

**Markthallen München (MHM);
5. fester Lebensmittelmarkt Obersendling
Vorstellung Machbarkeitsstudie
Weiteres Vorgehen**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11386

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für
die Markthallen München vom 09.11.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Markthallen München 5. fester Lebensmittelmarkt Vorstellung Machbarkeitsstudie Weiteres Vorgehen
Inhalt	Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden vorgestellt. Das weitere Vorgehen wird dargestellt.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	---
Entscheidungs- vorschlag	Die MHM und das PLAN empfehlen die Variante 1 „Offene Markt- bebauung“ weiter zu verfolgen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Markthallen München, 5. fester Lebensmittelmarkt, Ratzinger Platz
Ortsangabe	Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried- Solln

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin	1
1. Ausgangslage	1
2. Vorstellung der Machbarkeitsstudie	2
2.1 Verkehrliche Erschließung des Baufeldes	3
2.2 Lebensmittelmarkt	5
2.2.1 Variantenuntersuchung	5
2.2.2 Offene Marktbebauung	6
2.2.3 Geschlossene Markthalle	7
3. Entscheidungsvorschlag	9
4. Weiteres Vorgehen und Zeitplan	10
4.1 Baurechtsschaffung	10
4.2 Gutachten und Untersuchungen	10
4.3 Grunderwerb durch die MHM	10
4.4 Zeitplan	11
5. Finanzielle Abwicklung	11
5.1 Kosten der Baurechtsschaffung und Vorprojektkosten	11
5.2 Grundstücksübertragung	11
5.3 Anschaffungs- und Herstellungskosten (Investitionskosten)	12
6. Beteiligung anderer Referate	12
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	13
8. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	13
9. Termine und Fristen	13
10. Beschlussvollzugskontrolle	13
II. Antrag der Referentin	14
III. Beschluss	15

**Markthallen München (MHM);
5. fester Lebensmittelmarkt Obersendling
Vorstellung Machbarkeitsstudie
Weiteres Vorgehen**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11386

5 Anlagen:

1. Modell V1 - Blick von Süden
2. Modell V1 - Blick von Norden
3. Modell V2 - Blick von Süden
4. Modell V2 - Blick von Norden
5. Stellungnahme Stadtkämmerei vom 24.10.2023

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen
München vom 09.11.2023 (VB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 18.03.2020 in der Vollversammlung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17441) die Markthallen München (MHM) mit der Suche nach einem geeigneten Standort für einen 5. festen Lebensmittelmarkt und mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Als mögliche Standorte wurden der Ratzingerplatz oder die Zeppelin Halle in Obersendling vorgeschlagen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) hat in seiner damaligen Stellungnahme den Standort Ratzingerplatz grundsätzlich befürwortet. Der Ratzingerplatz ist Teil des Stadtteilzentrenkonzeptes. Ziel ist es, den Ratzingerplatz als Quartierszentrum zu entwickeln. Der öffentliche Raum soll durch die Neugestaltung des Ratzingerplatzes gestärkt und belebt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1769 a, Grund- und Eckdatenbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04366, Ausschuss für Stadtplanung und Bau-

ordnung (PIA) vom 25.02.2016) wurde das PLAN beauftragt, die Bauleitplanverfahren fortzuführen. Das Kommunalreferat (KR) wurde gebeten, auf Grundlage der genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen die notwendigen Gutachten und Planungen zu finanzieren.

Im Rahmen des Förderprogramms „EU- React“ standen den MHM Gelder zur Verfügung, um dem Stadtratsauftrag nachzukommen. Es wurde eine verkehrliche Ersteinschätzung des Planungsgebietes Ratzingerplatz sowie eine Machbarkeitsstudie für einen festen Lebensmittelmarkt von den MHM in Auftrag gegeben. Die verkehrliche Ersteinschätzung wurde mit dem PLAN und dem Mobilitätsreferat (MOR) abgestimmt. Die Machbarkeitsstudie „5. Lebensmittelmarkt Ratzingerplatz“ wurde von den MHM in Abstimmung mit dem PLAN erarbeitet.

2. Vorstellung der Machbarkeitsstudie

Das Planungsgebiet Ratzingerplatz ist in unterschiedliche Quadranten eingeteilt. Diese Einteilung geht auf den Eckdatenbeschluss für das Gesamtareal (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04366, PIA vom 25.02.2016) um den Ratzingerplatz im Jahr 2016 zurück. Als möglicher Standort für den 5. festen Lebensmittelmarkt wurde der Quadrant 1 identifiziert, der nach der Verlegung der Boschetsrieder Straße am Ratzingerplatz als Baufeld entstehen wird. Der Quadrant 1 wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie auf eine Bebauung mit einem Gebäude und einem festen Lebensmittelmarkt untersucht. Gebäude und Lebensmittelmarkt sollen dabei miteinander verwoben werden und eine Einheit bilden.

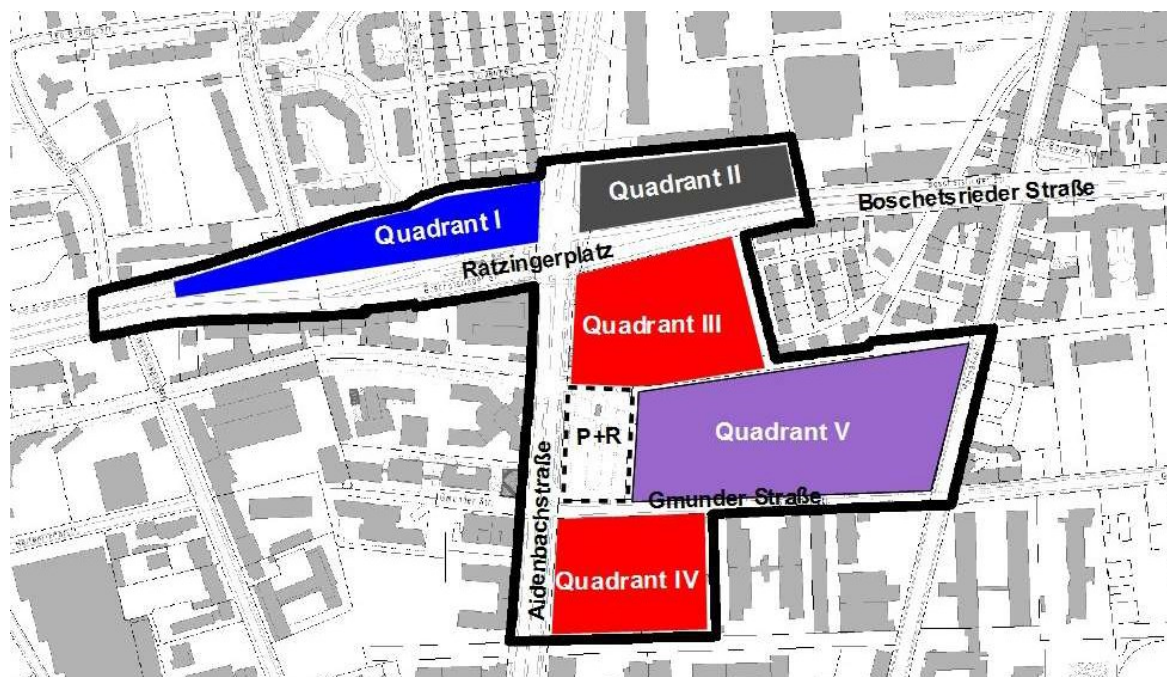


Abb. 1 Darstellung der Quadranten

Zum künftigen Verlauf der Boschetsrieder Straße wurde vom Baureferat (BAU) bereits eine Straßenplanung erstellt. Dieser Plan wurde als Grundlage für die südliche, westliche und östliche Grenze des künftigen Baugebietes, dem Quadranten 1, herangezogen.

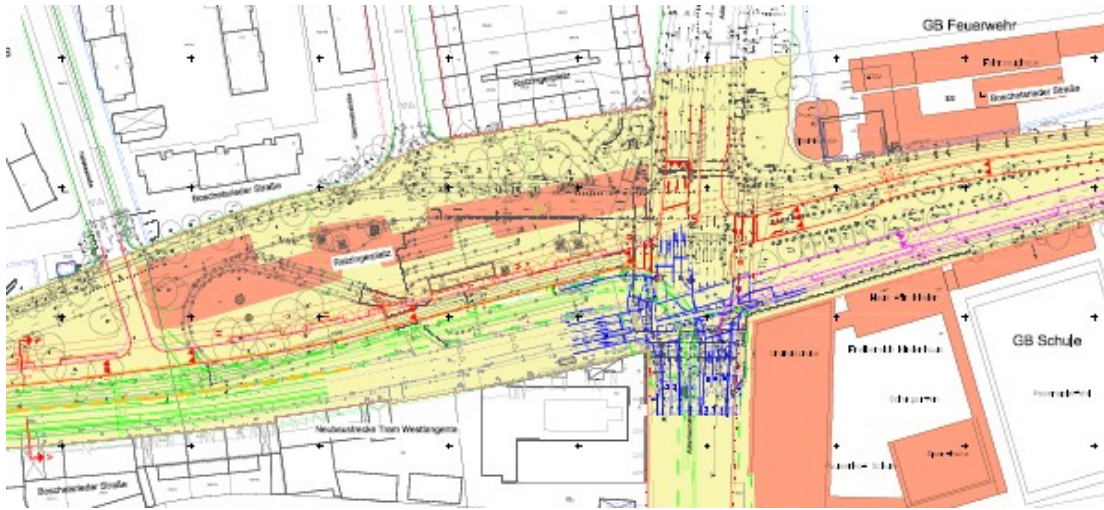


Abb. 2 Straßenplanung Boschetsrieder Straße

Mit direktem U-Bahn-Anschluss (U-Bahn-Haltestelle Aidenbachstraße der Linie U3) und dem darüber liegenden Busbahnhof ist das Planungsgebiet sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die ÖPNV- Erschließung wird künftig durch die im Nahverkehrs- und Verkehrsentwicklungsplan enthaltene Tram-Westtangente weiter optimiert, weil sie die Stadtteile Neuhausen, Nymphenburg, Laim, Hadern, Sendling-Westpark und Obersendling verbinden wird. Die Tram-Westtangente befindet sich momentan im Planfeststellungsverfahren. Darin ist vorgesehen die Tramhaltestelle und – wendeschleife in den dafür neu zu organisierenden Busbahnhof zu integrieren.

Die bestehenden Radwege werden im Zuge der Bündelung der Boschetsrieder Straße verlegt bzw. neu angelegt und südlich der Ratzinger Promenade als selbstständige Radwege geführt.

Die nördliche Begrenzung und die Erschließung des Baufeldes wurde in diesem Rahmen noch nicht festgelegt und war mit Hilfe einer „verkehrlichen Ersteinschätzung“ als Vorarbeit für die Machbarkeitsstudie des Lebensmittelmarkts als Erstes zu erarbeiten.

2.1 Verkehrliche Erschließung des Baufeldes

Durch die Verlegung der Boschetsrieder Straße nach Süden besteht künftig für die nördliche Bebauung kein direkter Anschluss mehr. Auch der Umgang mit dem sich dann ergebenden Ende der Steinmetzstraße ist im Rahmen der Erschließung der nördlichen Bebauung zu klären.

Im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrskonzepts wurden mehrere Varianten untersucht. Als bevorzugte Variante wurde vom MOR und PLAN die Variante identifiziert, die

als Abschluss der Steinmetzstraße einen Wendehammer vorsieht. Dies soll in Zukunft Schleichverkehre (beispielsweise über die Aidenbachstraße nach Westen in die Boschetsrieder Straße) unterbinden und die Gestaltung einer Platzfläche mit Aufenthaltsqualität im bisherigen Weststrang der Steinmetzstraße ermöglichen. Im Wendehammer kann ein dreiaxsiges Müllfahrzeug problemlos wenden, ohne zu rangieren. Durch diese Maßnahme wird eine spürbare Verkehrsentslastung der Tulpenstraße und Steinmetzstraße erwartet.

Durch die geplanten Umgestaltungen entfallen ca. 33 Stellplätze, 20 davon im Oststrang der Steinmetzstraße und 13 im Weststrang. Angesichts der zahlreichen ortsfremden Kennzeichen bei der entsprechenden Erhebung handelt es sich hier offenbar nicht um Anwohnende, sondern um „Grauen P+R“. Die notwendigen Stellplätze für Besucher_innen der Anliegenden sind durch das Angebot in der Tulpenstraße und Steinmetzstraße ausreichend abgedeckt. Entlang der nach Süden verlegten Fahrbahn der Boschetsrieder Straße können 12 bis 14 neue Stellplätze geschaffen werden.

Im Rahmen dieses Vorhabens sollen zudem über 100 Fahrradabstellplätze eingerichtet werden. Diese werden über die gesamte Fläche an mehreren Punkten gesammelt angeboten. Die Anlagen sollen wettergeschützt und gut beleuchtet sein, die Belange von Menschen mit Behinderungen oder Mobilitätseinschränkungen beachtet werden. Die Fahrradabstellanlagen sollen qualitativ hochwertig sein.

Vom Wendehammer in der Steinmetzstraße soll eine Fuß- und Radverkehrsverbindung zur Boschetsrieder Straße geschaffen werden, um das nördlich liegende Wohngebiet an das städtische Radwegenetz anzubinden. Hierfür wird auch ein Zweirichtungsradweg entlang der Boschetsrieder Straße bis zur Kreuzung mit der Aidenbachstraße eingerichtet.

Die Gehbahnen werden in einer Breite ausgeführt, welche den Anforderungen eines belebten städtischen Raumes entsprechen und auch die Schulwegsicherheit gewährleisten.

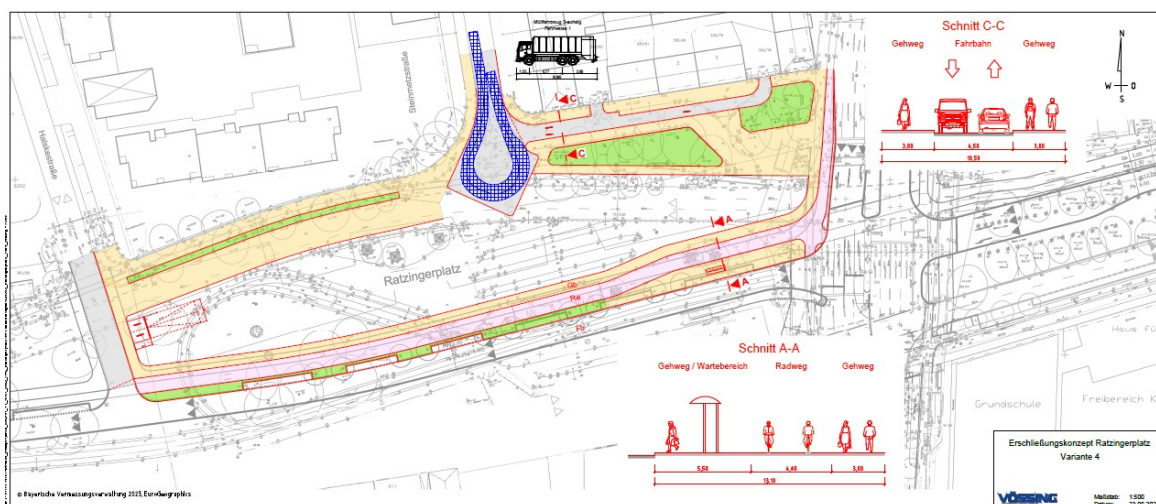


Abb. 3 nördliche Erschließung

Die Erschließung und Anlieferung des Baufeldes und der Gebäude müssen über eine Tiefgarage von der Halskestraße aus erfolgen. In der Tiefgarage werden sich Zonen für

An- und Ablieferung der Gebäude und Stellplätze befinden. Diese werden die Vorgaben der Stellplatzverordnung der Landeshauptstadt München (LHM) einhalten. Eine Reduzierung der Stellplätze über das Mobilitätskonzept wird in Absprache mit dem MOR angestrebt.

2.2 Lebensmittelmarkt

Das Nutzerbedarfsprogramm (NBP) mit Warensortiment und Flächenbedarfen für den Markt am Ratzingerplatz wurde in Anlehnung an das NBP des Marktes am Elisabethplatz von den MHM erarbeitet. Stände für Gastronomie, Imbiss, Metzger, Obst/Gemüse, Backwaren, Blumen, Käse/Molkereiprodukte, Tierbedarf, Fisch, Geflügel und Eier sowie Lagerflächen wurden in unterschiedlicher Größe in das NBP aufgenommen. Im Rahmen einer weiterführenden Planung wären die Anforderungen im Einzelnen mit dem/der jeweiligen Händler_in auf die individuellen Belange abzustimmen. Gastro-, Mitarbeiter_innen- und Kund_innentoiletten wurden eingeplant. Die Mülltrennung und Entsorgung wird ebenso gewährleistet. Da auf die tägliche Warenanlieferung Wert gelegt wird, ist eine hohe Funktionalität für den marktinternen Warenstrom unerlässlich. Die Wege und funktionalen Abläufe in den Marktständen müssen einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen.

Das zu planende Gebäude und der Markt wirken sich wechselseitig aufeinander aus und wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie untersucht. Angestrebt wird eine Bebauung mit vorgelagerter „Ratzingerplatz- Promenade“, sowohl als Fassung des Stadtraumes als auch als „Rückgrat“ und Schallschutz für die nördlich anschließenden Siedlungsbereiche.

Der 5. feste Lebensmittelmarkt am Ratzingerplatz soll im Zuge der Planungen barrierefrei und nachhaltig gestaltet werden.

Weitere Planungsvorgabe war, die derzeit im Baufeld vorhandenen Bestandsbäume zu erhalten.

2.2.1 Variantenuntersuchung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden zwei grundsätzlich unterschiedliche, städtebauliche Varianten untersucht. Zum einen eine eher offene und kleinteilige Bebauung, vergleichbar mit den traditionellen Märkten Münchens (Viktualienmarkt und Elisabethmarkt), zum anderen eine eher geschlossene Bebauung in Form einer Markthalle.

2.2.2 Offene Marktbebauung



Abb. 4 Bauungsstruktur Variante 1

Bei dieser Variante ist der Lebensmittelmarkt ein offener Marktplatz mit einem zum Kreuzungsbereich hin akzentuierten, geschlossenen Kopfbau. Der Markt wird durch 20 teilweise freistehende Marktstände unterschiedlicher Größe, eine mittig liegende Marktpromenade/Fußgängerpassage sowie durch geschlossene Gebäude gebildet. Das Gebäude mit den zusätzlichen Nutzungen wird von der Promenade erschlossen. Im Obergeschoss könnte Gastronomie auf einer Marktterrasse entstehen.



Abb. 5 Marktstruktur Variante 1

Der Markt und die zusätzlichen Nutzungen werden durchmisch. Die Bruttogeschossfläche des Marktes beträgt ca. 1.070 m² und die Bruttogeschossfläche weiterer Gebäude beträgt ca. 5.300 m².

Dabei ist die Marktnutzung eher im nördlichen und zentralen Bereich platziert und die weiteren Nutzungen in den Bauwerken im Osten und Westen zu finden.



Abb. 6 Nutzungsverteilung Variante 1

Das Gebiet zeichnet sich durch eine hohe Durchlässigkeit zum Wohngebiet aus sowie durch eine städtebauliche Verflechtung zwischen Markt und dem Gebäude mit zusätzlichen Nutzungen. An der Straßenkreuzung zur Aidenbachstraße wird der Kopfbau akzentuiert. Dabei dient das Areal zusätzlich als Lärmbarriere zur Wohnnutzung im Norden.

Im Anhang 1 und 2 befinden sich Modellfotos dieser Variante.

2.2.3 Geschlossene Markthalle

Bei dieser Variante wird die Bebauung in zwei großmaßstäblichen Gebäuden organisiert. Der Markt ist dabei in einer Markthalle untergebracht, in der die verschiedenen Marktstände zusammengefasst sind. Es gibt 19 Marktstände unterschiedlicher Größe. Die Marktpromenade bzw. Fußgängerpassage befindet sich im Halleninneren. Im Obergeschoss wird eine Marktterrasse mit Gastronomie angeboten. Das rein der gewerblichen Nutzung vorbehaltene Gebäude wird von der Straße erschlossen.



Abb. 7 Bebauungsstruktur V2

Eine klare Trennung zwischen Markt und gewerblicher Nutzung ist vorgesehen und ablesbar. Dabei ist die Marktnutzung im westlichen Baukörper untergebracht und die ergänzenden Nutzungen im östlichen Gebäude. Die Bruttogeschossfläche der Marktfläche beträgt ca. 1.010 m², die Bruttogeschossfläche des gewerblichen Gebäudes ca. 5.900 m².

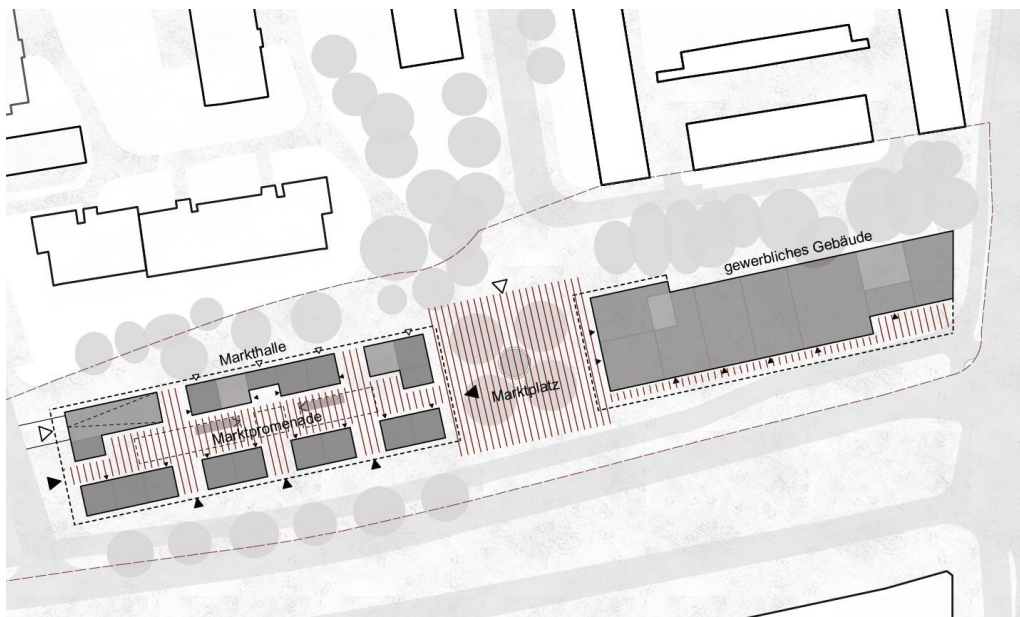


Abb. 8 Nutzungsstruktur Variante 2

Durch die massive Bauweise wird eine starke Trennung zwischen Platzsituation und Wohnbebauung geschaffen. Eine einladende Raumgestaltung ist nicht vorhanden und erzeugt eher Wegeverbindungen anstatt Aufenthaltsqualität. Die große zentrale Öffnung führt außerdem zu Lärmemissionen.

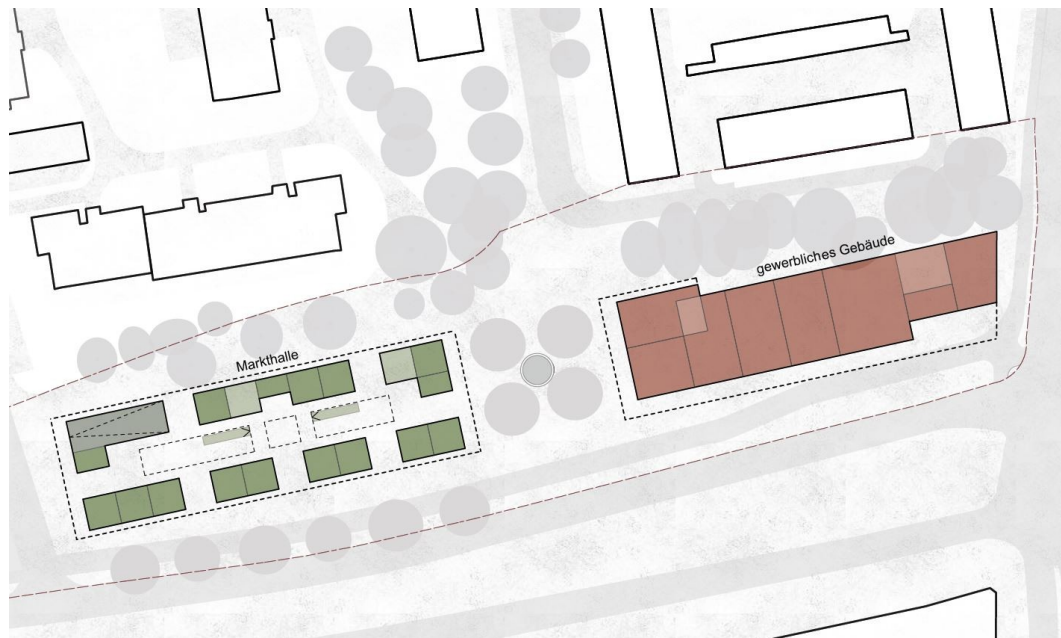


Abb. 9 Nutzungsverteilung Variante2

Im Anhang 3 und 4 befinden sich Modellfotos dieser Variante.

3. Entscheidungsvorschlag

Die MHM und das PLAN empfehlen die Variante 1 „Offene Marktbebauung“ weiter zu verfolgen.

Die bestehenden und historisch gewachsenen vier festen Lebensmittelmärkte (Viktualienmarkt, Markt am Elisabethplatz, Markt am Wiener Platz und Pasinger Viktualienmarkt) bestehen aus kleinteiligen Gebäuden und Ständen. Diese Märkte sorgen für ein sichtbares, einladendes Marktgeschehen und schaffen so eine starke Identität. Bisher ist der Typus Markthalle in München für einen Lebensmittelmarkt kaum etabliert. Ein geschlossenes Gebäude erzeugt eine weniger einladende städtebauliche Haltung. Geschäfte in oberen Etagen geschlossener Gebäude werden üblicherweise weniger stark frequentiert als ebenerdig gelegene Geschäfte.

Das Areal um den Ratzingerplatz weist eine heterogene Baustruktur auf. Besonders im Süden sind solitäre Bauwerke aus Gewerbe und Bildung prägend und rahmen den Ratzingerplatz ein. Nördlich des Planungsareals befindet sich Wohnbebauung, dessen Geschosshöhe in westlicher Richtung zunimmt. Die Variante 1 nimmt die städtebauliche Charakteristik der Wohnbebauung auf und knüpft daran an. Mit der Umlegung des Straßenverlaufs und der Neuplanung Markt und Gebäude am Ratzingerplatz muss Baumbestand entfernt werden, erhaltenswerter Baumbestand im nordöstlichen Teil kann erhalten bleiben. Neue Baumstrukturen können hinzugefügt werden.

Die bevorzugte Variante ermöglicht eine Durchlässigkeit zwischen der neuen Platzsituation am Ratzingerplatz und der bestehenden Wohnnutzung im Norden. Dabei entstehen neue Wegeverbindungen in das Areal und zum Knotenpunkt Tram und U-Bahn.

Zusätzlich erlaubt die geplante Baustruktur an der Ecke Aidenbachstraße und Boschetsrieder Straße eine Fassung der Kreuzungssituation.

Durch die Entwicklung des Lebensmittelmarkts am Ratzingerplatz kann das Planungsgebiet u. a. als Lärmbarriere, sozialer Austauschort und Einkaufsmöglichkeit dienen. Zudem sollen im Hinblick auf eine nachhaltige, ökologische Bauweise Akzente gerade auch bei kleineren Kubaturen gesetzt werden.

4. Weiteres Vorgehen und Zeitplan

4.1 Baurechtsschaffung

Es handelt sich bei dem künftigen Baufeld (Quadrant 1) um eine gewidmete Straßenfläche. Baurecht für die geplante Nutzung besteht derzeit nicht. Um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, soll ein qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt werden. Eine mögliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung würde im Parallelverfahren erfolgen.

4.2 Gutachten und Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind folgende Themen durch Gutachten oder Beteiligung von Fachreferaten zu untersuchen:

- Lärm,
- Umweltbericht,
- Altlasten/Kampfmittel,
- Aktualisierung Baumbestandsplan,
- artenschutzfachliche Betrachtung,
- Frischluft und Mikroklima, Regenwassermanagement,
- Lufthygiene und
- Erschütterung.

Ein zu beauftragendes Planungsbüro (mit Landschaftsarchitekturbüro) soll auf Grundlage der Vorplanungen die erforderlichen Unterlagen für die Bauleitplanung (qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnung) in Abstimmung mit dem für die Bauleitungsverfahren federführenden Referat für die Stadtplanung und Bauordnung erstellen. Ziel ist es, die Machbarkeitsstudie sowie die weiteren Erkenntnisse aus verschiedenen Gutachten in die Planung einzubringen, um entsprechende Baurechtsschaffung zu erreichen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt und beinhaltet auch Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit.

4.3 Grunderwerb durch die MHM

Der Quadrant 1 befindet sich im Eigentum der LHM und ist derzeit dem BAU Tiefbau zugeordnet. Der Ratzingerplatz wurde 1968 zur Ortsstraße gewidmet. Flurstück 330/112 und Flurstück 330/8 müssen neu vermessen und umgewidmet werden. Das für die Er-

richtung des 5. festen Lebensmittelmarkts erforderliche, durch die Neuvermessung ergebende Flurstück muss vom Bewertungsamt (BewA) bewertet werden und dem Eigenbetrieb MHM vermögensrechtlich zugeordnet werden, damit dort von den MHM ein Lebensmittelmarkt mit zugehörigem Satzungsgebiet errichtet werden kann.

4.4 Zeitplan

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts ist ein Bebauungsplanverfahren, welches mindestens drei Jahre in Anspruch nehmen wird, vom PLAN durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wird zu gegebener Zeit in den Stadtrat eingebracht. Das Bebauungsplanverfahren kann parallel zu der Verlegung der Boschetsrieder Straße erfolgen.

Die MHM werden rechtzeitig nach Baurechtsschaffung einen Planungsauftrag zur Errichtung eines 5. festen Lebensmittelmarkts in den Stadtrat einbringen.

Für die Verlegung der Boschetsrieder Straße wird damit gerechnet, im Bereich Ratzingerplatz in 2025 mit Spartenvorarbeiten zu beginnen und mit Schwerpunkten in 2026 (Sparten) und 2027 im Gleis- und Straßenbau zu arbeiten. Dann soll mit einer provisorischen Tram-Wendeschleife am Ratzingerplatz Ende 2027 die Tram in Verlängerung von der Ammerseestraße aus in Betrieb gehen. Bedingt durch den Bau der P+R-Anlage mit Sportplatz auf dem Dach und der ÖV-Anlage im EG wird der letzte Abschnitt vom Ratzingerplatz bis zur U-Bahn-Haltestelle Aidenbachstraße wahrscheinlich erst Ende 2028 in Betrieb gehen können. Anschließend folgen Aufräumarbeiten.

Sobald diese ausgeführt wurden, könnte mit dem Bau des Marktes begonnen werden.

5. Finanzielle Abwicklung

Eine Refinanzierung der angenommenen Investitionskosten über angemessene Zuweisungsgebühren innerhalb der nach Fertigstellung folgenden drei bis fünf Jahrzehnte ist - mit Blick auf die Erfahrungen bei den anderen festen Lebensmittelmärkten - nicht darstellbar. Für die Neubaumaßnahme des 5. festen Lebensmittelmarkts am Ratzingerplatz werden deshalb Zuschüsse seitens der Landeshauptstadt München notwendig werden, deren Höhe so weit im Vorneherein nicht beziffert werden kann.

5.1 Kosten der Baurechtsschaffung und Vorprojektkosten

Die Kosten der Baurechtsschaffung (siehe Ziff. 4.2) und die Vorprojektkosten werden, da sie nur den Quadranten I betreffen, nach Aufstellung eines Kosten- und Abflussplans durch die Fachreferate und -bereiche in den jeweiligen Wirtschaftsplänen der MHM, frühestens ab dem Wirtschaftsplan 2025, angesetzt.

5.2 Grundstücksübertragung

Die Fläche, auf der künftig der Markt am Ratzingerplatz entstehen soll, ist derzeit als Straßenfläche gewidmet und soll in das Vermögen der MHM übertragen werden. Eine Übertragung ist nicht vor 2029 geplant. Um die Übertragung für beide Seiten so unkom-

pliziert wie möglich zu gestalten, schlagen die MHM – unter Einbindung des BewA – einen Grundstückstausch vor. Als Tauschfläche bieten die MHM der LHM die Thalkirchner Straße an, die derzeit durch das Betriebsgelände der Großmarkthalle (GMH) führt, da etwa zur gleichen Zeit für das Gelände der GMH, durch den erwarteten Neubau einer GMH, Überplanungen anstehen.

5.3 Anschaffungs- und Herstellungskosten (Investitionskosten)

Bei der Diskussion zur wirtschaftlichen Situation der Märkte und der Finanzierung der notwendigen Investition muss bedacht werden, dass die festen Münchner Lebensmittelmärkte nicht mit normalen Gewerbeimmobilien vergleichbar sind.

Die bereits vorhandenen vier festen Lebensmittelmärkte haben wichtige, monetär nicht bewertbare und von den MHM nicht wirtschaftlich messbare Funktionen innerhalb der Stadt. Die festen Lebensmittelmärkte sind nicht nur Orte zum Einkaufen, sondern auch öffentliche Orte von hoher städtebaulicher und gesellschaftlicher Bedeutung. Sie sind Orte der kulturellen Begegnung für Bürger_innen, um sich zu versorgen, sich zu erholen, sich auszutauschen und zu diskutieren.

Vor diesem Hintergrund ist es sowohl notwendig als auch angemessen, wenn die LHM die erforderlichen Investitionen für den 5. festen Lebensmittelmarkt am Ratzingerplatz, welche die MHM nicht leisten können, aus dem Hoheitshaushalt finanziert. Zu gegebener Zeit, spätestens mit Vorlage des Projektauftrages für die Neubaumaßnahmen, werden die MHM daher einen Investitionszuschuss aus dem Hoheitsbereich beantragen.

6. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) und dem Mobilitätsreferat (MOR) abgestimmt. Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) zur Stellungnahme zugeleitet. Die Stellungnahme ist als Anlage 5 beigefügt.

Die MHM nehmen dazu wie folgt Stellung:

Wie oben ausgeführt ist wesentlicher Inhalt dieser Beschlussvorlage die Baurechtschaffung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Quadranten I am Ratzingerplatz. Ein Bebauungsplanverfahren dauert mehrere Jahre. Um bei Verfügbarkeit des Ratzingerplatzes nach Abschluss der Arbeiten für die Tram-Westtangente mit Verlegung der Boshetsriederstraße Baurecht zu haben, ist jetzt ein Grundsatzbeschluss erforderlich, um dann frühestens Ende der 20er Jahre mit einer Bebauung beginnen zu können.

Vor einer konkreten Bebauung sind weitere Stadtratsbeschlüsse erforderlich, so dass es auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist, das Projekt zu verschieben, sollte es der städtische Haushalt erforderlich machen.

Die MHM weisen zudem darauf hin, dass sie nach Freiziehen des Großteils des heutigen Großmarktgeländes nach Verkauf dieser Flächen über ausreichend Mittel verfügen werden, um einen weiteren Lebensmittelmarkt zu realisieren.

Ein Lebensmittelmarkt kann nach Einschätzung der MHM auch kostenneutral betrieben werden, insbesondere dann, wenn es sich um einen Neubau handelt, bei dem nicht mit hohen Instandhaltungsaufwendungen zu rechnen ist.

Zudem sind zu den kleinen Lebensmittelständen auch Flächen für zahlungskräftige Gewerbetreibende geplant. So ist der Marktstandort mit entsprechendem Mix tragfähig.

Das Baureferat (BAU) hat den Beschluss zu Kenntnis erhalten.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 19. Dem Bezirksausschuss 19 wurde am 09.10.2023 die Planung vorgestellt. Das Vorhaben wurde zur Kenntnis genommen.

Es kann derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden, weil die Unterlagen aufgrund Nichtöffentlichkeit lediglich während des Termins präsentiert, jedoch nicht zur Verfügung gestellt werden konnten.

8. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Heike Kainz, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

9. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da umfangreiche Abstimmungen mit PLAN und MOR erforderlich waren.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil der Zeitplan des Projektes ansonsten nicht eingehalten werden kann und die Aufgabe im Hinblick auf das weitere Verfahren unaufschiebbar ist.

10. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im weiteren Verlauf ohnehin einzubinden ist.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.
2. Die Markthallen München werden beauftragt, das Projekt 5. fester Lebensmittelmarkt am Ratzingerplatz weiterzuverfolgen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, auf Basis der verkehrlichen Erschließung und der Machbarkeitsstudie Variante 1 „offene Marktbebauung“ Baurecht zu schaffen und die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung vorzubereiten.
4. Die Markthallen München werden beauftragt, im Rahmen der Grundstücksneuordnung am Ratzingerplatz die Flächen des künftigen Baufeldes für den 5. festen Lebensmittelmarkt im Quadranten 1 am Ratzingerplatz zu erwerben.
5. Die Markthallen München werden beauftragt, die für die Baurechtschaffung notwendigen Gutachten in Auftrag zu bringen.
6. Die Markthallen München werden beauftragt, die für die Grundstückserwerbe erforderlichen investiven Finanzmittel zeitgerecht im Rahmen des jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens bzw. Eckdatenbeschlussverfahrens anzumelden.
7. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. **Beschluss**

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

V. Wv. Kommunalreferat - Markthallen München - Projekte

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

Kommunalreferat – Markthallen München – CO

Kommunalreferat - GL2

PLAN – Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II Abt. 3 Bezirk Ost

MOR - Verkehrs- und Bezirksmanagement, Bezirksmanagement und

Projektentwicklung, Bezirk-Süd-Ost

BAU

z.K.

Am _____