

Märkte München (MM);

Sanierung Markt am Wiener Platz mit Interimsmarkt Projektvorstellung

Genehmigung Gebühren

Festsetzung Satzungsgebiet Interimsmarkt am Wiener Platz

Aufhebung Satzungsgebiet Interimsmarkt am Elisabethplatz

Änderung der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Märkte München der Landeshauptstadt München (Märkte München-Gebührensatzung)

Änderung der Satzung über die Benutzung der Märkte München der Landeshauptstadt München (Märkte München-Satzung)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16478

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Märkte München vom 17.07.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Anlass	Sanierung des Marktes am Wiener Platz mit Interimsmarkt Projektvorstellung Festsetzung Gebühren Interimsmarkt Festsetzung Satzungsgebiet Interimsmarkt Abschluss Neubau des Marktes am Elisabethplatz
Inhalt	- Projektbeschreibung Sanierung Markt am Wiener Platz - Gebühren und Satzung Interimsmarkt des Marktes am Wiener Platz - Gebühren saniertes Markt am Wiener Platz - Aufgabe Marktstandort des Marktes am Elisabethplatz (Interim)
Gesamtkosten / Gesamterlöse	--/--
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, positiv

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Planungskonzept als Großreparatur für die Sanierung Markt am Wiener Platz und für den Interimsmarkt mit einem Kostenrahmen in Höhe von 3,0 Mio. € netto wird weiterverfolgt. 2. Die Märkte München werden beauftragt, den Interimsmarkt am Wiener Platz zu errichten und den Wiener Markt in Eigenregie zu sanieren. 3. Die Gebühren für den Interimsmarkt am Wiener Platz werden festgesetzt. Die Gebührensatzung der Märkte München (MM-GebS) wird geändert. Die Satzung zur Änderung der Märkte München-Gebührensatzung wird beschlossen. 4. Das Satzungsgebiet für den Interimsmarkt am Wiener Platz wird festgesetzt. Die Satzung der Märkte München (MM-S) wird geändert. Die Satzung zur Änderung der Märkte München-Satzung wird beschlossen. 5. Die Gebühren für den sanierten Markt am Wiener Platz werden festgelegt. Die Festsetzung der Gebühren durch Änderung der Märkte München-Gebührensatzung erfolgt nach Abschluss der Sanierung. 6. Der Interimsmarkt am Elisabethplatz wird beendet. Das Satzungsgebiet und die Interimsgebühren werden geändert bzw. aufgehoben. Die MM-S und die MM-GebS werden entsprechend ihrer Änderungssatzungen angepasst und die jeweiligen Änderungssatzungen beschlossen. 7. Sondernutzungsgebühren für die Nutzung der öffentlichen Wegfläche für die Errichtung eines Interimsmarktes werden nicht erhoben. 8. Auf die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Zuweisung von Interimsständen auf dem Markt am Wiener Platz wird verzichtet.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Sanierung Markt am Wiener Platz; Auflösung Interimsmarkt am Elisabethplatz, Satzungsänderungen, Gebühren Markt am Wiener Platz
Ortsangabe	Wiener Platz 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen 4. Stadtbezirk Schwabing – West

Märkte München (MM);

Sanierung Markt am Wiener Platz mit Interimsmarkt Projektvorstellung

Genehmigung Gebühren

Festsetzung Satzungsgebiet Interimsmarkt am Wiener Platz

Aufhebung Satzungsgebiet Interimsmarkt am Elisabethplatz

Änderung der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Märkte München der Landeshauptstadt München (Märkte München-Gebührensatzung)

Änderung der Satzung über die Benutzung der Märkte München der Landeshauptstadt München (Märkte München-Satzung)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16478

6 Anlagen:

1. Lageplan Interimsmarkt
2. Satzungsgebiet Interimsmarkt Wiener Platz
3. Änderungssatzung MM- Gebührensatzung
4. Änderungssatzung MM- Satzung
5. Stellungnahme der SKA vom 19.05.2025
6. Stellungnahme des BA 5 vom 22.05.2025

Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Märkte München vom 17.07.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	5
1. Ausgangslage	5
2. Projektstand	6
3. Planung.....	6
3.1 Marktstandl	6
3.2 Außenanlagen.....	7
3.3 Interimsmarkt	8
3.4 Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität stadteigener Gebäude.....	8
4. Zeitplan	10
5. Projektkosten	11
5.1 Ermittlung der Projektkosten	11
5.2 Stellungnahme zu Investitionskosten	11
5.3 Kostengünstigere Realisierungsvarianten	11
5.4 Finanzielle Abwicklung	12
5.5 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.....	12
6. Gebührenkalkulation	14
6.1 Prämissen für die Gebührenkalkulation	14
6.2 Gebühren des sanierten Marktes am Wiener Platz	15
6.2.1 Ermittlung der ansatzfähigen Kosten	15
6.2.2 Höhe der Gebühren des sanierten Marktes am Wiener Platz.....	16
6.2.3 Anpassung der Gebührensatzung.....	16
6.3 Gebührenkalkulation Interimsmarkt am Wiener Platz (WM- Interim).....	16
6.3.1 Notwendigkeit der Änderung der Gebührensatzung (MM-GebS)	17
6.3.2 Kostenfreiheit der Neuzuweisung der Interimsstände	17
7. WM (Interim), Anpassung der Satzungsgrenzen, Widmung der Marktfläche und Entfall von Sondernutzungsgebühren.....	18
7.1 Satzungsgebiet	18
7.2 Entfall von Sondernutzungsgebühren.....	18
7.3 Anpassung der Satzung über die Benutzung der Märkte München der Landeshauptstadt München (Märkte München-Satzung / MM-S)	18
8. Elisabethmarkt (EM) (Interim), Auflösung des Markstandortes	19
8.1 Anpassung des Satzungsgebietes und Änderung der MM-S.....	19
8.2 Widerruf der Gebührentatbestände und Änderung der MM-GebS.....	19
9. Entscheidungsvorschlag	19
10. Klimaprüfung	20
11. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	20

12. Anhörung des Bezirksausschusses.....	21
13. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	21
14. Beschlussvollzugskontrolle	21
II. Antrag des Referenten	22
III. Beschluss.....	23

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Der Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen München (MHM; Umbenennung in Märkte München – MM in 2024) hat am 12.04.2018 mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10931 das Kommunalreferat - Markthallen München beauftragt, den Markt am Wiener Platz (WM) auf Grundlage des Konzepts „Sanierung“ der vorgelegten Machbarkeitsstudie (einschließlich dem Neubau eines Standes) zu ertüchtigen sowie den zur Aufrechterhaltung des Marktbetriebs notwendigen Interimsmarkt bereitzustellen. Das Baureferat (BAU) wurde beauftragt, die Vorplanung zu erarbeiten. Der Markt soll im Bestand saniert werden.

Der Markt am Wiener Platz steht wie alle ständigen Märkte für Münchener Tradition und Lebensart. Wenige Plätze der Stadt sind so mit ihrem Viertel verknüpft wie die festen Lebensmittelmärkte. Die Märkte versorgen die Münchener*innen mit frischem Gemüse, Obst, Brot, Fleisch, Fisch, Käse, Wein und Blumen. Darüber hinaus sind die Märkte sozialer Treffpunkt der Bürger*innen in den Stadtvierteln und gelebte Orte der Stadtgesellschaft.

Der Markt am Wiener Platz wird geprägt durch seine kleinteilige Bebauung, bei der keine zwei Gebäude gleich sind. Die Anordnung der Gebäude ist bestimmt durch die Dreiecksform der ehemaligen Verkehrsinsel, auf der der Markt ursprünglich stand. Die Marktfäche selbst hatte durch ihre damalige Enge nur begrenzt Aufenthaltsqualität. Die heute recht hohe und von vielen sehr geschätzte Aufenthaltsqualität des Marktes und des den Markt umgebenden Platzes entstand erst durch die Verkehrsberuhigung und den Straßenrückbau Anfang der 2000er Jahre.

Ein Gebäude des Marktes steht unter Denkmalschutz, der gesamte Wiener Markt bildet ein denkmalgeschütztes Ensemble.

Die Defizite des Marktes am Wiener Platz wurden in der o. g. Stadtratsvorlage ausführlich dargestellt. An dieser Stelle soll ein kurzer Überblick über Defizite des Bestandsmarktes gegeben werden:

Im Rahmen der Vorplanung wurden die bekannten Defizite, bezogen auf die heute geltenden Anforderungen, erneut offensichtlich. Die aufgezeigten Probleme u. a. in den Bereichen

- Brandschutz,
- Hygiene,
- Arbeits- und Gesundheitsschutz,
- Warenausstattung und -präsentation sowie
- Logistik und Infrastruktur

sind umfassend. Hinzuweisen ist darauf, dass sich die angeführten Hygieneprobleme nicht auf einen Mangel an individueller Personal- und Warenhygiene beziehen, sondern auf die baulichen und räumlichen Defizite, welche entsprechende Risiken bergen.

Die Stände verfügen zudem über zu wenige Personaltoiletten. Gleichzeitig herrscht ein Mangel an Toiletten für die Kundschaft auf dem Markt. Barrierefreie Toiletten sind ebenfalls nicht vorhanden.

Der bauliche Zustand der Standl wurde eingehend untersucht. Die Standl weisen beispielsweise Schäden an den Fundamenten und Braunfäule an den Holzständern auf. Darüber hinaus sind die äußeren Anstriche schadstoffbelastet. Die Entwässerung führt das Wasser aus den Dachrinnen offen auf das Pflaster, wo es zusammen mit dem restlichen Regenwasser abgeführt wird.

Um den Markt am Wiener Platz dauerhaft zu erhalten, bedarf es einer grundlegenden, jedoch sanften, denkmalgerechten baulichen sowie technischen Sanierung innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur.

2. Projektstand

Das BAU wurde mit o. g. Beschlussfassung gebeten, die Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung zu erarbeiten. Gegenstand der Vorplanung war die mit dem Untersuchungsauftrag beschlossene Sanierungsvariante.

Projektstart sollte nach Freiwerden der Interimsmodule des Elisabethmarktes sein.

Das vom BAU im Rahmen der Vorplanung erarbeitete Konzept sah den Neubau eines Standes außerhalb der Kernmarktfäche sowie den Neubau eines Technikkellers vor. Die Stände sollten umfassend erweitert und technisch nach den städtischen Standards aufgerüstet werden, was in weiten Teilen einem Neubau gleichsteht, da in die Tragstruktur der Gebäude eingegriffen werden muss. Die vom **BAU geschätzten Kosten betragen 7.960.000 € ohne Interimsmarkt.**

Im Eckdatenbeschluss 2024 für 2025 wurden den MM keine Mittel bewilligt, so dass das Projekt auf Grundlage der Vorplanung aus Kostengründen nicht weitergeführt werden konnte.

BAU und MM haben daraufhin nach Optimierungspotentialen gesucht, um den Markt zu sanieren, gleichzeitig aber finanzielle Mittel einzusparen. So wurde dann der Neubau des zusätzlichen Standes und der Technikkeller gestrichen. Die **Projektkosten hat das BAU auf 4.000.000 € ohne Interimsmarkt geschätzt**. Die MM konnten so die **Projektkosten fast halbieren**, das Projekt aber weiterhin nicht aus eigenen Mitteln finanzieren.

Daher haben die **MM das Projekt komplett neu aufgesetzt**. Es werden nun im Rahmen einer **Großreparatur** v. a. Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die zum Substanzerhalt und zur Einhaltung gesetzlicher Vorschriften erforderlich sind. Standerweiterungen werden nur dort, wo zwingend erforderlich, erfolgen. Aus Klimaschutzgründen wird auf eine zentrale Wärme- und Kälteversorgung umgestellt. Im Folgenden werden die Maßnahmen konkret dargestellt.

3. Planung

3.1 Marktstandl

Da die bauliche Substanz sehr schlecht ist und dringender Handlungsbedarf besteht, haben die MM die Sanierung des WM in Eigenregie geplant und die Kosten im Wirtschaftsplan für 2025 abgebildet. Der Stadtrat hat diesem in der Vollversammlung am 18.12.2024 zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14813).

Die Standl sollen nun ganz nach dem Motto „sanft, behutsam und liebevoll“ im Bestand saniert werden.

Bei den Standln am Wiener Markt handelt es sich um einfache, feste Marktstände aus Holz. Diese bilden einen ständigen Lebensmittelmarkt, der im Gegensatz zu einem Wochenmarkt einen dauerhaften Standplatz hat und der Kundschaft nicht nur an wenigen Tagen für einige Stunden, sondern dauerhaft zur Verfügung steht. Die Händlerschaft samt Ware sind in den festen, wettergeschützten Standln vor Wind und Wetter geschützt. Charakteristisch sind sehr kleine Räume (12-20qm) in den Standln mit großen Öffnungen nach Außen und Außenverkaufsflächen, die mit Markisen geschützt sind.

Es handelt sich gerade nicht um Läden, die sich in massiven, geschlossenen Gebäuden befinden.

Speziell für ständige Lebensmittelmärkte gibt es bisher keine städtischen Vorgaben oder Qualitätsstandards, welche die spezifischen Anforderungen berücksichtigen. Die Anwendung der derzeit gültigen städtischen Vorgaben hinsichtlich Gebäudehülle und technischer Gebäudeausstattung ist für einen kleinen Lebensmittelmarkt weder notwendig noch sinnvoll. Daher wird der derzeitige Standard beibehalten, substanzielle Schäden beseitigt und die technische Ausstattung so weit ertüchtigt, dass sie wieder den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Der Stand 4 (Fischhäusl) des Wiener Marktes ist ein Einzeldenkmal. Dieser Stand wird denkmalgerecht saniert. Die Planungen erfolgen in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege. Die Holzkonstruktionen werden erhalten und wiederverwendet. Dort wo erforderlich, werden sie ertüchtigt oder ergänzt.

Die Stände 1,2 und 3 werden im Bestand saniert. Der gesamte Markt ist Teil des geschützten Bauensembles Haidhausen.

Die Bodenplatten der Marktstandl werden teilweise erneuert oder statisch ertüchtigt.

Die Fassaden der Marktgebäude werden instandgesetzt. Die für das äußere Erscheinungsbild maßgeblichen Türen und Fensteröffnungen werden inkl. der Klappelemente instandgesetzt und wieder eingebaut. Die bestehenden Markisen über den Verkaufsbereichen außen werden erneuert.

Stand 6 wird nach innen erweitert, um Raum für erforderliche Hausanschlüsse und die Versorgung des Marktes mit zentraler Kälte zu schaffen. Die Versorgung mit Kälte und Wärme soll künftig zentral für den gesamten Markt erfolgen. Dies ermöglicht eine Verbesserung der Energiebilanz.

Auf den geraden Dächern entlang der Wiener Straße sind PV- Module dachintegriert vorgesehen.

Die notwendige Versorgung des Marktes mit Toiletten wurde mit der Bezirksinspektion abgestimmt. Im rückwärtigen Teil von Stand 7 werden jeweils separate WCs für Kund*innen und Mitarbeiter*innen ergänzt. Außerdem ist ein barrierefreies WC für Kund*innen geplant.

Die beiden Ganserlstände werden erhalten und ertüchtigt.

3.2 Außenanlagen

Die Oberfläche des Wiener Platzes ist bis zur bestehenden Satzungsgrenze mit Granit-Kleinsteinpflaster in Segmentbogenform gestaltet und wird erhalten. Im östlichen und westlichen Bereich des Platzes befinden sich erhaltenswerte Bestandsbäume mit Heckenunderpflanzungen. Diesen sind Bereiche zum konsumfreien Aufenthalt vorgelagert. Die bestehenden Vegetationsstrukturen und Aufenthaltsflächen bleiben erhalten.

Die Belagsfläche innerhalb der Satzungsgrenze ist derzeit mit Kunststeinplattenbelag belegt. Dieser wird beibehalten.

Der bestehende Brunnen inmitten der Marktstände wird für die Baumaßnahme demontiert und im Zuge der Wiederherstellung der Freiflächen am ursprünglichen Ort wieder aufgestellt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt bestandsorientiert und das anfallende Niederschlagswasser wird volumnäßig über eine neue Rigole dem Grundwasser zugeführt.

Da die Dachentwässerung neu in eine Rigole verlegt werden muss, die Zu- und Abwasserleitungen erneuert werden müssen und die Fundamentierung teilweise erneuert werden muss, muss für eine Sanierung der komplette Markt geräumt werden und in einen ebenfalls am Wiener Platz situierten Interimsmarkt umziehen.

3.3 Interimsmarkt

Der Marktbetrieb soll während der Sanierung ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Dazu ist es erforderlich, die Bestandshändler*innen in Interimsmodulen, mit entsprechenden Technikmodulen, unterzubringen. Der Interimsmarkt soll nord-östlich und nord-westlich des Hauptmarkts situiert werden.

Eine standweise Sanierung ohne Interimsmarkt ist nichtplausibel darstellbar, da die Ver- und Entsorgungsleitungen gesamthaft erneuert werden müssen. Für Baustelleneinrichtung wird zudem Fläche benötigt, so dass das Baufeld für die Sanierung den kompletten derzeitigen Wiener Markt umfassen wird.

Zur Unterbringung der Händler*innen während des Interims werden die Interimsmodule des Elisabethmarkts wie geplant verwendet.

Der Interimsmarkt am Elisabethplatz wird rückgebaut, die Module umgesetzt auf den Wiener Markt und entsprechend den Nutzungen angepasst. Dies ist für den Herbst 2025 geplant.

Nach Umzug der Händler*innen Anfang 2026 und Stilllegung der Stände beginnt die Sanierung. Die Bauabwicklung erfolgt dabei in einem Bauabschnitt.

Die MM haben sich intensiv mit den Bestandshändler*innen über den Interimsmarkt ausgetauscht. Von den acht derzeitigen Händler*innen haben fünf zugesagt, mit auf den Interimsmarkt zu gehen. Für diese fünf Händler*innen sind entsprechend passende Module vom Elisabethplatz vorhanden. Es werden vier Imbissmodule und ein Metzgereimodul benötigt. Module für WCs werden ebenfalls vom Elisabethmarkt umgezogen.

Die Interimsstände werden entlang des zu gestaltenden Bauzaunes, der die Marktfäche und Ganserlstände komplett umschließt, auf dem Wiener Platz aufgestellt (siehe Lageplan in Anlage 1).

Nach Beendigung der Sanierung und Wiedereinzug der Händlerschaft in den WM wird der Interimsmarkt rückgebaut und die Module werden für die Sanierung des Pasinger Viktualienmarktes weiterverwendet. Nach derzeitigem Stand rechnen die MM mit einem Zeitraum von 2 Jahren nach Sanierungsstart bis zur Wiedereröffnung des Marktes am Wiener Platz.

Die MM haben nach Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen der festen Lebensmittelmärkte keinen Bedarf mehr an den Interimsmodulen. Es werden zum gegebenen Zeitpunkt Möglichkeiten einer Weiternutzung in anderen städtischen Bereichen geprüft. Sollte kein Bedarf bestehen, werden die Module veräußert.

3.4 Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität stadtweiter Gebäude

Auf Basis des Grundsatzbeschlusses „Bayerisches Versöhnungsgesetz II“ der Vollversammlung vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) wurde vom BAU im Benehmen mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU), dem Referat für Bildung und Sport (RBS) und dem Kommunalreferat (KR) ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestands unter fachgutachterlicher Begleitung durch das Fraunhofer-Institut für Bauphysik (IBP) mit Darstellung der Erfordernisse erarbeitet. Die Ergebnisse der Konzepterstellung wurden dem Stadtrat mit der Beschlussvorlage „Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040, Grundsatzbeschluss II) vorgelegt.

Das BAU hat in Abstimmung mit RBS und KR und unter fachgutachterlicher Begleitung des Fraunhofer IPB ein umfassendes Maßnahmenpaket entwickelt, welches unter noch stärkerer Berücksichtigung der Klimaneutralität einen ganzheitlichen Blick auf den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden, von der Projektentwicklung über die Errichtung, den laufenden Betrieb bis hin zur Wiederverwertung berücksichtigt.

Das Maßnahmenpaket dieses Konzepts besteht aus den folgenden Modulen:

- Modul 0: Optimierung und Vertiefung grundlegender Prozesse.
- Modul A: weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsquoten, Verstärkung des Energiemanagements.
- Modul B: Fernwärme und erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich.
- Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe.
- Modul D: Mehr Grün- und mehr Biodiversität für stadtige Gebäude und Freianlagen.
- Modul E: Modulübergreifende Maßnahmen / Prozesse HA Hochbau.

Eine ausführliche Darstellung der vorgenannten Module erfolgte in Anlage 4.b „Fachgutachterlich von Fraunhofer IPB empfohlenes Maßnahmenpaket“ des Grundsatzbeschlusses II.

Mit diesem Projekt werden die Inhalte der Module wie folgt umgesetzt:

Modul A: Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsquoten, Verstärkung des Energiemanagements

Energetische Gebäudestandards

Bei der Sanierung der Stände des Wiener Marktes (z. T. denkmalgeschützt) handelt es sich im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes um modernisierte Altbauten.

Aufgrund der Anforderungen des Denkmalschutzes, der begrenzten baulichen Situation und der durch starkes Kund*innenaukommen erwartungsgemäß hohen Lüftungswärmeverluste ist eine über den Mindestwärmeschutz hinausgehende Ertüchtigung der Gebäudehülle nicht sinnvoll und auch nicht wirtschaftlich.

Die erhöhten energetischen Standards aus dem Grundsatzbeschluss II hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien (Photovoltaik) und der Wärmeversorgung (Grundwasser-Wärmepumpe) werden gemäß dem derzeitigen Planungsstand teilweise umgesetzt.

In Abstimmung mit der Stadtkämmerei (SKA) werden zum Zeitpunkt der Antragsstellung die Fördervoraussetzungen der einschlägigen Förderprogramme umfänglich geprüft und bei Erfüllung der Antrag eingereicht.

Modul B: Fernwärme und Erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich -

Hybridlüftung

Am Standort ist kein Fernwärmeanschluss möglich. Es wurde daher im Rahmen einer nachhaltigen Versorgung nach alternativen Lösungen gesucht. Es soll eine Wärmepumpe zentral zur Wärme- und Kälteversorgung eingesetzt werden. Als Betriebsmittel der Wärmepumpe kommt ein natürliches Kältemittel (Propan, CO₂, etc. = niedrigster GWP; Nachhaltigkeit; Modul C) zum Einsatz. Der erforderliche Technikraum befindet sich als Anbau an Stand 6.

Die Kälteerzeugung zur Rückkühlung der technischen Kälteanlagen (Kühlgeräte, Kühlschränke etc.) erfolgt über direkten Wärmeaustausch mit Unterstützung der zentralen Kälteerzeugung (reversible Wärmepumpe). Als Betriebsmittel der Wärmepumpe kommt ein natürliches Kältemittel (Propan, CO₂, etc. = niedrigster GWP; Nachhaltigkeit) zum Einsatz.

Die technischen Kälteanlagen der Händler*innen werden auf die Verwendung der zentralen Rückkühlung abgestimmt und mit natürlichen Kältemitteln (Propan, CO2, etc. = niedrigster GWP; Nachhaltigkeit) betrieben.

Die Verbräuche (Heizung, Kälte, Trinkwasser, Strom) werden über den Nutzungseinheiten zugeordnete Zähler erfasst.

Der zum Betrieb der reversiblen Wärmepumpen benötigte Strom wird teilweise aus der realisierbaren PV-Fläche mit Eigenstrom versorgt.

Einsatz von Photovoltaikanlagen

Für das Bauvorhaben ist teilweise eine dachintegrierte Photovoltaikanlage auf den geraden Dächern vorgesehen. Die weitere Dimensionierung der Anlage zur Nutzung Erneuerbarer Energien wird im weiteren Planungsfortschritt kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert. Da die Dächer sehr klein sind und keine statischen Eingriffe in die Tragstruktur bei den im Bestand zu sanierenden Standln durchgeführt werden sollen, ist der Ertrag einer möglichen PV-Anlage sehr gering.

Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe

Die bestehenden Marktgebäude des Wiener Marktes werden im Bestand erhalten und saniert, was sich positiv auf die Graue Energie der Baumaßnahme auswirkt.

Im An- bzw. Neubaubereich werden Holzbaustoffe wie im Bestand eingesetzt. Der Einsatz von nachwachsenden Dämmstoffen wird geprüft.

Somit weist dieser Teil eine gute CO2-Bilanz auf, bei gleichzeitiger Sicherstellung der technischen Anforderungen und Langlebigkeit.

Eine vollständige Dokumentation der eingesetzten Baustoffe wird im Rahmen der Projektdokumentationen veranlasst.

Modul D: Mehr Grün- und mehr Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen

Auf dem Wiener Platz befinden sich außerhalb des Planungsumgriffs fünf erhaltenswerte Bestandsbäume in offenen Pflanzflächen, welche mit Heckenstrukturen unterpflanzt sind. Die bestehenden Vegetationsstrukturen bleiben in ihrem Erscheinungsbild erhalten. Für die Realisierung des Bauvorhabens sind keine Baumfällungen nötig.

Aufgrund des Lieferverkehrs, der Feuerwehrflächen sowie bestehenden Sparten sind Baumneupflanzungen nicht möglich.

Nachdem die Marktstände im Bestand, einschließlich ihrer Tragstruktur, erhalten werden und eine aufwendige statische Ertüchtigung nicht vorgesehen ist, ist eine Dachbegrünung aufgrund der dadurch zusätzlich entstehenden Lasten nicht umsetzbar.

Die Möglichkeit für eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich nur bei nicht-lebensmittelverkaufenden Ständen, wie bspw. Blumen, möglich oder an Rückseiten, die vom eigentlichen Lebensmittelverkauf (darunter fällt auch Anlieferung, Lagerung) in ausreichender Entfernung verortet sind. Es dürfen keine Nistmöglichkeiten oder Rückzugsmöglichkeiten für Schädlinge, Lästlinge und Nager entstehen. Da der Wiener Markt insgesamt sehr kleinteilig ist, kann daher keine Fassadenbegrünung vorgesehen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird künftig vollumfänglich dem Grundwasser wieder zugeführt.

4. Zeitplan

Der Interimsmarkt soll im Herbst 2025 am Standort Elisabethmarkt abgebaut werden und Anfang 2026 am Wiener Platz aufgestellt werden. Voraussetzung dafür ist das Vorliegen der Baugenehmigung. Im 1. Quartal 2026 soll die Händlerschaft in den Interimsmarkt einziehen und den Markt am Wiener Platz räumen. Anschließend kann mit der Sanierung

begonnen werden. Es wird **von ca. 2 Jahren bis zur Wiedereröffnung** ab Sanierungsbeginn ausgegangen.

5. Projektkosten

Die MM haben auf Basis der Kostenkalkulation des BAU für das ursprüngliche Projekt Sanierung Wiener Markt die Kosten überschlägig für den reduzierten Umfang geschätzt.

Da die MM vorsteuerabzugsberechtigt sind, sind alle Kosten in netto angegeben.

5.1 Ermittlung der Projektkosten

Neben den Kosten für die Sanierung der Marktstände am Wiener Platz in Höhe von 1.000.000 € werden Kosten für die Herstellung der Versickerung des Regenwassers in das Grundwasser in Höhe von 400.000 € und Kosten für die Umstellung der Wärme- und Kälteversorgung zur Verbesserung des Klimaschutzes in Höhe von 400.000 € erforderlich. Da der exakt erforderliche Umfang der Instandsetzung der Standl erst nach Entkernung und Entfernen sämtlicher Verkleidungen bestimmt werden kann, wird ein Risikozuschlag von 20% angesetzt.

Projektkosten und Kostenobergrenze Sanierung Markt inkl. Honorare	2.000.000 €
Risikozuschlag 20%	400.000 €
Kosten Interimsmarkt	600.000 €
Gesamtinvestition und Kostenobergrenze	3.000.000 €

Danach ergeben sich für die **Großreparatur Gesamtprojektkosten** in Höhe von **3.000.000 € netto inkl. Interimsmarkt und Risikopuffer**. (Index Betriebsgebäude Stand Februar 2025, bei 131,8, Basis 2021 = 100).

Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

5.2 Stellungnahme zu Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 lassen sich nicht auf die Maßnahme „Sanierung des Marktes am Wiener Platz“ übertragen, da bauliche Vorgaben aus den Bestandsgebäuden übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

Der Finanzbedarf, resultierend aus den Auflagen des Denkmalschutzes, der Sanierung und Erweiterung in Einzelbauteilen sowie aus der besonderen Grundstückssituation, ist notwendig, um die Gebäude mit den Anforderungen aus den gesetzlichen Vorschriften am bestehenden Standort erhalten zu können.

5.3 Kostengünstigere Realisierungsvarianten

Da der Wiener Markt unter Ensembleschutz steht und der Stand 4 (Fischverkauf) ein Denkmal ist, wird der Markt im Bestand saniert. Für den Denkmalschutz fallen Sonderkosten an, die nicht zu vermeiden sind. Totalabriss und Neubau in anderer, kostengünstigerer Gebäudeform scheiden als Option aus und sind weder von Seiten der Stadt noch der örtlichen Politik und Bürgerschaft gewünscht.

Die derzeitige Heizung und Kühlung mit elektrischen Kleingeräten entspricht nicht den Vorgaben hinsichtlich der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München (LHM). Daher

muss die Wärmeerzeugung des Marktes umgestellt werden. Ein Fernwärmeanschluss ist den SWM aus technischen Gründen auf absehbare Zeit nicht wirtschaftlich möglich. Daher wird künftig eine Wärmepumpe mit PV-Anlage vorgesehen zur zentralen Versorgung des Marktes. Für die Klimaverbesserung sind Sonderkosten enthalten, die jedoch aufgrund der Klimaziele der LHM erforderlich und sinnvoll sind.

Die Entwässerung der Dachflächen mittels offener Fallrohre und Rinnen über die Marktfläche muss in eine ordnungsgemäße Entwässerung zur Rückführung des Regenwassers in das Grundwasser geändert werden.

Der Markt soll grundsätzlich in einem Bauabschnitt saniert werden. So werden bereits Baukosten eingespart.

Im weiteren Planungsverlauf wird das Projekt weiterhin auf Einsparmöglichkeiten geprüft.

5.4 Finanzielle Abwicklung

Die MM haben die Kosten im Rahmen des Wirtschaftsplans für 2025 im Dezember 2024 in den Stadtrat eingebracht. Die Projektkosten werden von den MM aus Eigenmitteln getragen.

Das Baudenkmal „Marktstand auf dem Wiener Platz (Nr. 4)“ ist grundsätzlich im Rahmen der Denkmalpflege förderfähig. Darüber hinaus werden die Fördervoraussetzungen zur Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) umfänglich geprüft und bei Erfüllung für diese oder andere Fördermöglichkeiten Anträge eingereicht.

5.5 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Gebühren setzen sich **derzeit** aus einer Mindestgebühr pro Stand und einem sortimentsbezogenen Umsatzanteil, welcher ab einer errechneten Umsatzgebühr fällig wird, die den Betrag der Mindestgebühr übersteigt, zusammen. Die Mindestgebühren betragen derzeit zwischen **80 – 227 € pro Stand/Monat**. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre ist in Summe nicht mit nennenswerten Umsatzgebühren zu rechnen.

Es handelt sich bei den Geschäftsverhältnissen mit der Händlerschaft nicht um Miet- oder Pachtverhältnisse, sondern um öffentlich-rechtliche Zuweisungen im Rahmen der Gebührensatzung der MM für den Wiener Markt. Einen Inflationsausgleich sieht die vom Stadtrat beschlossene Satzung nicht vor.

Die Investitionsausgaben sind in betriebswirtschaftlichem und steuerrechtlichem Sinn keine Kosten, denn eine Investition wandelt lediglich das Umlaufvermögen in Anlagevermögen um. Kosten entstehen erst bei der Nutzung des Wirtschaftsgutes aufgrund seiner Wertminderung. Im Rahmen der Gewinn- und Verlustrechnung werden diese in Form von Abschreibungen als Aufwand belastet.

Die Abschreibungen fallen nach Fertigstellung des WM als laufende Bewirtschaftungskosten an, welche durch entsprechende Einnahmen am Markt gedeckt werden sollen. Sie werden bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Marktes berücksichtigt.

Die vermietbare Fläche des Wiener Marktes beträgt nach der Sanierung ca. 140 m².

Für den **sanierten** Wiener Markt wird für die Wirtschaftlichkeitsrechnung mit jährlich laufenden Kosten in Höhe von 252.000 € gerechnet (Schätzung):

Ermittlung der ansatzfähigen Kosten (Art. 8 Abs. 2 Satz 1 KAG)	Zuwendungs-Finanzierung in €
Laufende Betriebskosten	252.000
Betriebskosten	72.500
Instandhaltung	10.000
Sonstiges	25.500
Personal- und Sachkosten KIM, IIM, BU, TD	138.000
Inflationszuschlag	6.000
Summe ansatzfähige Kosten p.a. ca.	252.000

Bei **voller Kostendeckung** müssten die monatlichen Gebühren **150,00 €/m²** Nutzfläche betragen.

Um die Investition zu refinanzieren, wären zu den laufenden Betriebskosten auch kalkulatorische Zinsen und Abschreibungen auf Basis der Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) einzubeziehen. Die Refinanzierungskosten werden in dieser Berechnung kalkulatorisch mit 129.000 € (Schätzung) angesetzt.

Refinanzierungskosten	in €
AHK 3.000.000 €	
Kalk. Abschreibung § 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG (33 Jahre)	91.000
kalk. Zinsen (lt. SKA 1,25 %)	38.000
Summe	129.000

auf volle 1.000 € aufgerundet

Zur **Refinanzierung der Investition** müssten monatliche Gebühren in Höhe von **226,79 €/ m²** Nutzfläche erhoben werden.

Ein Stand mit 13 m² würde hier **künftig 2.947,27 € Mindestgebühr/ Monat** bezahlen müssen. Dies entspräche einer **Steigerung um das 19,65-Fache**.

Eine solch hohe Mindestgebühr ist gegenüber der Händlerschaft aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht darstellbar. Es wäre auch gegenüber den Kund*innen vor dem Hintergrund hoher Lebensmittelpreise nicht vermittelbar, die Händlerschaft entsprechend zu belasten, da mit einer Weitergabe der Gebühren an die Kund*innen zu rechnen wäre. Die Aufgabe der MM ist laut Satzung, die Versorgung der Münchner*innen mit frischen Lebensmitteln und Blumen zu gewährleisten. Eine derart hohe Belastung der Händlerschaft und damit der Münchner*innen würde diesem Satzungszweck diametral entgegenstehen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Eigenbetrieb MM nicht nur mit dem Markt am Wiener Platz über eine mögliche Einnahmequelle verfügt. Solche Quellen finden sich auf den anderen Märkten ebenso wie im sonstigen Immobiliengeschäft. Insbesondere gilt dies derzeit z. B. für den Viktualienmarkt aufgrund dessen Lage, Vielzahl der Händler*innen und seines Angebots. Eine Refinanzierung der laufenden Kosten ebenso wie der Investitionskosten stand aus diesen Gründen bislang nie zur Debatte.

Der laufende Betrieb des WM ist derzeit defizitär:

Wiener Platz	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Objektbezogene Einnahmen	71.922 €	64.151 €	74.997 €	81.957 €	169.260 €	121.678 €
Objektbezogene Ausgaben	33.239 €	37.957 €	61.814 €	55.130 €	62.356 €	96.242 €
Deckungsbeitrag	38.683 €	26.194 €	13.183 €	26.827 €	106.904 €	25.436 €
Verwaltungskosten	169.725 €	217.292 €	291.501 €	153.533 €	167.856 €	169.874 €
Objektergebnis	-131.042 €	-191.098 €	-278.318 €	-126.706 €	-60.952 €	-144.438 €

Die aktuelle Umsatzentwicklung seit der Neuvergabe von Verkaufsständen lässt die Hoffnung zu, dass sich nach der Wiederaufnahme des Regelbetriebes des WM (saniert) die positive Umsatzentwicklung derart fortsetzt, dass sich das Defizit des Marktes spürbar verringert. Am WM werden Umsatzgebühren erhoben, sodass sich bei steigenden Umsätzen auch die Erlöse der MM erhöhen. Dennoch dürften sich die Umsatzgebühren nicht auf die zur Kostendeckung erforderliche Summe erhöhen.

Fazit: Auch nach einer Sanierung, die sich auf die zwingend nötigen Maßnahmen beschränkt, und Mehrerlösen aus Umsatzgebühren kann der Markt am Wiener Platz künftig nicht wirtschaftlich auskömmlich betrieben werden.

Die Alternative zur Sanierung wäre die Aufgabe des Marktes am Wiener Platz.

6. Gebührenkalkulation

Die MM sind ein Eigenbetrieb der LHM. Gem. Art. 8 Abs. 1 Satz 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) werden von den MM Benutzungsgebühren erhoben. Sie müssen der Höhe nach der erbrachten Leistung (Äquivalenzprinzip) und dem Ausmaß der Inanspruchnahme (Bemessungsgrundsatz) entsprechen. Neben dem Gleichheitsgrundsatz gilt das Kostendeckungsprinzip als Ober- und Untergrenze (Art. 8 Abs. 2 KAG). Das Gebührenaufkommen soll die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähigen betriebsbedingten Kosten decken. Es gilt der Grundsatz der Erforderlichkeit.

Die Satzung über die Gebühren für die Benutzung der MM der LHM (MM-GebS) in der aktuellen Fassung enthält zwar Tatbestände und Gebührensätze zur Erhebung von Gebühren für die Nutzung der zugewiesenen Verkaufsflächen auf dem WM, doch diese entsprechen nach der Sanierung nicht mehr der in Anspruch genommenen Qualität der Leistung bzw. werden die Ausmaße der Verkaufsflächen durch die anstehende Sanierung geringfügig verändert, sodass die entsprechenden Gebühren (neu) kalkuliert werden müssen.

6.1 Prämissen für die Gebührenkalkulation

Die Kalkulation erfolgt unter folgenden Prämissen:

- Das umsatzabhängige Gebührenmodell für Handelsflächen soll beibehalten werden, um zum einen die MM an Umsatzsteigerungen teilhaben zu lassen und zum anderen die Marktbetriebe bei Umsatzeinbrüchen vor einer Überlast zu schützen.
- An die Stelle der bisherigen standbezogenen pauschalen Mindestgebühren treten nunmehr flächenbezogene (Mindest-) Gebührentatbestände pro Quadratmeter. Gleiche Flächenarten werden mit gleichen Gebührensätzen belegt. Die Gebührentransparenz wird erhöht.

- Die Mindestgebühren sollen als Untergrenze so bemessen sein, dass eine angemessene und stetige Gegenleistung für die zur Verfügung gestellten Flächen erbracht wird. Als Obergrenze dürfen sie jedoch den bisherigen Marktcharakter nicht gefährden.
- Angestrebt wird ein Kostendeckungsgrad von 100 %, mindestens soll jedoch ein höherer Deckungsgrad als bislang erreicht werden.
- Versorgungs- und Entsorgungsleistungen sollen die Händler*innen nach Möglichkeit zukünftig über Direktverträge mit den entsprechenden Dienstleistern beziehen.

6.2 Gebühren des sanierten Marktes am Wiener Platz

6.2.1 Ermittlung der ansatzfähigen Kosten

Die Kosten-, Erlös- und Ergebnissituation des WM stellt sich durchschnittlich seit dem Jahr der Beschlussfassung zur Sanierung im Bestand im Jahr 2018, wie folgt, dar (siehe auch Stadtratsbeschluss Nr. 14-20 / V 10931 vom 12.04.2018):

Durchschnittlicher Erlös (2019-2024)	97.000,00 €
Durchschnittlicher Bewirtschaftungsaufwand (2019-2024)	-253.000,00 €
Durchschnittliches Ergebnis (2019-2024)	-156.000,00 €

(auf volle 1.000,00 € gerundet)

Im Verbund der vier ständigen Lebensmittel Märkte (LMM) kann das Negativergebnis in Höhe von 150 T€ des WM aus heutiger Sicht ausgeglichen werden.

Die MM sind Teil der Stadtverwaltung der LHM. Aus diesem Grund sind in den vorgenannten Verwaltungskosten (s. Ziff. 6.5) sowohl die Kosten für die Dienstleistungen der Querschnittsreferate (interne Leistungsverrechnung) als auch für die Steuerungs- und Steuerungsunterstützungsleistungen enthalten, welche entsprechend auf die jeweiligen Mietobjekte umzulegen sind. Sie sind ein nicht unerheblicher Kostenfaktor. Wenn man die Verwaltungskosten auf dem Niveau der Kappungsgrenze für die Umlage von Verwaltungskosten im Gewerbemietrecht begrenzen würde (10 % der Netto-Kaltmieten), so würde sich der durchschnittliche Bewirtschaftungsaufwand um 181 T € reduzieren, sodass der WM ein positives Ergebnis von durchschnittlich 25 T€ aufzuweisen hätte. (Deckungsbeitrag)

Der WM wird im Bestand saniert. Die Marktfläche und die vermietbaren Flächen bleiben grundsätzlich erhalten, sodass die Rahmenbedingungen für den Marktbetrieb nahezu identisch sind. Der durchschnittliche Aufwand des Bestandsmarktes kann als Berechnungsgrundlage herangezogen werden. Die bisherigen durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten sind um diejenigen Kosten zu ergänzen, die die technischen Neuerungen bzw. die zukünftigen Abschreibungen aufgrund der Investitionen im Zuge der Sanierungsmaßnahme und der Zinsen hervorrufen.

Für den Kalkulationszeitraum (zwei Jahre nach Inbetriebnahme des sanierten WM) werden die unter Ziffer 6.5 in der Tabelle dargestellten laufenden Bewirtschaftungskosten angesetzt. Bei der Gebührenkalkulation sind die betriebsbedingten Kosten ansatzfähig. Sie sind die Summe aus den Bewirtschaftungskosten und den kalkulatorischen Kosten. Für den sanierten WM sind **pro Jahr 252.000 €** als Aufwand anzusetzen.

Wie unter Ziffer 5.5 ausführlich erläutert, können die Gebühren nicht in der für die Kostendeckung erforderlichen Höhe festgesetzt werden.

Analog zum EM (neu) werden die Sanierungskosten und die daraus folgenden kalkulatorischen Kosten (Zinsen und Abschreibungen) nicht in der Gebührenkalkulation berücksichtigt, auch wenn in diesem Fall aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage keine Zuwendung des Stadthaushaltes zu erwarten ist. Eine Ungleichbehandlung in der

Gebührenkalkulation wäre unbillig (vgl. SV Nr. 14-20 / V 13596 vom 31.01.2019).

Mieten für vergleichbare Verkaufsflächen liegen zwischen 20,00 und 39,00 €/m².

6.2.2 Höhe der Gebühren des sanierten Marktes am Wiener Platz

Wie bereits oben unter Ziff. 5.5 ausgeführt, kann die Händlerschaft auf der Basis von Vollkostendeckung kalkulierte Gebühren nicht leisten.

Aus diesem Grund sollen die Gebühren nicht auf Basis der anfallenden Kosten angesetzt werden. Sie sollen zudem **den Gebühren am neuen Elisabethmarkt entsprechen**. Damit ergeben sich folgende Mindestgebühren als monatlicher fester Gebührenbestandteil:

Verkaufsfläche einfache Ausstattung	23,00 €/m ²
Verkaufsfläche gehobene Ausstattung	26,00 €/m ²
Verkaufsfläche im Außenbereich	8,50 €/m ²

Die Gebührensätze werden dem KAG gerecht. Sie übersteigen die Gebühren der Interimsstände (vgl. Ziff. 6.3), was mit der gestiegenen Qualität der in Anspruch genommenen Leistung der MM (Verkaufsfläche auf einem sanierten Markt ohne störende Rahmenbedingungen) vereinbar ist.

Es handelt sich um ein Defizitmodell, jedoch könnte sich aufgrund der gestiegenen festen Gebührensätze und der zu erwartenden umsatzbezogenen Einnahmen das Defizit reduzieren.

Art. 8 Abs. 2 KAG verlangt grundsätzlich eine Kostendeckung aller nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähigen Kosten durch das Gebührenaufkommen,

Art. 62 Abs. 1 Nr. 1 GO räumt jedoch einen Spielraum ein. Soweit „vertretbar und geboten“ kann von einer 100 %-igen Kostendeckung abgewichen werden.

Wie bereits dargelegt, würde eine Vollkostenumlage und entsprechende Gebührenfestsetzung mit sehr großer Wahrscheinlichkeit die Leistungsfähigkeit der Marktbetriebe übertreffen. Mit Geschäftsaufgaben bzw. Rückgaben der zugewiesenen Flächen wäre zu rechnen. Der Marktstandort wäre entgegen dem Wunsch der Stadtgesellschaft und ihrer Vertretung in seiner jetzigen Form gefährdet (vgl. SV Nr. 14-20 / V 10931 vom 12.04.2018).

Der WM ist als Teil der vier städtischen LMM ein bedeutender Teil der hiesigen Tradition und Stadtkultur. Er stellt eine vielfältige Begegnungsstätte dar und erfüllt wichtige Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung.

Aus den vorgenannten Gründen sollte von einer Vollkostenumlage und damit von einer 100 %-igen Kostendeckung abgewichen werden.

6.2.3 Anpassung der Gebührensatzung

Eine Neufestsetzung von Gebührensätzen erfordert stets eine Anpassung einer bestehenden Gebührensatzung. Nach Abschluss der Sanierung des WM ist dieser wie der EM (neu) aus den Satzungen der MM herauszulösen und in die Elisabethmarkt-Satzungen als künftige Satzung für die Lebensmittel Märkte zu integrieren (siehe auch SV Nr. 20-26 / V 12834 vom 13.06.2024). Zu gegebener Zeit, nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen, werden die entsprechenden Änderungssatzungen zur Entscheidung vorgelegt.

6.3 Gebührenkalkulation Interimsmarkt am Wiener Platz (WM- Interim)

Dem Grundsatz der Nachhaltigkeit folgend werden die für den Interimsmarkt des EM (Interim) genutzten Interimsstände (modulare Verkaufscontainer) für die Umsiedlung der Marktbetriebe des WM genutzt. Die Gebühren für die Nutzung der Interimsstandflächen

wurden bereits kalkuliert und vom Stadtrat beschlossen (vgl. SV Nr. 14-20 / V 13596 vom 31.01.2019). Im Rahmen des Gleichbehandlungsgrundsatzes sollten diese Gebührensätze grundsätzlich auch für ihre Nutzung auf dem WM und für zukünftige Sanierungsmaßnahmen auf den ständigen Lebensmittelmärkten herangezogen werden.

Die Marktbetriebe wurden im Rahmen einer Interessenabfrage zur Nutzung eines Interimsstandes über die voraussichtlichen Gebühren Interimsstandort und Dauermarkt informiert. Es wurde darauf hingewiesen, dass sie sich an den Gebühren des EM orientieren können.

Die Teilnahme am Interimsmarkt und die Rückkehr auf den sanierten Markt wurden abgefragt. Gem. SV Nr. 14-20 / V 08433 vom 23.03.2017 besteht grundsätzlich, unabhängig von der Teilnahme am Interimsmarkt, die Möglichkeit, das Gewerbe auf dem sanierten Markt fortzuführen. Von acht Händler*innen wird ein Händler während der Interimszeit pausieren, zwei geben ihr Geschäft auf. Die Nachbesetzung der beiden Stände erfolgt nach der Sanierung, ebenso die Vergabe eines Ganserlstandes.

Die Interimsstände werden sich, im Gegensatz zum EM (Interim), in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugeschehen befinden, welches den Marktbetrieb nachhaltig beeinträchtigen wird. Sie sind gebrauchte Objekte. Die bestehenden Gebührensätze sind, dem Äquivalenzprinzip folgend, zu reduzieren. Die MM empfehlen eine **Reduzierung um 20 % gegenüber den Gebühren des Interimsmarktes am EM.**

Es ergeben sich daraus folgende Gebührensätze als feste Monatsgebühren im Sinne des § 3 Abs. 4 Nr. 2 MM-GebS:

Gebührentatbestand	Gebührensatz pro qm
Verkaufscontainer ohne spezifische Anforderungen	16,80 €
Verkaufscontainer mit einfachen Anforderungen	18,40 €
Verkaufscontainer mit gehobenen Anforderungen	20,80 €
Lagercontainer	13,60 €
Freifläche	6,80 €

Die Gebührensätze liegen im Rahmen marktüblicher Vergleichsmieten. Dazu kommen bestenfalls noch Umsatzgebühren entsprechend den Regelungen in den Zuweisungen.

Eine Kostendeckung während der Sanierungsmaßnahme ist unwahrscheinlich, aber die Mindest-Gebührensätze für Verkaufseinheiten werden von derzeit gerundet 6,00 - 13,00 €/m² auf 17,00-21,00 €/m² steigen. Die Verkaufscontainer haben eine höhere Qualität als die derzeitigen Verkaufsstände des WM, sodass eine Gebührensteigerung angemessen ist.

6.3.1 Notwendigkeit der Änderung der Gebührensatzung (MM-GebS)

Die aktuelle MM-GebS enthält keine Gebührentatbestände für die Erhebung von Gebühren für die Benutzung von (Ausweich-) Flächen bzw. Interimsstände während des Sanierungszeitraums des Marktes am Wiener Platz. Das Gebührenverzeichnis der MM (Anlage 2 Abschnitt B III der MM-GebS) muss entsprechend der Änderungssatzung zur MM-GebS angepasst werden (Anlage 3).

6.3.2 Kostenfreiheit der Neuzuweisung der Interimsstände

Gem. Art. 20 Abs. 1 KG i. V. m. Tarif-Nr. 7210 der Anlage zur Kostensatzung für Amtshandlungen im eigenen Wirkungskreis der LHM (Kostenverzeichnis LHM) ist für die Erteilung der Zuweisung von Objekten eine Gebühr in Höhe von 1/12 bis 12/12 der jeweiligen

Jahresbenutzungsgebühr zu erheben.

Die Umsiedlung der Marktbetriebe in Interimsstände liegt nach Einschätzung der MM überwiegend im öffentlichen Interesse. Ein Freiziehen der Stände ermöglicht erst ihre Sanierung. Die Nutzung von Interimsständen macht es möglich, den Marktbetrieb aufrechtzuhalten und auf diese Weise den Marktstandort für die Zukunft zu sichern. Gem.

Art. 3 Abs. 1 Nr. 2 KG besteht eine sachliche Kostenfreiheit. Auf die Erhebung von Gebühren für die Erteilung von Zuweisungen für die Interimsstände (Verwaltungsgebühren) sollte verzichtet werden.

Diese Vorgehensweise entspricht der des EM (Interim). (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 13596 aus dem Jahr 2019.)

7. WM (Interim), Anpassung der Satzungsgrenzen, Widmung der Marktfläche und Entfall von Sondernutzungsgebühren

Die nachfolgenden Vorgehensweisen wurden mit dem BAU bzw. dem KVR im Vorfeld abgestimmt. Sie entsprechen denen anlässlich der Errichtung des EM (Interim) (vgl. SV Nr. 14-20 / V 13596 vom 31.01.2019).

7.1 Satzungsgebiet

Der WM liegt im Stadtbezirk 5 Au-Haidhausen. Das Satzungsgebiet des Marktes umfasst aktuell das Grundstück mit der Fl.Nr. 17042/0, welches eine ehemalige Verkehrsinsel war, sowie für zwei Pavillons teilweise das Fl.St. 17041/0. Die gesamte Marktfläche (Satzungsgebiet) umfasst 790 m². Das vermögensrechtlich den MM zugeordnete Grundstück 17042/0 ist 680 m² groß. Die übrige Platzfläche ist als Gemeindestraße vermögensrechtlich dem Bau zugeordnet und als „beschränkt-öffentlicher Weg, Fußgängerbereich, Radfahrer und Lieferverkehr frei“ gewidmet.

Für die Sanierungsmaßnahmen sind Interimsstände zu errichten, um den Marktstandort zu erhalten (vgl. SV Nr. 14-20 / 10931 vom 12.04.2018). Diese und die erforderliche Baustelleneinrichtungsfläche erfordern vorübergehend eine Ausweitung des Satzungsbietes auf dem Fl.St. 17041/0. Die genaue Anpassung ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Verkehrsfläche des Wiener Platzes, die vorübergehend für den Zeitraum der Sanierung genutzt werden muss, ist derzeit als beschränkt-öffentlicher Weg gewidmet. Eine Umwidmung für eine vorübergehende Nutzung erscheint entbehrlich.

7.2 Entfall von Sondernutzungsgebühren

Gemäß § 2 der Satzung über die Gebühren für Sondernutzungen auf öffentlichen Straßen in der LHM (Sondernutzungsgebührensatzung – SoNuGebS) besteht grundsätzlich eine Gebührenpflicht für die Nutzung der o. g. Wegfläche. Nach § 10 Abs.1 SoNuGebS werden aber Sondernutzungsgebühren nicht erhoben, wenn die Sondernutzung ausschließlich oder überwiegend im öffentlichen Interesse erfolgt.

Die MM wurden beauftragt, den WM zu sanieren und Interimsstände zur Verfügung zu stellen. Das Vorhaben liegt im öffentlichen Interesse, sodass für die Sondernutzung der öffentlichen Wegfläche keine Gebührenpflicht gem. § 10 Abs. 1 SoNuGebS besteht.

7.3 Anpassung der Satzung über die Benutzung der Märkte München der Landeshauptstadt München (Märkte München-Satzung / MM-S)

Der Plan zum Satzungsgebiet WM wurde um die Standorte der Interimsstände ergänzt (Anlage 2). Er ist als Anlage zur Märkte München-Satzung (MM-S) Bestandteil dieser (§ 1 Abs. 2 MM-S). Die MM-S in derzeit gültiger Fassung wird entsprechend der Änderungssatzung (Anlage 4) geändert.

8. Elisabethmarkt (EM) (Interim), Auflösung des Markstandortes

Während des Neubaus des EM wurde, um den Marktstandort zu erhalten, für den Zeitraum der Baumaßnahme ein Interimsmarkt am Elisabethplatz errichtet. Die erforderliche Marktfläche wurde temporär in das Satzungsgebiet der MM integriert. Die MM-S wurde entsprechend angepasst. Von einer Umwidmung der Verkehrsfläche wurde aufgrund der nur vorübergehenden Nutzung Abstand genommen. Für die Nutzung der Flächen auf dem Interimsmarkt wurden neue Gebührentatbestände und -sätze in der MM-GebS aufgenommen. (Vgl. SV Nr. 14-20 / 13596 vom 31.01.2019 und Nr. 20-26 / V 12834 vom 13.06.2024.)

Die Baumaßnahmen am EM konnten abgeschlossen werden. Die Marktbetriebe des EM (Interim) konnten auf den EM (neu) umsiedeln. Die modularen Container werden bis spätestens 31.12.2025 zurückgebaut. Die temporär als Marktfläche genutzte Verkehrsfläche wird bis spätestens 31.12.2025 geräumt.

8.1 Anpassung des Satzungsgebietes und Änderung der MM-S

Die Interimsmarktfläche wird nicht mehr als Marktstandort genutzt. Das Satzungsgebiet EM (Interim) ist aufzugeben. Der Lageplan zu den Satzungsgrenzen EM (Interim), Anlage 3 der MM-S, ist aus der Satzung zu entfernen. Der Geltungsbereich der Satzung (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 MM-S) ist anzupassen. Weitere Einzelheiten sind der Änderungssatzung zur MM-S zu entnehmen (Anlage 4).

8.2 Widerruf der Gebührentatbestände und Änderung der MM-GebS

Der Marktstandort EM (Interim) wurde aufgegeben. Der Geltungsbereich der MM-S wurde entsprechend angepasst. (Siehe auch Ziff. 8.1). Die Gebührentatbestände und -sätze des EM (Interim) haben keine Relevanz mehr. Sie sind aus der Anlage 2 Abschnitt B II der MM-GebS zu entfernen. Weitere Details sind der Änderungssatzung zur MM-GebS zu entnehmen (Anlage 3).

9. Entscheidungsvorschlag

Der Wiener Markt wird von den MM im Bestand saniert und der Interimsmarkt auf dem Wiener Platz aufgestellt.

Die Gebühren für den Wiener Markt nach Sanierung werden, wie unter Ziff. 6.2.2 beschrieben, festgelegt. Eine entsprechende Änderungssatzung wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme zur Entscheidung vorgelegt (vgl. Ziff. 6.2.3).

Die Gebühren für den Interimsmarkt werden, wie unter Ziff. 6.3 beschrieben, festgesetzt. Das Gebührenverzeichnis der MM wird entsprechend der Satzung zur Änderung der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Märkte München der Landeshauptstadt München (Märkte München-Gebührensatzung) (**Anlage 3**) angepasst werden (vgl. Ziff. 6.3.1).

Das Satzungsgebiet für den Interimsmarkt wird wie in **Anlage 2** dargestellt festgesetzt. Die Märkte München-Satzung wird entsprechend der Satzung zur Änderung der Satzung über die Benutzung der Märkte München der Landeshauptstadt München (Märkte München-Satzung) (**Anlage 4**) angepasst (vgl. Ziff. 7.3).

Sondernutzungsgebühren für die Nutzung der öffentlichen Wegfläche des Wiener Platzes für die Errichtung eines Interimsmarktes werden nicht erhoben (vgl. Ziff. 7.2).

Auf die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Zuweisung von Interimsständen auf dem WM wird verzichtet (Vgl. Ziff. 6.3.2).

Der Marktstandort EM (Interim) wird aufgegeben. Der Geltungsbereich der Märkte München-Satzung wird angepasst, die Gebührentatbestände und -sätze haben keine Relevanz mehr. Die Märkte München-Satzung und die Märkte München-Gebührensatzung werden entsprechend der Satzung zur Änderung der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Märkte München der Landeshauptstadt München (Märkte München Gebührensatzung) bzw. der Satzung zur Änderung der Satzung über die Benutzung der Märkte München der Landeshauptstadt München (Märkte München-Satzung) (**Anlagen 3 und 4**) angepasst. (Vgl. Ziff. 8.1, 8.2.)

10. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, positiv

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde dem RKU vorab zur Kenntnis zugeleitet.

Die Umstellung auf eine zentrale Wärme- und Kälteversorgung führt zu einer mäßigen Reduzierung des Stromverbrauchs. Das Vorhaben führt zu einer geringen Erzeugung von erneuerbarem Strom. Weitere klimatische Auswirkungen sind als geringfügig einzustufen.

11. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

11.1 Stellungnahme Stadtkämmerei

Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) zur Kenntnisnahme zugeleitet. Die SKA hat eine Stellungnahme abgegeben (Anlage 5). Die SKA hält die Sitzungsvorlage nicht für entscheidungsreif.

Das Kommunalreferat-Märkte München nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die Sanierung des WM ist aufgrund bestehender Mängel zwingend erforderlich. Ein Weiterbetrieb im unsanierten Zustand ist nicht dauerhaft möglich und ist bereits jetzt defizitär. Die Alternative zur Sanierung wäre die mittelfristige Schließung des Marktes.

Die Finanzierung erfolgt mit Mitteln aus der Veräußerung von Anlagevermögen der MM. Die grundsätzliche Durchführung der Sanierung wurde bereits mit der Sitzungsvorlage zum Wirtschaftsplan 2025 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14813). Eine weitere Beschlussfassung zur Sanierung ist gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 10 Betriebssatzung der MM (Großreparatur) nicht erforderlich. Der Antragspunkt 1 bezieht sich auf den reduzierten Kostenrahmen des Sanierungsprojektes, da sich nach dem Beschluss zum Wirtschaftsplan 2025 weitere Einsparmöglichkeiten ergeben haben.

Die im Rahmen dieser Sitzungsvorlage zu treffenden Entscheidungen beziehen sich auf die Höhe der Gebühren und die Satzungsänderungen, Antragspunkte 3 bis 8.

Die SKA fordert nicht nur eine Betriebskostenbetrachtung, sondern eine Vollkostenbetrachtung, die auch kalkulatorische Kosten berücksichtigt, für die Ermittlung der erforderlichen Gebührenhöhe an. Die erforderliche Höhe der Gebühren wäre darzustellen.

Es wurde unter Ziff. 5.5 dargestellt, dass weder die Betriebskostendeckung noch eine Vollkostendeckung, in der auch die Kosten der Sanierung berücksichtigt sind, durch die Händlerschaft leistbar ist.

„Zur Refinanzierung der Investition müssten monatliche Gebühren in Höhe von 226,79 €/ m² Nutzfläche erhoben werden.“

Ein Stand mit 13 m² würde hier künftig 2.947,27 € Mindestgebühr/ Monat bezahlen müssen. Dies entspräche einer Steigerung um das 19,65-fache.“

In der zitierten Sitzungsvorlage zum Viktualienmarkt ist dargestellt, dass die MM nicht

über ausreichend Mittel verfügen, die Investition im Kostenrahmen von 20 Mio. € aus Eigenmitteln darzustellen. Es werden jedoch ausreichend Gebühren eingenommen, um den Viktualienmarkt kostendeckend – auch unter Berücksichtigung der Investition - zu betreiben.

Prognosen zu einer Kostendeckung im Verbund können aufgrund von fehlenden Daten hinsichtlich des neu eröffneten Elisabethmarktes und ggf. zum Teil zu sanierenden Viktualienmarktes derzeit nicht belastbar aufgestellt werden.

Hinsichtlich der Eigenbetriebsverordnung zum Defizitausgleich aus Haushaltssmitteln innerhalb von 5 Jahren wird auf die laufende Ausschreibung zum Neubau der Großmarkthalle verwiesen. Geplant ist das Freiziehen des Großmarktgeländes und der Verkauf von Grundstücken aus dem Anlagevermögen nach Fertigstellung der neuen Großmarkthalle. Diese Erlöse stehen den MM dann zur Verfügung.

Aus Sicht MM kann über die Gebührenhöhe und die erforderlichen Satzungsänderungen mit dieser Sitzungsvorlage entschieden werden. Ansonsten wäre der Betrieb der festen Lebensmittelmärkte durch die MM als Solches zur Disposition gestellt.

11.2 Stellungnahme Direktorium

Die Satzungen sind mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der formellen Belange abgestimmt.

12. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten und hat der Vorlage zugestimmt und eine Frage zu den Verwaltungskosten gestellt. Diese ist als Anlage 6 dieser Beschlussvorlage beigegeben. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Verwaltungskosten stellen im Wesentlichen die Personalkosten der für den Markt am Wiener Platz tätigen Kernbereiche der Märkte München dar. Die Kernbereiche sind das kaufmännische Immobilienmanagement (KIM), Bauunterhalt (BU), technischer Dienst (TD) und das infrastrukturelle Immobilienmanagement (IIM). Der veranschlagte Wert ist ein Schätzwert, der auf Zeitaufschreibungen der vergangenen Jahre basiert unter Berücksichtigung eines Modernisierungsabschlags.

13. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Die Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Sybille Stöhr, und die Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Heike Kainz, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

14. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Änderungssatzung zur Märkte München-Satzung bzw. zur Märkte München-Gebührensatzung unmittelbare Wirkung entfaltet. Hinsichtlich der Gebührenkalkulation für den WM (sanierter) unterliegt sie ebenso nicht der Beschlussvollzugskontrolle, da die Gebühren erst mit einem entsprechenden Satzungsbeschluss ihre Wirkung entfalten.

II. Antrag des Referenten

1. Das Planungskonzept als Großreparatur für die Sanierung Markt am Wiener Platz und für den Interimsmarkt mit einem Kostenrahmen in Höhe von 3,0 Mio. € netto wird weiterverfolgt.
2. Die Märkte München werden beauftragt, den Interimsmarkt am Wiener Platz zu errichten und den Wiener Markt in Eigenregie zu sanieren.
3. Der Gebührenhöhe für den Interimsmarkt am Wiener Platz wird wie folgt zugestimmt:

Gebührentatbestand	Gebührensatz pro qm
Verkaufscontainer ohne spezifische Anforderungen	16,80 €
Verkaufscontainer mit einfachen Anforderungen	18,40 €
Verkaufscontainer mit gehobenen Anforderungen	20,80 €
Lagercontainer	13,60 €
Freifläche	6,80 €

4. Der Gebührenhöhe für den Wiener Markt nach Sanierung wird wie folgt zugestimmt:

Gebührentatbestand	Gebührensatz pro qm
Verkaufsfläche einfache Ausstattung	23,00 €
Verkaufsfläche gehobene Ausstattung	26,00 €
Verkaufsflächen im Außenbereich	8,50 €

Die Festsetzung der Gebühren durch Änderung der Märkte München-Gebührensatzung erfolgt nach Abschluss der Sanierung.

5. Die Satzung zur Änderung der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Märkte München der Landeshauptstadt München (Märkte München-Gebührensatzung) wird gemäß Anlage 3 beschlossen.
6. Die Satzung zur Änderung der Satzung über die Benutzung der Märkte München der Landeshauptstadt München (Märkte München-Satzung) wird gemäß Anlage 4 beschlossen.
7. Sondernutzungsgebühren für die Nutzung der öffentlichen Wegfläche des Wiener Platzes für die Errichtung eines Interimsmarktes werden nicht erhoben, da keine Gebührenpflicht besteht (§ 10 Abs. 1 SoNuGebS).
8. Auf die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Zuweisung von Interimsständen auf dem WM wird verzichtet (Art. 3 Abs. 1 Nr. 2 KAG).
9. 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

Der Referent

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

i.V. Dr. Christian Sharpf
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3-fach)
z. K.

V. Wv. Kommunalreferat – MM – WL - P

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An
an das Direktorium – D-II-BA-Ost, Geschäftsstelle
an die Stadtkämmerei
z. K.
Am