtratsfraktion vom 29.06.2017 „Alternativen zur städtischen Großmarkthalle“ sowie der Antrag Nr. 14-20 / B 03774 „Die Großmarkthalle bleibt in Sendling - die Mittel endlich freigeben!“ des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 06 – Sendling vom 03.07.2017 sind damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
13. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
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  
Baureferat 3x  
Referat für Arbeit und Wirtschaft  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Referat für Gesundheit und Umwelt  
Kreisverwaltungsreferat  
die GEWOFAG  
Kommunalreferat. BdR  
Kommunalreferat. SB  
Kommunalreferat. GL2  
Kommunalreferat. IS  
  
z.K.  
  
Am \_\_\_\_\_