

**Markthallen München (MHM);
Neubau Großmarkthalle
Sachstandsbericht - Teil 1**

Interimslösung für die Großmarkthalle

Antrag Nr. 20-26 / A 02231 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 13.12.2021

Projekt Großmarkthalle mit neuer Nutzungsmischung und Zugkraft umsetzen

Antrag Nr. 20-26 / A 02229 von der Fraktion Die Grünen-Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 13.12.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05808

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen München vom 31.03.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

| | |
|---------------------------------------|--|
| Anlass | Auftrag des Stadtrates mit Beschluss der Vollversammlung vom 13.02.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13751) zur Aufnahme von Verhandlungen zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über Flächen auf dem Areal der Großmarkthalle mit dem Ziel, einen Neubau der Großmarkthalle durch einen Investor zu ermöglichen. Der aktuelle Sachstand wird dargelegt. |
| Inhalt | Darstellung des aktuellen Sachstandes zum Neubau der Großmarkthalle Aufgreifen der Stadtratsanträge Nr. 20-26 / A 02231 "Interimslösung für die Großmarkthalle" und Nr. 20-26 / A 02229 "Projekt Großmarkthalle mit neuer Nutzungsmischung und Zugkraft umsetzen" |
| Gesamtkosten/ Gesamterlöse | Rechtsberatungskosten für komplexe Fragestellungen i.H.v. 50.000,- € |

| | |
|---|--|
| Entscheidungsvorschlag | <ol style="list-style-type: none"> 1. Kenntnisnahme der Ausführungen 2. Auftrag zur Bildung eines Steuerkreises "Neubau Großmarkthalle" 3. Finanzierung Rechtsberatungskosten i. H. v. 50.000,- € 4. Zustimmung zu Nichtplanbarkeit, Unabweisbarkeit und haushaltsloser Zeit 5. Behandlung Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 02231 6. Behandlung Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 02229 |
| Gesucht werden kann im RIS auch unter: | Markthallen München; Neubau Großmarkthalle |
| Ortsangabe | Großmarkthalle Schäftlarnstraße; Stadtbezirk 6, München-Sendling |

I. Vortrag der Referentin

| | |
|--|----|
| 1. Ausgangslage | 1 |
| 2. Sachstand der Verhandlungen mit UGM | 2 |
| 3. Beantwortung der Stadtratsanträge | |
| 3.1 Beantwortung Antrag Nr. 20-26 / A 02231 „Interimslösung für die Großmarkthalle“ | 3 |
| 3.2 Beantwortung Antrag Nr. 20-26 / A 02229 „Projekt Großmarkthalle mit neuer Nutzungsmischung und Zugkraft umsetzen“ | 4 |
| 4. Zeitschiene | 9 |
| 5. Finanzielle Abwicklung | 10 |
| 5.1 Erfordernis weitere Rechtliche Beratung | 10 |
| 5.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit | 10 |
| 5.3 Ausführung zu Nichtplanbarkeit, Unabweisbarkeit und haushaltsloser Zeit | 11 |
| 6. Beteiligung anderer Referate | 12 |
| 7. Beteiligung des Markthallenbeirats | 12 |
| 8. Beteiligung der Bezirksausschüsse | 12 |
| 9. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin | 12 |
| 10. Termine und Fristen | 12 |
| 11. Beschlussvollzugskontrolle | 12 |

II. Antrag der Referentin **12****III. Beschluss** **13**

**Markthallen München (MHM);
Neubau Großmarkthalle
Sachstandsbericht - Teil 1**

Interimslösung für die Großmarkthalle

Antrag Nr. 20-26 / A 02231 von der SPD / Volt- Fraktion, Fraktion Die Grünen–Rosa Liste vom 13.12.2021

Projekt Großmarkthalle mit neuer Nutzungsmischung und Zugkraft umsetzen

Antrag Nr. 20-26 / A 02229 von der Fraktion Die Grünen–Rosa Liste, SPD / Volt- Fraktion vom 13.12.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05808

3 Anlagen:

1. Antrag Nr. 20-26 / A 02231 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 13.12.2021
2. Antrag Nr. 20-26 / A 02229 von der Fraktion Die Grünen-Rosa Liste, SPD / Volt-Fraktion vom 13.12.2021
3. Stellungnahme Stadtkämmerei

Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen München vom 31.03.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 13.02.2019 (nichtöffentliche Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13751) wurde das Kommunalreferat (KR) ermächtigt und beauftragt, mit der Umschlagzentrum Großmarkt München GbR (UGM) Verhandlungen über den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages aufzunehmen, der beinhaltet, dass die UGM oder eine Gesellschaft der UGM auf den Flächen der jetzigen UGM-Hallen I und II und angrenzenden

städtischen Flächen einen Neubau für die für den Großmarkt erforderlichen Einrichtungen errichtet und diese Einrichtungen selbst oder durch einen Dritten betreibt.

Die Landeshauptstadt München (LHM) wurde weder Mieter noch Betreiber, sondern stellt die Grundstücksflächen im Wege eines Erbbaurechtsvertrags für den Neubau zur Verfügung.

2. Sachstand der Verhandlungen mit UGM

Das KR hat umgehend mit UGM Erbbaurechtsverhandlungen aufgenommen. Wesentlich für die Konkretisierung des Projekts war das von HENN-Architekten im Auftrag der UGM erstellte Konzept, das im Sommer 2019 der Öffentlichkeit und dem KR vorgestellt wurde. Dieses Konzept sah eine Mischnutzung des potenziellen Erbbaugrundstücks aus Großmarkthallen- und Büronutzung vor. Zur Konzeptionalisierung blieben auch auf Grund des frühen Planungsstadiums wesentliche Fragen für den Erbbaurechtsvertrag (bspw. Finanzierung, Wirtschaftlichkeit) offen. So wurden bis ins Frühjahr 2020 konstruktive Verhandlungen mit UGM geführt werden. Das Bewertungsamt ermittelte anhand des HENN-Konzepts eine erste Annäherung an den zu erwartenden Erbbauzins. Inhaltliche Differenzen im Vertragsentwurf konnten identifiziert und teils ausgeräumt werden.

Die Vollversammlung des Münchner Stadtrats hat parallel zu den Verhandlungen des KR am 08.04.2020 mit dem Grund- und Eckdatenbeschluss zur Neuentwicklung des Großmarktgeländes (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18054) eine erste planungsrechtliche Richtungsentscheidung im Sinne des Neubauprojekts Großmarkthalle getroffen.

Mit Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 und den sich daraus entwickelnden wirtschaftlichen Unsicherheiten trat UGM an das KR mit der Bitte heran, die Verhandlungen vorerst zu unterbrechen, um insbesondere vor dem Hintergrund der damals unklaren wirtschaftlichen und homeoffice vorantreibenden Entwicklung ihr Konzept zu überprüfen. Ende 2020 wurde dem KR mitgeteilt, dass UGM das Projekt weiterhin verfolgen würde, aber Anpassungen vornehmen müsse. Anfang 2021 teilte UGM mit, dass sie nach Kapitalgebern suchen würden, bevor die Planungen intensiviert werden könnten. Parallel dazu hat das KR proaktiv vergaberechtliche Prüfungen eines Investoreneinstiegs im Zusammenhang mit der Beschlusslage begonnen. UGM wurde ab Juli 2021 darauf hingewiesen, dass etwaige Veränderungen in der Gesellschafterstruktur der UGM erhebliche vergaberechtliche Konsequenzen für das Gesamtprojekt implizieren könnten und um enge Abstimmung gebeten.

Im Zuge dieser sich andeutenden, dynamischen Entwicklungen beantragte das KR im Oktober 2021 die Verlängerung der bis 30.04.2022 befristeten juristischen Stelle, die insbesondere die rechtlichen Verhandlungen für den Neubau der Großmarkthalle für die LHM begleitet (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04335).

Im November 2021 teilte UGM dem KR mit, dass ein Investor alle Großgesellschafteranteile der UGM übernehmen werde. Dazu hat das KR wiederholt auf mögliche vergaberechtliche Konsequenzen hingewiesen. Der notarielle Vollzug der Übernahme wurde dem KR Ende Dezember 2021 bestätigt.

Gleichzeitig wurde im November 2021 der vom KR initiierte „Beirat zum Neubau der GMH“ einberufen, um die Änderungen beim potenziellen Erbbaurechtsnehmer zu kommunizieren sowie die potentiellen Eigentümer vorzustellen.

In der Folge brachten die Mehrheitsfraktionen im Münchner Stadtrat zwei Anträge zum Neubau der Großmarkthalle ein: „Interimslösung für die Großmarkthalle“ (Anlage 1) sowie „Projekt Großmarkthalle mit neuer Nutzungsmischung und Zugkraft umsetzen“ (Anlage 2). Beide Anträge sind Gegenstand dieser Beschlussvorlage.

3. Behandlung der Stadtratsanträge

3.1 Antrag Nr. 20-26 / A 02231 „Interimslösung für die Großmarkthalle“

In ihrem Antrag Nr. 20-26 / A 02231 „Interimslösung für die Großmarkthalle“ (Anlage 1) vom 13.12.2021 fordern die Antragsteller_innen der Fraktionen SPD/Volt und Die Grünen – Rosa Liste die Verwaltung der LHM auf, zu prüfen, ob der Großmarktbetrieb bis zur Fertigstellung der neuen Halle interimswise in Behelfsbauten auf dem Großmarktareal untergebracht werden könne.

Die bestehende Großmarkthalle hat eine Bruttofläche von ca. 13.900 qm. Hinzu kommen Rampenflächen, rund 200 zugeordnete Kundenparkplätze sowie LKW-Stellplätze in Hallennähe. Ein Interimsbau müsste in vergleichbarer Größe errichtet werden, um die derzeit rund 50 Händler_innen weiterhin unterbringen zu können und den Betrieb aufrecht zu erhalten. Aus logistischen Gründen bzw. zur Vermeidung von überflüssigen KFZ-Bewegungen wäre es zudem gut, die Gärtnerhalle (Bruttofläche ca. 3.000 qm) in der Nähe des Interimsbaus zu verorten.

Eine ungenutzte Fläche, die die vorgenannten Kriterien erfüllt, gibt es auf dem Großmarktareal oder in angrenzender Nähe nicht. Solch eine Fläche könnte nur durch die Freimachung (Kündigung bestehender Mietverhältnisse bzw. Beendigung der Zuweisungen) von einigen genutzten Hallen und den Abbruch derselben generiert werden. Abgesehen von den Abbruchkosten und dem Zeitaufwand, würde diese Variante für die MHM erhebliche jährliche Einnahmeverluste im mittleren sechsstelligen Bereich durch den Entfall von Mieten und Gebühren bedeuten.

Auch für einen Behelfsbau auf dem Großmarktareal wären mindestens Planung, Baugenehmigungsverfahren (inkl. Lösung der Lärmschutzthematik) und Ausschreibung notwendig. Ab einem Grundsatzbeschluss des Stadtrates, dass eine Interimshalle gebaut werden sollte, kann daher davon ausgegangen werden, dass eine Inbetriebnahme erst nach ca. fünf bis sieben Jahren möglich wäre. Bis dahin müsste weiterhin in die bestehenden Hallen investiert werden, um den Marktbetrieb trotz der schlechten Bausubstanz aufrechtzuerhalten.

Aufgrund der erforderlichen Größe der Interimshalle liegen die Bau- und Planungskosten, auch bei einer Ausführung in Billigbauweise ohne Beachtung von z.B. ökologischen Kriterien, schätzungsweise in einem mittleren zweistelligen Millionenbereich.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass ein Umzug in städtische Behelfsbauten mangels Fläche nicht umsetzbar und aufgrund der hohen Baukosten und der langen Pla-

nungs- und Bauzeiten wirtschaftlich gegenüber der Aufrechterhaltung des Betriebs in den bestehenden Hallen nicht denkbar ist.

Es ist allerdings angedacht, mit dem künftigen Bauherrn der neuen GMH feste Zeitziele festzulegen und in seine Verantwortlichkeit bei einem Zeitverzug die Frage einer Interimslösung zu stellen.

Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen, komplexen juristischen Prüfungen (siehe Ziffer 2 und 3.2) wird deshalb für die Vollversammlung am 27.04.2022 ein alternativer Lösungsansatz erarbeitet.

3.2 Antrag Nr. 20-26 / A 02229 „Projekt Großmarkthalle mit neuer Nutzungsmischung und Zugkraft umsetzen“

Mit dem Antrag Nr. 20-26 / A 02229 „Projekt Großmarkthalle mit neuer Nutzungsmischung und Zugkraft umsetzen“ (Anlage 2) der Fraktionen Die Grünen - Rosa Liste und SPD/Volt beantragen die Antragsteller_innen insbesondere die Etablierung eines Lenkungsgremiums an der Spitze der Stadtverwaltung.

Das KR begrüßt vor dem Hintergrund der zeitlichen Perspektive des Projekts ein referatsübergreifendes Koordinierungsgremium, das für die wesentlichen Themen des Projekts das Monitoring gebündelt übernimmt. Die Komplexität des Projekts hat bereits in der Vergangenheit einen hohen Koordinierungsaufwand im Spannungsfeld zwischen Rathaus, Öffentlichkeit, Stadtverwaltung und Händlerschaft gehabt.

Aufgrund der vielfach heterogenen Interessenslagen sowie aufgrund unterschiedlicher Informationsstände und -bedürfnisse der beteiligten Akteure hat das KR 2021 einen „Beirat zum Neubau der Großmarkthalle“ gegründet. Diesem gehören neben Vertreter_innen des KR sowie des PLAN, UGM, Vertreter_innen der Händlerschaft sowie der Fraktionen im Münchner Stadtrat, die Korreferentin und die Verwaltungsbeirätin des KR sowie die 3. Bürgermeisterin an. Ein zusätzliches verwaltungsinternes Gremium als Ergänzung zum Beirat erscheint dem KR im Sinne des Projekterfolgs als sinnvoll.

Zu den einzelnen aufgeworfenen Fragen des Antrags nimmt das KR wie folgt Stellung:

„Wie kann die Zusammenarbeit und Rollenverteilung zwischen der UGM und der Stadt für das Bauvorhaben und später für den Betrieb des Großmarkts aussehen?“

Die Frage umfasst zwei Teilbereiche (Bauvorhaben sowie Betrieb) und das jeweilige Verhältnis zur LHM.

a) Bauvorhaben

Die MHM gehen nach derzeitigem Stand davon aus, dass der Betrieb des Großmarkts in der alten GMH mithilfe der geplanten Investitionsmaßnahmen in den Bauunterhalt bis mind. 2030 gewährleistet werden kann. Dies bedeutet, dass die alte GMH nach jetzigem Stand einem Betriebsende entgegensieht und die Händlerschaft voraussichtlich Anfang der 30er Jahre einen neuen Großmarkt benötigt. Sowohl Erbbaurechtsverhandlungen als auch Planung sowie Bau der neuen GMH sind deswegen in diesem Zeitfenster zu reali-

sieren, um den Großmarkt weiter in Sendling zu behalten.

Die Komplexität des Vorhabens und die zahlreichen Schnittstellen zu Händlerschaft, Öffentlichkeit sowie innerhalb der Stadtverwaltung erzeugen ein hohes Maß an Koordinierungsaufwand. Gleichzeitig liegt es in der Natur von komplexen Verfahren mit unterschiedlichen Akteur_innen, dass Kompetenzzuordnungen unscharf werden. Um mögliche Verzögerungen durch unterschiedliche Prozessinterpretationen innerhalb der Verwaltung zu vermeiden und um Entscheidungen ggf. zu forcieren, kann ein Lenkungsgremium unter Einbindung der Stadtspitze - wie im Antrag vorgeschlagen - hilfreich sein.

Deswegen schlägt das KR im Sinne des Antrags vor, neben dem bereits etablierten Beirat „*Neubau der GMH*“, dessen Leitung künftig der 3. Bürgermeisterin übertragen werden soll, zusätzlich einen verwaltungsinternen Steuerungskreis „*Neubau der GMH*“ zu installieren:

1. Ständige Teilnehmer_innen des Steuerungskreises wären: Die 3. Bürgermeisterin, das Büro der 3. Bürgermeisterin sowie Vertreter_innen des KR und des PLAN.
2. Nicht-ständige Teilnehmer_innen des Steuerungskreises wären insbesondere Vertreter_innen der anderen Referate, sofern sie im Projektverlauf relevant sind oder werden.
3. Der Steuerungskreis soll mindestens einmal im Monat unter Leitung der 3. Bürgermeisterin tagen, bei dringenden Themen kann das Büro der 3. Bürgermeisterin die Tagungsfrequenz erhöhen. Tagungsort soll jenseits der pandemiebedingten Einschränkungen das Rathaus oder eine virtuelle Sitzung sein.

Der Steuerungskreis soll während der gesamten Verhandlungs- und Planungsphase das Projekt begleiten und ggf. Entscheidungen zum Projektablauf vorbereiten.

b) Betrieb

Für den Betrieb der künftigen GMH gilt nach wie vor die Beschlusslage des Stadtrats vom 13.02.2019. Danach soll die GMH zukünftig durch den Investor oder eine Gesellschaft des Investors betrieben werden. Die Gründe dafür sind:

1. Sollten die MHM die GMH anmieten, um sie an die Händlerschaft weiter zu vermieten, würden sich die MHM in einer Sandwich-Position wiederfinden, die insbesondere für die MHM und damit für die LHM finanziell nachteilig und höchst aufwändig wäre. Insbesondere hätten die MHM keinen nennenswerten Einfluss auf die preisliche Gestaltung der an die MHM vermieteten Flächen und damit mittelbar auf die Miethöhe für die Händler_innen.
2. Gleichzeitig sind bei einer Sandwich-Position der MHM erhebliche Nachteile für die Händlerschaft zu erwarten. Jenseits der unter 1. genannten finanziellen Unwägbarkeiten wäre der Betriebsablauf zwischen Vermieter, Zwischenmieter MHM sowie den einzelnen Händler_innen einem hohen Koordinierungs- und Abstimmungsaufwand unterworfen. Komplexe Handels- und Warenströme eines europaweiten Handels mit frischen Lebensmitteln und Blumen benötigen grund-

sätzlich vorrausschauende Planung und entsprechende Sicherheit, insbesondere um die Waren frisch zu halten. Durch Abstimmungen zwischen mindestens drei Hauptakteuren bei Fragen des Betriebsablaufs entstehen potentiell erhebliche und unnötige Beeinträchtigungen zum Nachteil der Händlerschaft und ihrer Waren.

3. Sollte das beschlossene Konstrukt geändert werden, würde dies den zeitlichen Horizont der Fertigstellung und Inbetriebnahme der neuen GMH massiv verzögern, da zunächst konkrete Auftragsplanungen hinsichtlich der Anforderungen an eine funktionale GMH von den MHM beauftragt und mit Händlerschaft, Investor sowie Stadtrat abgestimmt werden müssten. Die Folgewirkungen insbesondere für die konzeptionellen, architektonischen und logistischen Planungen des Investors würden sich entsprechend negativ auf Zeitplanung und Projektplanung an sich auswirken. **Eine Fertigstellung bis 2030 wäre ausgeschlossen und würde Jahre länger dauern.**
4. Zudem sind die Personalplanungen der MHM seit dem Beschluss von 2019 darauf ausgerichtet, den Personalkörper bis 2030 entsprechend der sukzessive wegfallenden Aufgaben sorgsam umzustrukturieren. Das begonnene Change-Management müsste komplett rückabgewickelt werden, was zu Verunsicherung führen würde.
5. Nicht zuletzt würde ein Bau durch einen Investor bei späterem Betrieb durch die MHM neue vergaberechtliche Fragen und ggf. damit zusammenhängende zeitintensive Friktionen aufwerfen.

„Welche Vergabeverfahren stehen mit den geänderten Rahmenbedingungen zur Verfügung?“

Durch den Wechsel innerhalb der Großgesellschafterstruktur der UGM ergeben sich im Zusammenhang mit dem Auftrag des Münchner Stadtrats an das KR vom 13.02.2019, *„mit der UGM Verhandlungen über den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags aufzunehmen, der beinhaltet, dass die UGM oder eine Gesellschaft der UGM auf den Flächen der UGM Hallen I und II und angrenzenden städtischen Flächen einen Neubau für die für den Großmarkt erforderlichen Einrichtungen errichten kann und diese Einrichtungen selbst oder durch einen Dritten betreiben kann“* (nichtöffentliche Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13751) zu überprüfende Fragen hinsichtlich des Vergaberechts. Aus dem Spannungsfeld von europäischem Vergaberecht, Kommunalrecht und bislang verfolgter Handlungsprämissen resultieren durch den Wechsel innerhalb der Großgesellschafter der UGM komplexe juristische Fragestellungen. Diese komplexen Prüfungen, die das KR aufgrund Mitteilung erst Anfang 2022 konkretisieren konnte, sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig abgeschlossen. Das KR wird dem Stadtrat in einem Teil 2 zu dieser Beschlussvorlage in der kommenden Vollversammlung am 27.04.2022 zu den rechtlichen Themen Auskunft geben und dem Stadtrat eine konkrete Handlungsempfehlung vorschlagen.

„Wie ist die planungsrechtliche Einschätzung für das Projekt mit der geänderten Nutzungsmischung, welche Anzahl von Wohnungen lässt sich hier voraussichtlich errichten und welche baurechtlichen Vorgaben gelten für eine veränderte Gestaltung und Anordnung der Baukörper auf der vorgesehenen Fläche?“

Das PLAN teilt dazu Folgendes mit:

„Der Grund- und Eckdatenbeschluss vom 08. April 2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18054) beinhaltet die stadt- und freiraumplanerischen Zielvorstellungen sowohl für einen Neubau der Großmarkthalle entlang der Schäftlarnstraße (orientiert am Konzept von HENN Architekten) als auch für das Gesamtareal. Beschlossen wurde das Ziel, ein qualitätsvolles, innerstädtisches Quartier mit Gewerbenutzung sowie Wohnbauflächen, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur, auf dem Großmarktgelände zu entwickeln. Es sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen und einer gestapelten Großmarkthalle (einschließlich LKW-Stellplatz) geschaffen werden. Realisiert werden soll ein beispielhaftes, flächensparendes und zukunftsweisendes Bauwerk, integriert in ein nachhaltiges Gesamtkonzept.

Eine innerstädtische, qualitätsvolle Quartiersentwicklung mit dem Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum ist somit bereits Beschlusslage.

Eine Wohnnutzung auf dem Grundstück der Großmarkthalle war hingegen bislang nicht angestrebt und würde in jedem Fall zu einer noch engeren funktionalen Verbindung mit dem Gesamtareal führen. Deswegen wäre auch weiterhin eine abgestimmte Vorgehensweise zwischen der Errichtung der Großmarkthalle als gemischt genutzte Immobilie sowie der Entwicklung der freiwerdenden und bei der Stadt verbleibenden Flächen notwendig.

Ein oder mehrere Bebauungsplanverfahren wären ebenfalls unverändert erforderlich und hätten im Verfahren weitere Themen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine ausreichende Versorgung mit Freiraum sowie veränderte Anforderungen an Mobilitätsangebote. Insbesondere wäre auch die Frage der Schulversorgung zu klären, da bereits jetzt an der zuständigen Sprengelschule Gotzinger Platz ein erhöhter Bedarf an Grundschulplätzen besteht. Die Wohnraumpotenziale sind aktuell nicht zu beziffern, da aufgrund möglicher, unterschiedlicher Logistikkonzepte nicht bekannt ist, welche Flächengrößen für die Großmarkthalle (einschließlich LKW Parkplatz) in Summe bereitzustellen sind und in Folge dann noch für andere Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Summe der Geschossflächen des bekannten Entwurfs der HENN GmbH bilden dabei voraussichtlich eine Obergrenze (gemäß o.g. Grund- und Eckdatenbeschluss: zirka 220.000 m² GF Großmarkthalle, zirka 5.000 m² öffentlich zugängliche Nutzungen, zirka 55.000 m² GF Büroflächen) für den Neubau.

Wie bereits im o.g. Grund- und Eckdatenbeschluss dargestellt, sind frühzeitig in Form von gutachterlichen Untersuchungen die möglichen Auswirkungen der Großmarktnutzung abzuschätzen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Durch Lärmemissionen und Lieferverkehre des Großmarkts besteht Konfliktpotential insbesondere im Hinblick auf eine Wohnbebauung. Die hierzu erforderlichen finanziellen Mittel werden in Teil 2 der Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.“

„Für etwaige Konzepte mit Wohnnutzung gilt die Festsetzung, dass städtische Flächen nur im Erbbaurecht vergeben werden und es sind darüber hinaus mindestens die in der SoBoN festgelegten Standards anzuwenden.“

Das PLAN teilt dazu Folgendes mit:

„Gemäß Stadtratsbeschluss vom 28.07.2021 zur Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (2021) gelten bei der Entwicklung von Wohnbaurechten die dort beschlossenen neuen Verfahrensgrundsätze. Im vorliegenden Fall, dem Neubau einer Großmarkthalle am Standort Schäfflarnstraße eventuell in Verbindung mit Wohnungsbau, handelt es sich um städtische Flächen. Bei der Vergabe von städtischen Flächen für den Wohnungsbau gilt nach dem Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 V 00853, „Bayernkaserne“, grundsätzlich eine Aufteilung in 30 % Einkommensorientierte Förderung, 30% München Modell Miete sowie 40 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau.

Allerdings liegt hier aus Sicht des Planungsreferates ein Sonderfall vor. Die Errichtung einer Großmarkthalle stellt das vorrangige Ziel der Entwicklung dar. Die Mischung mit weiteren Nutzungen ist mit der Absicht verbunden, den Bau und Betrieb der Großmarkthalle insgesamt wirtschaftlich zu gestalten und zusätzlich neuen Wohnraum zu generieren. Darüber soll insgesamt ein beispielhaftes und flächensparendes Konzept verwirklicht werden, das eine qualitätvolle Weiterentwicklung des Stadtteils befördert und bezahlbaren Wohnraum schafft. Durch die beabsichtigte Nutzungsmischung sind voraussichtlich höhere Kosten und Lasten zu erwarten, als allgemein im Wohnungsbau üblich sind.

Es ist daher begründbar und liegt im Ermessen des Stadtrates, anstelle der üblichen Vorgaben für die zu realisierenden Anteile der Wohnbauarten auf städtischen Flächen ein alternatives Vorgehen zu wählen.

Aus Sicht des PLAN ist es daher vorstellbar, den/die Erbbaurechtsnehmerin mit einem privaten Grundeigentümer bei der Auswahl der Grundbausteine gleich zu stellen. Der/die Planungsbegünstigte erfüllt seine/ihre Verpflichtung im sogenannten Grundmodell bzw. unter Anwendung der Grund-Bausteine des Baukastenmodells gegebenenfalls unter Anwendung von Sonder-Bausteinen.

Die Wahl des Grundmodells würde bedeuten, dass je 20 % des neugeschaffenen Wohnbaurechts in der Einkommensorientierten Förderung (EOF), im München Modell und im Preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB) errichtet werden und zwar mit einer einheitlichen Bindungsdauer von 40 Jahren. Dazu kämen ein Aufteilungsverbot für 80 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts und ein anteiliger Infrastrukturbeitrag von 175 €/m² Wohnfläche.

Wählt der/die Planungsbegünstigte andere Bausteine aus dem Baukastenmodell müsste bei der Wahl der Grund-Bausteine zwingend eine Förderquote von 20% EOF und 20% München Modell realisiert werden. Je nach Wahl der Bausteine würde der Anteil des PMB zwischen 5% und 25 % liegen, die Bindungsdauer beträgt auch hier einheitlich 40 Jahre. Das Aufteilungsverbot, d.h. die Anzahl der Mietwohnungen (Grund-Baustein 2), muss mindestens in Höhe der (Förder)Quote aus Baustein 1 erfolgen. Der Infrastrukturkostenbeitrag wäre in Höhe des gewählten Bausteins zu zahlen.

Offen stünde dem/der Planungsbegünstigten auch die Wahl des Sonder-Bausteins 6, nämlich eine Kooperation mit Genossenschaften in Form eines Untererbbaurechts. Auch in diesem Fall wären je 20 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts in der EOF und im München Modell mit einer Bindungsdauer von 40 Jahren zu errichten. Die den Genossenschaften zugewiesenen Flächen könnten bis zu 30% des neu geschaffenen Wohnbaurechts betragen (beispielsweise je 10% EOF, 10% München Modell, 10% PMB). Um in dieser Variante die notwendige Punktzahl zu erreichen, könnte sie/er zusätzlich beispielsweise 10 % für den PMB vorsehen. Die Quoten für das Aufteilungsverbot und der Anteil des Beitrags zur Sozialen Infrastruktur wären bei diesem Beispiel genau so hoch wie beim Grundmodell. Bei einer Quote von 20 % EOF, 20 % MM und 10 % PMB (davon gehen 30 % an die Genossenschaft), verblieben ihm/ihr 50 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts ohne eine soziale Bindung (plus die restlichen 20 % mit einer Bindung). In Abhängigkeit von dem gewählten Grund-Baustein für das Aufteilungsverbot, ist ggf. ein Teil der nicht sozial gebundenen Geschossfläche Wohnen für den (frei finanzierten) Mietwohnungsbau zu nutzen.

Der Einsatz des Sonder-Bausteins 5 als eigene Variante (Verkauf von Flächen an die LHM für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau) ist hier nicht möglich, da es sich bereits um stadteigene Flächen handelt.

Im weiteren Verfahren entscheidet der Stadtrat, ob weitere Vorgaben bei der Auswahl der Bausteine gemacht werden, um beispielsweise eine Mindestquote von EOF/MM/PMB sicher zu stellen.“

4. Zeitschiene

Zur Umsetzung des Projekts „Neubau und Betrieb GMH“ durch einen Investor ergeben sich grundsätzlich folgende Projektblöcke:

- a) Erbbaurechtsverhandlungen (KR)
- b) Verfahren zur Baurechtschaffung (PLAN)
- c) ggf. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (PLAN / KR)
- d) Bauphase (Investor)

Wie in Punkt Ziff. 3.2 dieser Beschlussvorlage dargelegt, ist davon auszugehen, dass die Händlerschaft spätestens Anfang der 30er Jahre neue Handels- und Umschlagsflächen benötigt.

Es ist an diesem Punkt anzumerken, dass die vom KR zu führenden Erbbaurechtsverhandlungen neu aufgesetzt werden müssen, da das Erbbaurecht im Wesentlichen projektabhängig verhandelt und gestaltet werden muss. Das bedeutet, dass je nach Ausgestaltung des Projekts umfangreiche Themen mit diversen Akteur_innen in den Verhandlungen abgearbeitet werden müssen. Dies impliziert einen Zeitaufwand, der zwar im Rahmen der städtischen Personalkapazitäten gestrafft und forciert werden wird, der aber gleichzeitig bestimmten inhaltlichen Konditionen und Prüfungen genügen muss, ohne die ein Erbbaurechtsvertrag nicht abgeschlossen werden darf. Hinzu kommt, dass sich ggf. weitergehende städtebauliche und planungsrelevante Themen je nach Ausgestaltung des Projekts ergeben können, die das Vertragskonstrukt mit allen Folgen für die Zeitschiene ungleich komplizierter und komplexer machen, als es beim HENN-Konzept der Fall war.

Legt man an diese zeitlichen Gegebenheiten die wahrscheinlichen zeitlichen Notwendigkeiten der Baurechtsschaffung sowie des Baus an sich an, ist ein Erreichen des Zeithorizontes 2030 zumindest mit dem sequenziellen Abarbeiten der Projektblöcke kaum zu bewerkstelligen.

Das bedeutet im Umkehrschluss, dass alle Blöcke a) bis d) ggf. parallelisiert werden müssen, sofern dies im Rahmen der fachlichen Möglichkeiten des KR sowie des PLAN möglich ist. Sobald der Stadtrat dem weiteren Vorgehen in Teil 2 der Beschlussvorlage zugestimmt hat, wird das KR gemeinsam mit PLAN ein entsprechendes Konzept ausarbeiten, um Prozesse so weit es geht parallel laufen zu lassen.

5. Finanzielle Abwicklung

5.1 Erfordernis weiterer rechtlicher Beratung

Die gesellschaftsrechtliche Neuaufstellung von UGM hat komplexe vergaberechtliche Fragestellungen ausgelöst, die bei einem Projekt von derartiger Dimension ausschließlich von spezialisierten Vergaberechtlern analysiert und beurteilt werden können. Das KR benötigt deswegen weiterhin externe Unterstützung. Die beauftragte Kanzlei berät das KR bereits seit 2020 in vergaberechtlichen Fragen hinsichtlich des Neubaus der Großmarkthalle. Da der Prüfungsauftrag nun noch einmal deutlich komplexer und umfangreicher ist, kann die notwendige juristische Expertise nicht über das Budget des KR kompensiert werden. Das KR benötigt deswegen für 2022 zusätzlich 50.000 Euro für die rechtliche Beratung im Rahmen möglicher durch den Großgesellschafterwechsel ausgelöster vergaberechtlicher Unsicherheiten. Ob dieser Betrag ausgeschöpft werden wird, ist unklar, so dass es sich um einen Vorratsbeschluss handelt.

5.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

| | Dauerhaft | Einmalig | Befristet |
|---|-----------|---------------------|-----------|
| Summe zahlungswirksame Kosten | | 50.000,- in 2022 | |
| davon: | | | |
| Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) • rechtliche Beratung | | 50.000,- in 2022 | |
| Nachrichtlich Vollzeitäquivalente | | | |

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden. Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

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

5.3 Ausführung zu Nichtplanbarkeit, Unabweisbarkeit und haushaltsloser Zeit

Die erforderlichen Auszahlungsmittel im Jahr 2022 waren nicht planbar. Der Bedarf an umfassender vergaberechtlicher Prüfung und Neubewertung des Ausschreibungserfordernisses hat sich erst durch die Veräußerung der Großgesellschaftsanteile der UGM an einen Investor ergeben. Der notarielle Vollzug der Übernahme wurde dem KR erst Ende Dezember 2021 bestätigt (siehe Ziff. 2 des Vortrags).

Sie sind unabweisbar, weil der geltend gemachte Mittelbedarf erforderlich ist, um in Umsetzung des Stadtratsauftrags vom 13.02.2019 (Vollversammlung, nicht öffentliche Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13751) über einen Erbbaurechtsvertrag mit einem Investor zu verhandeln. Ansonsten ist von deutlichen Verzögerungen auszugehen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf den engen Zeitplan des Bauvorhabens nicht hinnehmbar (siehe Ziff. 3.2a) des Vortrages). Die LHM ist aus rechtlichen Gründen gehalten, sicherzustellen, dass der bislang über den städtischen Eigenbetrieb MHM geführte Großmarktbetrieb aufrecht erhalten bleibt.

Eine Beschlussfassung muss in der heutigen Sitzung erfolgen, obwohl die Genehmigung des Haushalts durch die Regierung von Oberbayern noch nicht erfolgt ist, weil die Aufgabe im Hinblick auf das weitere Verfahren unaufschiebbar ist (siehe Ziff. 2 und 3.2 des Vortrages).

Ist zu Beginn des Haushaltsjahres die Haushaltssatzung noch nicht bekannt gemacht, so darf die Stadt nach Art. 69 Abs. 1 Nr.1 BayGO Ausgaben leisten, zu deren Leistung sie rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind; sie darf insbesondere Bauten, Beschaffungen, und sonstige Leistungen des Vermögenshaushaltes, für die im Haushaltsplan eines Vorjahres Beträge vorgesehen waren, fortsetzen.

6. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) und PLAN zur Stellungnahme zugeleitet. Die Sitzungsvorlage ist mit PLAN abgestimmt. Die Stellungnahme der SKA liegt als Anlage der Beschlussvorlage bei.

7. Beteiligung des Markthallenbeirats

Der Markthallenbeirat wurde wegen persönlicher Betroffenheit einzelner Mitglieder im Vorfeld nicht eingebunden.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

9. 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.

10. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die Beschlussvorlage noch mit PLAN abgestimmt werden musste und die Stellungnahme aufgrund der komplexen Fragestellungen eine längere Bearbeitungsdauer erforderlich machte.

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 (siehe Ziff. 2 und 3.2 des Vortrages).

11. Beschlussvollzugskontrolle

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

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat nimmt von den Ausführungen zum Sachstand unter Hinweis auf die weitere Befassung in der VV am 27.04.2022 Kenntnis.
2. Das KR wird beauftragt einen „Steuerungskreis Neubau der GMH“ wie im Vortrag vorgeschlagen zu bilden.
3. Der Stadtrat stimmt zu, dass für eine zügige Weiterführung des Projekts weitere Mittel für Rechtsberatung erforderlich sind. Das KR wird beauftragt, die erforderlichen Mittel in Höhe von 50.000 € im Rahmen des Nachtragshaushalts für 2022 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
4. Den Ausführungen im Vortrag zu Nichtplanbarkeit, Unabweisbarkeit und haushaltsloser Zeit wird zugestimmt.
5. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02231 von SPD/Volt – Fraktion, Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 13.12.2021 ist damit aufgegriffen.
6. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02229 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste, SPD/Volt – Fraktion vom 13.12.2021 ist damit aufgegriffen.
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 HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. KR - Markthallen München - Projekte

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
an das Kommunalreferat - GL2
an das Kommunalreferat – RV
an das Kommunalreferat - IS
z.K.

Am _____