

Datum: 19.09.2019

Telefon: 0 233

Telefax: 0 233

Herr

Stadtkämmerei

Hauptabteilung I

Abteilung 3 Beteiligungen,

Wirtschaftlichkeitsrechnung

SKA-HAI-3

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

Projektkosten (Kostenobergrenze) 27,5 Mio. € netto

1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für den neuen Markt am Elisabethplatz mit Anwohner Tiefgarage
2. Projektauftrag Neubau Markt am Elisabethplatz mit Anwohner Tiefgarage
3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2020 – 2024

Begrünte Dächer für den Elisabethmarkt

Antrag Nr. 14-20 / V 04635 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 08.11.201

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V

Entwurf der Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss am 07.11.2019

**I. An das Kommunalreferat – Markthallen München
Werkleitung – Projektorganisation – zu Hd. Herrn**

Sehr geehrter Herr

die Stadtkämmerei hat den von Ihnen am 13.09.2019 übersandten Arbeitsentwurf für o. a. Beschlussvorlage auf der Facharbeitsebene SKA HA I/3 und SKA HA II/23 hinsichtlich ihrer Belange geprüft.

Hierzu sind aus unserer Sicht folgende Anmerkungen veranlasst:

Anmerkungen von SKA HA I/3 auf die Arbeitsfassung der Beschlussvorlage:

Die Finanzierung konnte mit den Fachabteilungen der SKA HA II/1 und SKA HA II/2 nicht abgestimmt werden, da entsprechende Angaben unter Ziffer 5.1 und Ziffer 5.2 im Beschlussentwurf nicht enthalten sind.

Anmerkungen von SKA HA II/23 auf die Arbeitsfassung der Beschlussvorlage:

Betreff:

Es sollte sofort erkennbar werden, welche Inhalte und Kostenblöcke mit Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Kostendarstellung ist daher im Betreff wie folgt zu ergänzen:

Projektkosten (Kostenobergrenze) xx.xxx.xxx € (netto) xx.xxx.xxx € (brutto)

darin enthalten:

Markt am Elisabethplatz xx.xxx.xxx € (netto)

Markt-Tiefgarage (1.UG) xx.xxx.xxx € (netto)

Markt mit TG (1.UG) xx.xxx.xxx € (netto)

Anwohner-Tiefgarage (2.UG) xx.xxx.xxx..€ (netto)

unter „I. Vortrag der Referentin“ sind folgende Anmerkungen bzw. Ergänzungen in der Beschlussvorlage zu berücksichtigen:

Ziffer „2.3 Flächenänderung“:

Im Beschlusstext ist auszuführen, welche monetären Auswirkungen die Flächenänderungen für die Stadt München haben. Diese sind ausreichend zu beschreiben und monetär zu beziffern (investiv und konsumtiv). Sofern diese Kosten unter der Ziffer „4.Kosten“ erwähnt werden, ist ein Verweis aufzunehmen.

Ziffer „3.2 Neuer Markt“

- „Baugrube“

Durch die Tiefgarage für den Markt und die Anwohner entstehen zwei Untergeschosse welche mit extrem hohen baulichem Aufwand an diesem Standort umgesetzt werden sollen. Der hierfür entstandene zusätzliche Mehraufwand (insbesondere Verbau, Düker etc.) ist monetär zu bewerten und in der Beschlussvorlage aufzuzeigen. Sofern diese Kosten unter der Ziffer „4.Kosten“ erwähnt werden, ist ein Verweis aufzunehmen.

- „Hochbau“

Es sollen zwei Flachdächer mit öffentlich zugänglichen Dachterrassen ausgeführt werden. Der hierfür entstehende zusätzliche Mehraufwand (investiv und konsumtiv) ist monetär zu bewerten und in der Beschlussvorlage aufzuzeigen. Sofern diese Kosten unter der Ziffer „4.Kosten“ erwähnt werden, ist ein Verweis aufzunehmen.

- „Freifläche“

In der BV wird darauf eingegangen, dass im Freiflächenbereich ein Trinkwasserbrunnen vorgesehen ist. Eine monetäre Bewertung für Planung, Ausführung und Unterhalt dieses Brunnens ist in die Beschlussvorlage aufzunehmen. Nur mit einer Kostenaussage kann der Stadtrat darüber entscheiden, ob er einem Trinkwasserbrunnen an diesem Stadort zustimmen möchte.

- „Realisierung, Baustellenlogistik“

Es wird beschrieben, dass der Abbruch des Marktes, die Baugrubenherstellung mit Grundwasserhaltung der Rohbau der TG bis Oberkante TG-Decke für die Gesamtmaßnahme der SSKM und des Marktes von der SSKM übernommen wird.

Es ist eine Aussage zu treffen, wie die Aufteilung der anteilig dafür anfallenden Kosten für Planung und Umsetzung erfolgt. Die vertragliche Regelung sollte kurz erörtern werden.

Eine monetäre Bewertung der für die LHM anfallenden Kosten ist vorzunehmen und in der Beschlussvorlage aufzuzeigen. Sofern diese Kosten unter der Ziffer „4.Kosten“ erwähnt werden, ist ein Verweis aufzunehmen.

- „Technische Gebäudeausrüstung“

Es sind zwei Lastenaufzüge in den beiden Erschließungskernen vorgesehen. Die Notwendigkeit von zwei Lastenaufzügen ist im Beschlusstext darzulegen.

Bitte eindeutig beschreiben, welche Bereiche der Tiefgarage durch wen videoüberwacht werden sollen. Sofern Kosten für die LHM anfallen, sind diese monetär (investiv + konsumtiv) zu bewerten und in der Beschlussvorlage aufzuzeigen. Sofern keine Kosten für die LHM anfallen, ist diese Aussage in der Beschlussvorlage zu ergänzen.

Ziffer „3.3 Anwohner Tiefgarage“

Die Anwohner-Tiefgarage soll die P+R betreiben. Der Unterhalt verbleibt bei der MHM. Sofern Kosten für die LHM anfallen, sind diese monetär (investiv + konsumtiv) zu bewerten und in der Beschlussvorlage aufzuzeigen. Sofern keine Kosten für die LHM anfallen, ist diese Aussage in der Beschlussvorlage zu ergänzen.

Ziffer „4. Kosten“

In der Beschlussvorlage wird ein Risikozuschlag von 25 % gefordert. Dieser, um 7,5 % erhöhte Risikozuschlag wird damit begründet, dass aufgrund von noch nicht abschätzbaren Unwägbarkeiten wie z. B. Altlasten im Baugrund, Baugrubensicherung etc. sowie die sensible Innenstadtlage weitaus mehr Risiko besteht. Des weiteren fehlt noch eine finale Schnittstellenabstimmung zwischen SSKM und MHM.

II/23 stimmt einer erhöhten Risikoreserve nicht zu. Der Ansatz für die Risikoreserve beträgt zum Projektauftrag 17,5 %. Die Beschlussvorlage ist dahingehend zu ändern. In der Beschlussvorlage sind die noch nicht abzuschätzenden Unwägbarkeiten zu beschreiben. Ob diese eintreten und die Risikoreserve von 17,5 % übersteigen, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden!

Aus Sicht von II/23 ist es erforderlich, dass die Kosten in folgende einzelnen Maßnahmeblöcke aufgesplittet werden:

- Anwohner-Tiefgarage xx.xxx.xxx € (netto)
- Markt-Tiefgarage xx.xxx.xxx € (netto)
- Neubau Markt am Elisabethplatz xx.xxx.xxx € (netto)

Diese Auflistung soll insbesondere dazu beitragen, eine saubere Trennung bei ggf. anfallenden Sondermaßnahmen (Sonderkosten) zu erhalten.

Im weiteren wird in der Beschlussvorlage auf der Seite 8, 2. Absatz auf die wesentlichen Themen, welche gegenüber der Machbarkeitsstudie zu Kostensteigerungen geführt haben, eingegangen. Es liegt eine Kostenschätzung vor, so dass die Liste der kostensteigernden Faktoren mit Zahlen hinterlegt werden kann. Zu den einzelnen Faktoren sind die ermittelten Kosten (netto) zu benennen. Die einzelnen Faktoren sind zwischen standortbedingten (zwingend erforderlich) und ggf. reduzierbaren (z. B. 4 Stände statt 1 Stand mit Alkoholkonzession, Dachterrassen etc.) zu differenzieren.

Darüber hinaus ist zu unterscheiden, ob weitere Faktoren wie z.B. Änderung der Freiraumplanung hinzukamen, welche in der Beschlussvorlage zu begründen und monetär zu bewerten sind.

Der Rückbau der Fläche des Interimsmarktes gehört aus Sicht von II/23 zum Projekt Interimsmarkt. Es ist zu prüfen, ob die durch Stadtratsbeschluss genehmigten Kosten für die Interimsmaßnahme die Kosten für den Rückbau abdecken. Das Ergebnis der Prüfung und ggf. die Bewertung der Kosten für den Rückbau sind in der Beschlussvorlage darzulegen.

Es wird auf die in der Machbarkeitsstudie angesprochene Kosteneinschätzung eingegangen. Damit ein Zusammenhang zu der Kosteneinschätzung (lt. MHM: Markt Stand 2016 und Tiefgarage Juni 2018) hergestellt werden kann, ist die Kosteneinschätzung darzulegen und mit der Kostenschätzung in Bezug zu bringen.

In der weiteren Planung sind Einsparpotenziale zu suchen und umzusetzen.

Hinweis für Herrn

Falls von Ihnen Rückfragen oder Klärungen zu den o. a. Anmerkungen von SKA HAII/23 bestehen, bitten wir diese direkt mit der Fachabteilung abzuklären (E-Mail: Gruppenbuero 23.ha2.ska).

II. Zum Vorgang

Mit freundlichen Grüßen