

**Zukunftssicherung der Markthallen München
auf dem Großmarktgelände
sowie auf dem Schlacht- und Viehhofareal
Standorterhaltung und -entwicklung**

a) Grundsatzbeschluss

b) Anträge:

**- Städtebauliche Chancen bei der Sanierung
der Markthallen München nutzen**

Antrag Nr. 08-14/A 00741 der Stadtratsfraktion
BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 09.04.2009

**- Sanierung oder Verlagerung der
Großmarkthalle**

Antrag Nr. 08-14/A 00877 der Stadtratsfraktion
der FDP vom 30.06.2009

**- Erhalt der Großmarkthalle am Standort
Sendling**

Antrag Nr. 08-14/B 01286 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirks 06 - Sendling vom 06.07.2009

Stadtbezirk 2 Ludwigsvorstadt Isarvorstadt
Stadtbezirk 6 Sendling

Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/ V 02602

Anlagen:

1. Antrag Nr. 08-14 / A00741 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 09.04.2009
2. Antrag Nr. 08-14/B 01286 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 06 - Sendling vom 06.07.2009
3. Antrag Nr. 08-14/A 00877 der Stadtratsfraktion der FDP vom 30.06.2009
4. Plan zur Lage im Stadtgebiet
5. Plan Bestandssituation
6. Plan Großmarkthallen
7. Plan Schlacht- und Viehhofareal

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 23.09.2009 (VB)
Öffentliche Sitzung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass	4
- Sanierungsbedarf der Liegenschaften	
- Antrag Nr. 08-14/A00741 Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL	
- Antrag Nr. 08-14/A00877 Fraktion der FDP	
- Antrag Nr. 08-14/B01286 Bezirksausschuss 6	
2. Lage im Stadtgebiet	4
3. Historische Entwicklung	5
4. Rahmenbedingungen	6
4.1 Städtebauliche Situation	6
- Nutzungen	
- Bindungen	
4.2 Zusammenhang mit übergreifenden Planungen	10
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	
- Bebauungspläne, rechtsverbindlich und in Aufstellung	
- Eisenbahn-Südring	
- Güterverteilzentren	
4.3 Markthallen München	12
- Betrieb der Markthallen München	
- Baulicher Zustand der Liegenschaften	
- Finanzbedarf für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen	
- Wirtschaftliche Aussichten (Businessplan)	
5. Stadtentwicklungsplanerische Abwägung	16
5.1 Umgriff der Planungsüberlegungen	16
5.2 Szenarien / Nutzungsalternativen	
5.2.1 Szenario A: Vollständige Verlagerung, Neubau an anderer Stelle	
5.2.2 Szenario B: Beibehaltung des Status Quo, Minimalsanierung	
5.2.3 Szenario C: Nachverdichtung, Optimierung Bereich Großmarkt	
5.2.4 Szenario D: Teilflächenfreisetzung des ehemaligen Viehhofgeländes	
6. Zusammenfassende Empfehlung und weiteres Vorgehen	28
7. Anträge	30
II. Antrag der Referentin	35
III. Beschluss	38

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9 b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

1. Anlass

Das Großmarktgelände des städtischen Eigenbetriebes Markthallen München bedarf einer umfassenden Sanierung. Dies wird notwendig für die Aufrechterhaltung des Betriebs insbesondere zur Behebung funktioneller, bau- und haustechnischer sowie sicherheitstechnischer Probleme vor allem im Bereich der Statik und des Brandschutzes.

Angesichts dieser umfangreichen Investitionen stellt sich die Frage nach unterschiedlichen Betriebs- und Standortalternativen für das Großmarktgelände, in die auch das Gelände des Schlacht- und Viehhofes einbezogen werden sollte. Grundsätzlich wurden alternative Überlegungen wie die vollständige Verlagerung aller Großmarktnutzungen, eine Minimalsanierung am bisherigen Standort, die Nachverdichtung und betriebliche Optimierung im Bereich Großmarkt sowie eine Teilflächenfreisetzung des Viehhofgeländes in einer referatsübergreifenden Projektgruppe, bestehend aus dem Kommunalreferat, der Stadtkämmerei, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Baureferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bearbeitet. Dabei wurden die Fragen der Zukunftssicherung der Markthallen München unter betrieblichen, stadtwirtschaftlichen und stadtplanerischen Gesichtspunkten einem Abwägungsprozesses unterzogen. Hiermit wird der Stand der bisherigen Untersuchungen und des bisherigen Abstimmungsprozesses vorgestellt und eine Standortentscheidung vorgeschlagen.

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / Bündnis 90 / RL hat mit ihrem Antrag Nr. 08-14 / A 00741 vom 09.04.2009 (Anlage 1) gefordert, die Münchner Markthallen in ihrem Kern am Standort bestehen zu lassen und die städtebaulichen Chancen bei der Sanierung der Markthallen München zu nutzen. Das Planungsreferat wurde gebeten, in enger Abstimmung mit dem Kommunalreferat für das Gelände der Markthallen und die nicht mehr benötigten Rangiergleisanlagen des Südbahnhofs ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln und in die umgebenden Stadtviertel zu integrieren.

Auch der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 06 – Sendling hat sich mit seinem

Antrag vom 06.07.2009 (s. Anlage 2) für den Erhalt der Großmarkthalle am traditionellen Standort ausgesprochen.

Mit Ihrem Antrag Nr. 08-14/A 00877 vom 30.06.2009 (s. Anlage 3) fordert die Stadtratsfraktion der FDP eine referatsübergreifende Arbeitsgruppe einzurichten, in der Vorschläge für die Sanierung einerseits und für eine Verlagerung andererseits erarbeitet werden sollen. Für die Lösung Sanierung- und Teilneubau am bestehenden Standort und einer Verlagerung mit vollständigem Neubau sollen Vermarktungserlöse für alternative städtebauliche Konzepte des bestehenden Standorts einbezogen werden.

2. Lage im Stadtgebiet

Die Areale Großmarkt und Schlacht- und Viehhof liegen ca. 1 km südwestlich der Münchner Altstadt und westlich der Isar, wobei der Südring der Eisenbahn eine starke Zäsur zwischen den beiden Gebieten darstellt (s. Anlage 4).

Auf dem ca. 27 ha großen Gelände südlich der Bahn befindet sich der Großmarkt, der als Umschlagplatz für Obst, Gemüse und Blumen dient. Auf dem Großmarktgelände sind neben den Hallen mit direkter Großmarktnutzung auch großmarktaffine Nutzungen wie z.B. Fruchtlogistikunternehmen und Bananenreiferei vertreten. Entsprechend der Nutzungen sind umfangreiche Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden.

Das nördlich der Bahn gelegene ca. 12,5 ha große Gelände wird wiederum durch die Zenettistraße in die beiden Teilbereiche Schlachthof und Viehhof unterteilt.

Der Großmarkt liegt im Stadtbezirk 6 Sendling, der Schlacht- und Viehhof im Stadtbezirk 2 Ludwigsvorstadt Isarvorstadt.

Im Osten des Großmarktgeländes trennt die fast 4 ha große Liegenschaft der Stadtwerke, das Heizkraftwerk Süd, das Großmarktgelände von der Isar.

Eine knapp 5 ha große Fläche der Bahn, der Güterbahnhof München Süd, welcher auch Gleisharfe genannt wird, befindet sich westlich angrenzend zur Großmarkthalle.

Der im Norden des Schlachthofgeländes angrenzende Bereich ist geprägt durch das ca. 2 ha große Gelände der Bundesagentur für Arbeit, welches mit dem Verwaltungsgebäude des Arbeitsamts bebaut ist.

In den anderen angrenzenden Bereichen sowohl im Stadtbezirk Sendling als auch in der Ludwigsvorstadt Isarvorstadt findet sich überwiegend Wohnen, durchmischt mit kleinteiligen Dienstleistungs- und Gewerbestrukturen.

Verwaltungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich insbesondere im Bereich am Gotzinger Platz sowie in der Pocci- und Ruppertstraße als auch in der Kapuzinerstraße.

Durch die unmittelbare Nähe zum südlichen Mittleren Ring ist der Großmarkt für den Individualverkehr insbesondere den Schwerverkehr sehr gut erschlossen. Allerdings ist eine direkte Zufahrt für Lkws vom Mittleren Ring zum Schlacht- und Viehhofgelände aufgrund der Lichten Höhe der Bahnunterführungen Thalkirchner Straße und Tumblingerstraße nur eingeschränkt möglich. Die Schäfflarnstraße ist zur Zeit vom Mittleren Ring bis zur Einfahrt der Großmarkthalle von der Umweltzone ausgenommen. Inwieweit diese Ausnahmeregelung bei der Einführung der geplanten 2. und 3. Stufe der Umweltzone erhalten bleibt, ist derzeit nicht absehbar.

Eine direkte Anbindung an die Schiene ist durch den Südring der Bahn mit dem Güterbahnhof München Süd gegeben; diese Möglichkeit wird derzeit allerdings nicht genutzt, weil die Bahn keine Logistik für Lebensmitteltransporte bereitstellt. Mit dem Öffentlichen Personennahverkehr sind die Areale durch die U-Bahnlinien U3 und U6 mit drei Haltestellen, Implerstraße, Poccistraße sowie Goetheplatz, als auch z. Zt. durch die Buslinien des StadtBusses Nr. 54, 58, 131, 132 und 152 erschlossen.

Aufgrund des nächtlichen Arbeitsbeginns ist eine Erreichbarkeit des Geländes mit dem Öffentlicher Personennahverkehr für die Beschäftigten des Großmarktes jedoch oftmals nicht möglich.

3. Historische Entwicklung

Bereits im Jahre 1878 wurde der Schlacht- und Viehhof, der nach den Plänen des Stadtbaurates Arnold Zenetti erbaut wurde, eröffnet. Damals befand sich das Gebiet noch vor den Toren der Stadt und wurde nach den neuesten Erkenntnissen der Hygiene, sowie unter Beachtung der Standortvoraussetzungen Bahnanschluss, Erweiterungsmöglichkeit, wasserrechtliche Problematik, usw. gebaut.

Der Bau der Großmarkthalle erfolgte 34 Jahre später im Jahre 1912, der Bau des denkmalgeschützten Kontorhauses 1 folgte im Jahre 1927.

Im zweiten Weltkrieg entstanden umfangreiche Zerstörungen sowohl im Bereich des Schlacht- und Viehhofes als auch im Bereich des Großmarktes. Die verschonte historische Bausubstanz ist nahezu unverändert geblieben. Die übrigen Gebäude wurden später gebaut.

Im Jahre 1953 wurde im Bereich der Großmarkthalle das Kontorhaus 2 errichtet und 1959 baulich erweitert.

Im Schlachthofbereich wurde zuletzt 1962 der Verwaltungstrakt an der Thalkirchner Straße wieder errichtet. Nachdem sich der Stadtrat 1964 für eine Erneuerung des Schlachthofes an der alten Stelle und somit gegen eine Verlagerung an den Stadtrand

aussprach, wurden in den 70er Jahren unter anderem eine Rinderschlachthalle und Kuttelrei, je ein Rinder- und Schweinekühlhaus und ein Fleischmarktgebäude neu errichtet.

Im Jahre 1994 befasste sich der Stadtrat im Beschluss der Vollversammlung vom 23.03.1994 abermals mit der Standortfrage des Schlacht- und Viehhofs und sprach sich wiederum für einen Verbleib am jetzigen Standort aus.

Denkmalschutz

Auf dem Areal des Großmarktes sowie des Schlacht- und Viehhofes sind viele Liegenschaften in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aufgeführt (Anlage 5). Auch in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Gesamtareal befinden sich viele denkmalgeschützte Gebäude.

Der Umgang mit dem Thema Denkmalschutz spielt daher sowohl bei Überlegungen zu einer Umnutzung wie auch bei einem Verbleib der Nutzungen eine wesentliche Rolle.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Städtebauliche Situation

Sowohl der Großmarkt als auch der Schlacht- und Viehhof waren bei ihrer Gründung noch am Stadtrand von München gelegen. Nach der Ausbreitung der Stadt und dem damit verbundenen Einwachsen der Areale ins Stadtgebiet stellen diese Bereiche - wenn auch relativ isolierte - Teile der Innenstadt dar.

Sie dienen seit ihrer Gründung und auch heute noch der Versorgung der Münchner Bevölkerung mit frischen Lebensmitteln und bilden für das einschlägige Lebensmittelgewerbe (Großhandel, Einzelhandel, Metzgereien, Schlacht- und Zerlegebetriebe, Lebensmittelmärkte) eine wichtige und zentrale Handels- und Einkaufsplattform.

Auf der einen Seite hat sich in einer sehr günstigen zentralen Lage eine für München wichtige Infrastruktur für die Versorgung entwickelt, der so genannte „Bauch von München“.

Auf der anderen Seite gehen aber von den ausgeübten Nutzungen nicht unerhebliche Belastungen für die angrenzenden Quartiere aus. Dies betrifft neben dem Ziel- und Quellverkehr zusätzlich im Bereich des Schlacht- und Viehhofes auch Geruchsemissionen.

Die Akzeptanz in den anliegenden, stark durch Wohnnutzung geprägten Bereichen ist jedoch relativ hoch. Dies liegt vermutlich in den kleinteiligen wirtschaftlichen Verflechtungen begründet, aber auch auch darin, dass viele Beschäftigte des Großmarktes und des Schlacht- und Viehhofes in einem der beiden Stadtbezirke Sendling oder Ludwigsvorstadt Isarvorstadt wohnen.

Städtebaulich gesehen hat das Gesamtgelände in der jetzigen Form der Isolierung und mit seiner Lage am Eisenbahnring-Süd eine deutliche Barrierewirkung zwischen den angrenzenden Quartieren.

Daneben ist das Gelände auch nahezu vollständig versiegelt und trägt stadtklimatisch zur Förderung der Überwärmung der Innenstadt und seiner Randgebiete bei.

Als ein wesentliches Problem stellt sich der baulich sehr marode Zustand der Hallen sowie der Erschließungsstrukturen dar, der nachfolgend unter Punkt 4.3 genauer erläutert wird.

Auch ist die Frage eventuell vorhandener Altlasten im Gesamtgebiet und der erforderliche Umgang mit ihnen zu klären.

Bei der weiteren Überplanung sind auch Artenschutzbelange zu beachten, da sich entlang der Werksgleise gem. Europarecht streng geschützte Tierarten angesiedelt haben.

Nutzungen und Bindungen

Die verschiedenen Areale weisen unterschiedliche Nutzungen, Bindungsarten und Bindungsdauern auf. Insbesondere die Restlaufzeiten der Bindungen ist für die kurz-, mittel- oder langfristige Verfügbarkeit der Fläche von Interesse.

Im Bereich des Großmarktes und des Viehhofes ist der weit überwiegende Teil der Objekte nicht privatrechtlich vermietet oder verpachtet, sondern durch Verwaltungsakt öffentlich-rechtlich zugewiesen. Das bedeutet, dass die Zuweisung gem. § 5 Abs. 3 Ziff. 5 der Markthallensatzung insbesondere nur widerrufen werden kann, wenn die zugewiesenen Objekte für bauliche Änderungen, im öffentlichen oder betrieblichen Interesse liegenden Zwecke unabweisbar benötigt werden.

Im Schlachthof sind zudem durch Erbbaurechtsverträge Bindungen bis 2040 gegeben. Im Großmarkthallenbereich sind Flächen insbesondere an die ehemalige Amtsspedition (heutiges Lebensmittellogistikunternehmen) zur Bebauung vergeben worden. Die Laufzeiten für diese Überlassungsverträge gehen bis 2030 bzw. 2037.

Großmarktgelände

Der Kernbereich des Großmarkthallengeländes (s. Anlage 6) ist mit der ursprünglichen Großmarktnutzung in der Gärtnerhalle, Großmarkthalle und im Blumengroßmarkt belegt. Die z.T. sehr kleinteilig vergebenen einzelnen Stände werden u.a. auch von in der Region München produzierenden Händlern betrieben.

Die Kunden kommen zum größten Teil direkt aus München. Im Zeitraum Dezember 2008 bis April 2009 wurden für die Großmarkthalle (ohne Blumengroßmarkt) ca. 2.200 Kundenausweise verkauft. Über 900 der in diesem Zeitraum verkauften Kundenausweise wurden von Kunden aus dem Stadtgebiet München erworben und fast 500 Ausweise von Kunden aus dem Landkreis München.

Die Kontorhäuser 1 und 2 sind zur Büronutzung vermietet. Die Büros sind insbesondere an Firmen aus dem Lebensmittelbereich und an branchenaffine Firmen (z.B. Laborbetreiber, EDV-Firmen, Dolmetscher) vergeben. Soweit Platz vorhanden ist, sind auch branchenfremde Berufsgruppen (z.B. Architekten, Büros aus dem Medienbereich etc.) aufgenommen.

Diese Mischung von Dienstleistern vor Ort hat dazu beigetragen, dass auf dem Großmarkthallengelände ein gut funktionierendes Handelsnetz entstanden ist.

In dem ehemaligen Postgebäude sind neben wenigen Wohnungen, wie in den Kontorhäusern, überwiegend Büronutzungen vertreten. Es wird aber auch einer alteingesessenen gastronomischen Nutzung nachgegangen. Weitere großmarktaffine Nutzungen sind ebenfalls auf dem Gelände vertreten, so z.B. eine Feinkosthalle, ein Großhandelstrakt mit Bananenreiferei sowie südöstlich der Hallen 1-4 eine Ladenreihe mit einer Anzahl kleinerer Großhandels-Läden. Die Lagerräume, die sich in unterschiedlichster Größenordnung im Keller der Großmarkthallen befinden, stehen insbesondere den Hallenfirmen zur Verfügung, werden aber auch an deren Kunden vermietet.

Ein großer Bereich des Großmarktgeländes wird auch für den ruhenden Verkehr der Großmarkthalle verwendet. Die große Aufstellfläche für Lkws ist notwendig zur Überbrückung der Lkw-Ankunftszeit bis zu den Betriebszeiten der Großmarkthalle, aber auch damit die Lkw-Fahrer die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten einhalten können. Oftmals ist verderbliche Ware geladen, so dass die Fahrzeuge mit laufendem Kühlaggregat parken müssen, was neben der An- und Abfahrt zusätzlich nicht unerhebliche Geräuschemissionen mit sich bringt. Zusätzlich sind für den Kunden- und Ladeverkehr umfangreiche Flächen vor zuhalten.

Ein großer Teil des Restgeländes wird durch ein Lebensmittellogistikunternehmen belegt, welches seit dem Jahre 1912 bereits als „Amtsspedition“ auf dem Großmarktgelände ansässig ist. Die Grundstücksflächen für drei Umschlaghallen und ein Tiefkühlhaus, in denen insbesondere die Hallenfirmen ihre Zusatzlager haben, sind

der Firma langfristig überlassen und stehen somit bis ins Jahr 2030 bzw. 2037 nicht zur Disposition. Die Tätigkeit dieses Lebensmittellogistikunternehmens ist mit der Großmarktnutzung so eng verflochten, dass diese beiden Nutzungen nur gemeinsam betrachtet werden können.

Schlachthof

Auf dem Areal (s. Anlage 7) befinden sich die drei Kernbereiche Schweineschlachtung, Großviehschlachtung (Rinder) und der Fleischmarkt mit jeweils Erbbaurechten bis zum Jahr 2040, so dass das Gelände erst langfristig verfügbar ist.

Damit ist das Schlachthofgelände im Gegensatz zum Großmarkthallengelände zeitlich in seinem Bestand begrenzt.

Diese Bereiche sind flankiert von einer Vielzahl brancheneinschlägiger Handels- und Handwerksbetriebe mit multikultureller Angebotspalette. Zur Thalkirchner Straße hin befindet sich zudem ein großer Verwaltungstrakt, in dem u.a. Dienststellen des Kreisverwaltungsreferates und des Schulreferates sowie Einzelbüros für externe Firmen untergebracht sind.

Viehhof

Der Viehhof (s. Anlage 7) wurde einst als Markt- und Umschlagplatz für den Lebendviehhandel genutzt. Diese Nutzung wird aber seit dem Jahr 2007 nicht mehr ausgeübt.

Auf dem Gelände befinden sich heute verschiedene gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Fleisch- und Wurstwarenproduktion, diverse Fisch- und Feinkosthändler aber auch ein Darmhändler und verschiedene Wein- und Spirituosenhändler sowie Metzgerei- und Gastronomiebedarfsfirmen.

Auch hier sind viele Flächen öffentlich-rechtlich zugewiesen. Die Vorgaben der Markthallen-Satzung zur Beendigung der Zuweisungen sind deshalb zu beachten (vgl. Kapitel 4.1 Nutzungen und Bindungen).

Im Übrigen haben die Nutzer befristete bzw. ordentlich kündbare Mietverträge, was diesen Bereich im Vergleich zu den anderen Arealen am ehesten verfügbar macht.

Parallel zu den Gleisen des Südrings, in der Nähe der ehemaligen Viehverladerampe, ist aus hygienischen Gründen eine zum Schlachthofareal gehörende Lkw-Waschanlage untergebracht. Diese Waschanlage müsste bei einer Umnutzung des Viehhofgeländes, in Verbindung mit einem Verbleib der Schlachthofnutzung, erhalten bleiben oder verlegt werden.

4.2 Zusammenhang mit übergreifenden Planungen

Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sind die Areale des Großmarktes sowie des Schlacht- und Viehhofes als „Sondergebiet gewerblicher Gemeinbedarf“ dargestellt. Im integrierten Landschaftsplan ist der westliche Teil des Großmarktgeländes mit „Vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert, der östliche Großmarktbereich sowie das Schlacht- und Viehhofareal mit „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“.

Dabei werden in erster Linie strukturelle Verbesserungen auf den Flächen selbst angestrebt, wie die Schaffung öffentlicher Durchgänge, alleearartige Straßenbegrünung sowie Fassaden- und Dachbegrünung.

Im Bereich der Wackersberger Straße / Arzbacher Straße ist eine örtliche Grünverbindung mit Zugang zur Isar dargestellt. Damit werden auch Verbesserungen der Erreichbarkeit des Isarraumes für die sehr schlecht mit Freiflächen ausgestatteten Wohngebiete westlich des Planungsgebietes angestrebt.

Im westlichen Großmarktbereich, parallel zur Schäftlarnstraße ist eine Hangkante gekennzeichnet.

Entlang des Eisenbahnsüdrings ist eine „Übergeordnete Grünbeziehung“ dargestellt. Die Gleisharfe sowie die Bahnflächen selber sind als Bahnanlagen dargestellt.

Rechtsverbindliche sowie in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, formelle Planungen

Aufstellungsbeschluss Nr. 1780

Für den Bereich zwischen Lagerhausstraße, Schäftlarnstraße, Lenggrieser Straße, Arzbacher und Thalkirchner Straße wurde mit Vollversammlung des Stadtrates vom 05.04.1995 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Als Planungsziele wurden u.a. die Erarbeitung eines räumlich-funktionalen Konzepts für die Entwicklung dezentraler Güterverkehrszentren und eine Untersuchung zur längerfristigen Klärung und Sicherung der gewerblichen Gemeinbedarfsfläche Großmarkthallengelände formuliert.

Fortführung des Beschlusses dezentraler Güterverkehr (GVZ-Konzept)

Im Rahmen des Grundsatzbeschlusses vom 28.01.2004 zur Fortschreibung des dezentralen Güterverkehrs (GVZ-Konzept) wurde auch das benachbarte Areal der Gleisharfe untersucht. Für ein eigenständiges Güterverteilzentrum soll das Areal der Gleisharfe nicht weiter weiterverfolgt werden. Allerdings soll bei den Überlegungen für den Güterumschlag der Großmarkthalle langfristig wieder stärker die Nutzung der

Schiienenanbindung verfolgt werden.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1780a

Im Bereich der Amtsspedition gilt der einfache Bebauungsplan Nr. 1780a vom 10.05.1996. Dieser setzt ein Sondergebiet Großmarktgelände und Güterverkehrszentrum fest, das zur Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für den Warenumschat mit Lebensmitteln und Blumen und zur Abwicklung des Trailerzugbetriebes dienen soll (Hinweis: Trailerzugbetrieb zwischenzeitlich aufgegeben).

Derzeit in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 2004

Die Vollversammlung des Stadtrates billigte am 22.04.2009 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich I/29 Gotzinger Platz / Thalkirchner Straße (östlich) zwischen Kochelsee- und Königsdorfer Straße sowie den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2004. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 20.05. - 22.06.2009.

Dabei soll am Gotzinger Platz in einer Baulücke, auf dem sich derzeit ein Parkplatz der Markthallen mit 150 Stellplätzen befindet, Baurecht für eine Moschee geschaffen werden. Die entfallenden Stellplätze sollen in einem neu zu errichtenden Parkhaus an der Königsdorfer Straße untergebracht werden.

Sonstige informelle Planungen

Ausbau Südring

Im Zuge des notwendigen Ausbaus der S-Bahn Stammstrecke ist der S-Bahn-Südring im Nahverkehrsplan als Option zum zweiten S-Bahn-Tunnel offen gehalten. Bei einem möglichen Ausbau des DB-Südringes zu einer S-Bahn-Südumfahrung als Entlastung der Stammstrecke wäre ein zusätzlicher S-Bahn-Haltepunkt vorgesehen, der mit dem U-Bahnhof Poccistraße verknüpft werden könnte. Der Ausbau des Südrings stellt keine Voraussetzung für eine potenzielle Nutzung bzw. Umnutzung der Areale dar.

4.3 Markthallen München

4.3.1 Bisherige Situation

Am 01.01.2007 fusionierten die beiden Eigenbetriebe „Schlachthof München“ und „Großmarkt München“ zu dem Eigenbetrieb „Markthallen München“. Sie sind der größte kommunale Großmarkt in Deutschland und liegen europaweit in der Spitzengruppe zusammen mit Mailand und Barcelona.

Sie bilden ebenso die größte Großhandelsplattform für mehr als 120 Großhändler und Fruchthandelsagenturen mit Betriebssitz in München. Diese Bedeutung für die städtischen Gewerbesteuererinnahmen ist bei Gesamtbetrachtung der Wertschöpfung der Großmarkthalle und des Schlachthofes mit seinen Wurst- und Lebensmittelfabrikationen sowie den Fisch- und Feinkostfirmen zu berücksichtigen. Insgesamt wird zusammen mit den vier Lebensmittelmärkten im Münchner Stadtgebiet das vollständige Lebensmittelangebot abgedeckt. In Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrages zur Versorgung der Münchner Bevölkerung mit hochwertigen, gesunden und frischen Lebensmitteln und Blumen generieren die mehr als 500 Firmen in den Betriebsteilen Schlachthof und Großmarkthalle einen geschätzten jährlichen Umsatz von 1,5 – 2,0 Milliarden € und bieten mehr als 3.000 Menschen einen Arbeitsplatz. Hinzu kommen die rund 300 Firmen, sowie deren Arbeitsplätze und Umsätze auf den vier festen Lebensmittelmärkten in München (Viktualienmarkt, Pasinger Viktualienmarkt, Elisabethmarkt, Markt am Wiener Platz) sowie den 41 Wochen- und Bauernmärkten.

Der allgemeine Standard der Bausubstanz ist geprägt zum einen durch die historische, zum Teil denkmalgeschützte Bausubstanz, die in erheblichem Umfang noch auf die Bau- und Anfangszeit beider Betriebe zurückgeht und zum anderen durch Wiederaufbauten nach den erheblichen Kriegszerstörungen, die mit den damals zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln und technischen Standards erfolgten.

In konkurrierenden deutschen Großmärkten finden die Mieter inzwischen baulich und logistisch deutlich modernere und bessere Rahmenbedingungen vor, die rationelle Geschäftsabwicklungen unterstützen und sich auf die Kostenstruktur der Gewerbetreibenden positiv auswirken.

Für München hingegen wirkt sich die vorhandene Situation folglich auch auf die Gebührengestaltungsspielräume aus.

Neben der zum Teil stark sanierungsbedürftigen Bausubstanz sind zum anderen Vorgaben des Brandschutzes sowie der Statik zwingend zu erfüllen, da ansonsten zumindest mit einer partiellen Schließung des Betriebes zu rechnen ist. Hier wurde festgestellt, dass die Nutzung im jetzigen Zustand ohne grundlegende Sanierung nur

noch höchstens fünf Jahre aufrecht erhalten werden kann.

Beide Betriebsteile, Schlacht- und Viehhof und Großmarkthalle bzw. die fusionierten Markthallen München haben zwar Jahr für Jahr erhebliche Bauunterhaltsarbeiten durchgeführt, die sie, teils (vor der Rechtsformänderung in einen Eigenbetrieb) im Verbund mit städtischen Betriebszuschüssen, aus dem Gebührenaufkommen finanziert haben. Allein im Durchschnitt der letzten zehn Jahre waren dies für beide Betriebsteile nur für den Gebäudeunterhalt, also ohne technische Unterhaltung der Schlachthanlagen, rund 2,7 Mio. € pro Jahr, das waren nur in diesem Betrachtungszeitraum insgesamt 27 Mio. €. Mit diesen Unterhaltsaufwendungen konnte jedoch im Sinne einer investiven Sanierungsmaßnahme die Bausubstanz nicht grundlegend und nachhaltig verbessert werden. Ebenso konnten hiermit darüber hinausgehende Ertüchtigungsmaßnahmen im Brandschutz oder in der Statik nicht erfolgen. Im Schlachthof jedoch wurden aufgrund der ständig schärfer werdenden Hygieneauflagen vorhandene Mittel vor allem in die Schlacht- und Zerlegebereiche investiert, die heute im Erbbaurecht vergeben sind.

4.3.2 Sanierungs- und Modernisierungsbedarf und -kosten

Ende der 80er Jahre erfolgte die so genannte Generalsanierung der Großmarkthalle. Der Schwerpunkt der Sanierung war die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur innerhalb wie außerhalb der Hallen 1-4 und erforderte Investitionen in Höhe von 33 Mio. DM.

Zehn Jahre später, Ende der 90er Jahre, wurde die Brücke über der Tumbinger Straße saniert (ca. 800.000 €), 2008 wurde mit dem ersten Sanierungsabschnitt des Kontorhauses 1 begonnen (ca. 3,9 Mio. €) und das Gaststätten- und Postgebäude erfuhr ebenfalls 2008 eine grundlegende Renovierung (ca. 400.000 €). In den Jahren 2000 bis 2003 wurde der so genannte Fruchthof, ein Wohn- und Gewerbeobjekt der sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Großmarkthalle befindet, generalsaniert (ca. 10 Mio. €).

Bei verschiedenen Anlagen, deren Substanz zum Teil noch aus der Gründerzeit stammt, ist in den nächsten Jahren objektübergreifend, sowohl mit dem laufenden Betrieb als auch mit anderen baulichen Optimierungsmaßnahmen vernetzt, den funktionellen, bau- und haustechnischen sowie auch sicherheitstechnischen (Brandschutz und Statik) Anforderungen nachzukommen. Nur über Bauunterhalts- und punktuelle Sanierungsaufwendungen lassen sich auf Dauer Funktion und Betriebssicherheit nicht mehr aufrecht erhalten, obwohl hierfür in den Jahren 2005 bis einschließlich 2008 im Erfolgs- und Vermögensplan insgesamt rund 12 Mio. € aufgewendet werden mussten.

Im Bereich des Schlachthofs wurden umfangreiche Erneuerungen lediglich in den mittlerweile im Erbbaurecht vergebenen Schlacht- und Kühlbereichen durchgeführt. Zusätzlich konnten über das so genannte Altlastenpaket mit einem Umfang von 3,9 Mio. € im Schlachthof substanzerhaltende Unterhaltsmaßnahmen durchgeführt werden.

4.3.3 Auswirkungen auf die künftigen Gebührengestaltung

Für die nun anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist mit Folgekosten in erheblicher Größenordnung zu rechnen.

Hinsichtlich der finanziellen Situation der Markthallen sind das bisherige Gebühren- und Entgeltaufkommen der beiden bzw. des fusionierten Eigenbetriebs und die möglichen Refinanzierungsbeiträge in der Zukunft zu betrachten. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Gebührengestaltung des damaligen Schlachthofes bis zur – nur mit erheblichen Anstrengungen zu erreichenden – zukunftssichernden Privatisierung der Großvieh- und Schweineschlachtung sowie des Zerlegebetriebes durch die Konkurrenzsituation mit anderen kommunalen oder subventionierten privaten Schlachthöfen bestimmt war. Der Schlachthof musste gegenüber den Schlachtkunden schon aus Gründen der Anlagenauslastung konkurrenzfähig sein. Auch der Großmarkthalle waren und sind durch den gewerblichen privaten Mietmarkt bei der Gebührengestaltung deutliche Grenzen gesetzt. Darüber hinausgehende Gebührensätze wären den Gewerbetrieben bei dem gebotenen Standard weder in wirtschaftlicher Hinsicht vermittelbar noch wären sie konkurrenzfähig.

In diesem Zusammenhang ist aber auch darauf hinzuweisen, dass mit den ausschließlich bausubstanzverbessernden, denkmalschutzbedingten oder Brandschutz- und Statik-Maßnahmen allein für die Gewerbetreibenden noch keine funktionalen und somit wirtschaftlich relevanten Verbesserungen entstehen.

4.3.4 Businessplan, wirtschaftliche Aussichten

Die Markthallen München haben eine Unternehmensberatungsgesellschaft mit der Erstellung eines Businessplans beauftragt, der eine wesentliche Grundlage für das nach diesem Grundsatz- und Standortbeschluss in einem nächsten Schritt zu erarbeitende Sanierungskonzept einschließlich einer Nachverdichtung darstellen wird (siehe Ziffer 2 des Antrag der Referentin). Der Businessplan soll auf Basis bereits bestehender und noch zu erstellender Untersuchungen eine umfassende Ist-Analyse (Stärken / Schwächen / Chancen / Risiken) beinhalten. Zu berücksichtigen sind dabei sowohl die innere Organisation der Markthallen München als auch deren Vernetzung

mit den verschiedenen Stakeholdern (Umfeldanalyse).

Ebenso ist das Branchenumfeld in die Analysen einzubinden. Auf der Basis einer ausführlichen Ist-Analyse ist ein Sollzustand zu definieren, der ein erfolgreiches Agieren der Markthallen München in der Zukunft ermöglicht.

Zentrale Ausrichtung der Konzeption ist die langfristig angelegte Konkurrenzfähigkeit und damit Zukunftssicherung der Markthallen München. Aus dem Abgleich zwischen der Ist-Analyse und dem optimalen Sollzustand ist ein konkreter Maßnahmenplan zu generieren, um den definierten Sollzustand zu erreichen. Hier sind konkrete Umsetzungspakete und Schritte zu erarbeiten, die durch die Markthallen München umgesetzt und realisiert werden können. Es ist vor allem herauszuarbeiten, inwieweit die der Zukunftssicherung zu Grunde liegenden Investitionsvorhaben bzw. der dahinter liegende Finanzierungsbedarf durch Eigenleistung der Markthallen München mitgetragen werden kann.

Wesentliche Untersuchungsbereiche werden die Standortanalyse, Immobilienbestand und Instandhaltungsstau, Infrastruktur, Geschäftsmodell unter Berücksichtigung der vertraglichen Bindungen, Marktposition und Finanzen sein.

Die Finanzierung des Business Plans erfolgt durch die Markthallen München.

5. Stadtentwicklungsplanerische Abwägung

Ausgehend von der in den vorangegangenen Punkten 1-4 dargelegten betrieblichen und städtebaulichen Situation wurde die Verwaltung von Herrn Oberbürgermeister Ude beauftragt, dem Stadtrat einen Grundsatzbeschluss zur Zukunft der Markthallen München vorzulegen und dabei auch die Standortfrage zu klären.

Dazu wurde eine referatsübergreifende Projektgruppe, bestehend aus Kommunalreferat, Stadtkämmerei, Referat für Arbeit und Wirtschaft, Baureferat und Planungsreferat einberufen, die die für eine Standortentscheidung relevanten Kriterien gemeinsam erarbeitet und bewertet hat.

Dazu wurden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Szenarien betrachtet.

Szenario A: Vollständige Verlagerung aller Nutzungen, Neubau an anderer Stelle

Szenario B: Beibehaltung des Status Quo, Minimalsanierung

Szenario C: Nachverdichtung, Optimierung Bereich Großmarkt

Szenario D: Teilflächenfreisetzung Viehhofgelände

In einem ersten Schritt werden die Szenarien beschrieben und hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile aus stadtplanerischer, stadtwirtschaftlicher und betrieblicher Sicht qualitativ bewertet. Eine Gegenüberstellung aufgrund quantifizierter Betrachtungen, insbesondere in finanzieller Hinsicht ist erst möglich, wenn weitere Untersuchungen erfolgt, sowie Detailkonzeptpläne erarbeitet worden sind. Dies erfolgt in einer Grobanalyse im Businessplan und anschließend beim Auftrag für Untersuchung und Vorplanung (s. Kapitel 6).

5.1 Umgriff der Planungsüberlegungen (s. Anlage 5)

Untersuchungsbereich

Das zu betrachtende Gelände ist insbesondere aufgrund der aufgezeigten Nutzungen und Bindungen (vgl. Punkt 4.1) nicht als homogen zu bezeichnen. Dies macht eine Differenzierung des Geländes in die Teilbereiche Großmarkthalle mit Teilbereich Lebensmittellogistikunternehmen, Schlachthof und ehemaliges Viehhofgelände erforderlich.

Im Kern der Betrachtungen stehen das Großmarktgelände einschließlich

Lebensmittellogistikunternehmen und das Gelände des ehemaligen Viehhofs, da das Schlachthofareal aufgrund der existierenden Erbbaurechtsverträge, welche überwiegend eine Bindung bis ins Jahr 2040 festsetzen, nur eine langfristige Option darstellt.

Erweiterter Untersuchungsbereich

Bei künftigen detaillierten Überlegungen zur Entwicklung des Großmarktes und des Schlacht- und Viehhof sollten darüber hinaus verschiedene angrenzende Flächen in die Planungsüberlegungen einbezogen werden. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

Das Areal des Arbeitsamtes in der Kapuzinerstraße, welches nördlich an den Schlachthof anschließt. Dort bestehen derzeit bei der Eigentümerin, einer 100% igen Tochter der Bundesagentur für Arbeit, ebenfalls Überlegungen eine wirtschaftliche Umstrukturierung durchzuführen.

Die Fläche des Heizkraftwerkes Süd, die östlich an den Großmarkt angrenzt. Sie befindet sich im Eigentum der Stadtwerke München.

Der Güterbahnhof München Süd, die so genannte Gleisharfe, der westlich an die Großmarkthallen anschließt. Er würde bei einer möglichen Entwidmung der Fläche eine potentielle zusätzliche Flächenressource darstellen.

Die so genannte „Sortieranlage, die früher der Sortierung der Lebensmittel des Großmarktes diente und die sich im Eigentum der Markthallen München befindet. Sie beherbergt heute neben kleinteiliger gastronomischer Nutzung Lagerflächen für Obst- und Gemüsestandbesitzer und stellt ein wesentliches Schnittstellengrundstück zum Stadtbezirk Sendling dar.

5.2 Szenarien / Nutzungsalternativen

5.2.1 Szenario A: Vollständige Verlagerung, Neubau an anderer Stelle

Dieses Szenario befasst sich mit der Möglichkeit einer vollständigen Verlagerung der Nutzungen, so dass die freiwerdenden innerstädtischen Flächen einer Verwertung zugeführt werden könnten.

Nach gegenwärtigen Bestandsermittlungen müsste ein neuer Standort folgende Anforderungen erfüllen:

Die derzeit zur Verfügung stehende Flächengröße für Nutz- und Verkehrsflächen der Großmarkthalle inklusive der Umschlaghallen und der Spedition des Lebensmittellogistikunternehmens beträgt ca. 212.000 m². Für Firmen aus dem Schlachthof beträgt die Nutz- und Verkehrsfläche ca. 44.000 m².

Bei Unterstellung einer Optimierung bei Neubau ergibt sich ein Gesamtflächenbedarf von rund 20 ha.

Ein Verlagerungsstandort müsste sowohl für die örtlichen als auch für die überörtlichen Kunden und Lieferanten gute Anfahrmöglichkeiten bieten, wie z.B. Anschluss an die Bundesautobahn, den Mittleren Ring, sternförmige Verteilungsmöglichkeit. Auch ist die Erreichbarkeit des Geländes für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu gewährleisten (ungewöhnlich frühe Betriebszeiten). Um langfristig wieder stärker die Schienenanbindung für den Güterumschlag der Großmarkthalle nutzen zu können, sollte zudem eine direkte Anbindung an die Schiene bestehen.

Auch ist bei einer Ansiedlung auf einem neuen Areal aufgrund der diversen Emissionen und insbesondere des starken Fahrverkehrs auf die Verträglichkeit mit Nutzungen der unmittelbaren Umgebung zu achten.

Verlagerung des Großmarktes innerhalb des Stadtgebietes

Das Planungsreferat hat denkbare Standorte im Stadtgebiet übersichtlich geprüft und im Folgenden stichpunktartig dargestellt:

1. Hofbräuallee – Riem

Gesamtgröße ca. 15 ha, ca. die Hälfte in städtischem Besitz, Flächennutzungsplan: Gewerbegebiete (GE), Autobahnanschluss, Bahnanschluss möglich.

Verfügbarkeit: bislang für Güterverteilzentrum-Ost, Hofbräuerweiterung und Erweiterung Umschlagbahnhof vorgesehen.

2. Ehemaliges Ausbesserungswerk Freimann

Gesamtgröße ca. 13 ha, kein städtischer Besitz, Flächennutzungsplan: Sondergebiet gewerblicher Gemeinbedarf (SOG), Anbindung über Heidemannstraße an Bundesautobahn A 9, Bahnanschluss möglich.

Verfügbarkeit: stark eingeschränkte Nutzbarkeit durch Denkmal- und Biotopschutz, Planung für ein Mode-Großhandelszentrum.

3. Ehemaliges Ausbesserungswerk Neuaubing

Gesamtgröße ca. 30 ha, kein städtischer Besitz, Flächennutzungsplan: Bahnfläche (BAHN), neue Straßenanbindung über Gewerbegebiet-Freiham erforderlich, Bahnanschluss eingeschränkt möglich.

Verfügbarkeit: stark eingeschränkte Nutzbarkeit durch Biotopschutz und benachbarte Wohnbebauung, Eigentümer plant Wohn- und Gewerbenutzung.

4. Ehemaliges Virginia - Depot

Gesamtgröße ca. 30 ha, kein städtischer Besitz, Flächennutzungsplan: Sondergebiet Landesverteidigung (SOLV), Straßenanbindung müsste verbessert werden, Bahnanschluss möglich.

Verfügbarkeit: stark eingeschränkte Nutzbarkeit durch Biotopschutz, Teilflächen bereits an Münchner Stadtentwässerung und das Technische Hilfswerk vergeben.

5. Mühlangerstraße – Langwied

Gesamtgröße ca. 45 ha, wenige Teilflächen in städtischem Besitz, Flächennutzungsplan Landwirtschaft (LW) (Gewerbe (GE) geplant), Autobahnanschluss, kein Bahnanschluss.

Verfügbarkeit: ca. 15 ha für Brauereiverlagerung vorgesehen, viele Einzeleigentümer, Einschränkung durch bestehende Splittersiedlung.

6. Ludwigsfelder Straße südlich

Gesamtgröße ca. 18 ha, wenige Teilflächen in städtischem Besitz, Flächennutzungsplan: Industriegebiet (GI), Anbindung über Dachauer Straße an Bundesautobahn A 99, Bahnanschluss möglich.

Verfügbarkeit: viele Einzeleigentümer, teilweise vorhandene Gewerbenutzung.

Aufgrund der erforderlichen Flächengröße reduziert sich die Auswahl der Standorte. Auch die verbleibenden Standorte weisen viele Restriktionen und Nachteile, vor allem im Hinblick auf die Verfügbarkeit und die verkehrliche Erreichbarkeit auf. Die Möglichkeit einer Verlagerung der Großmarktnutzung innerhalb des Stadtgebietes wird deshalb derzeit als wenig aussichtsreich beurteilt.

Verlagerung des Großmarkts außerhalb des Stadtgebietes

Alternativ zu einer Verlagerung des Großmarkts innerhalb des Stadtgebietes wurde in der Projektgruppe die Möglichkeit seiner Verlagerung auf einen Standort außerhalb der Stadt diskutiert.

Es bestand Einigkeit darüber, dass die Möglichkeit einer Verlagerung außerhalb des Stadtgebietes grundsätzlich ausscheidet, da den Münchner Markthallen als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt eine Verlagerung außerhalb des Stadtgebietes gemäß Art. 22 Abs. 1 Bayerische Gemeindeordnung (GO), Art. 83 Abs. 1 Bayerische Verfassung i.V. m. Art. 57 GO nicht möglich ist, und sich die Satzungsgewalt der Landeshauptstadt München nur auf das Stadtgebiet bezieht.

Ferner spricht trotz des zu erwartenden Verkaufserlöses der Entfall von Arbeitsplätzen und Gewerbesteuerereinnahmen innerhalb des Stadtgebietes gegen eine Verlagerung des Großmarktes außerhalb des Stadtgebietes.

Vor- und Nachteile einer Verlagerung des Großmarktes

Vorteile aus stadtwirtschaftlicher und betrieblicher Sicht

Eine Verlagerung des Großmarktes hätte den großen betrieblichen Vorteil der Umsetzung eines neuzeitlichen Marktkonzeptes durch den Bau von neuen Gebäuden und Markthallen nach dem neuesten Stand der technischen und organisatorischen Anforderungen sowie entsprechend der Nachfrage der Geschäftspartner. Die Anforderungen, die an die betrieblichen Abläufe der Markthallen gestellt werden, sind auf dem heutigen Großmarktgelände zum großen Teil nicht erfüllt. Bei einem Neubau kann z.B. die vollständige Einhaltung der Kühlkette und somit die Möglichkeit einer Zertifizierung der Firmen, bei der Planung berücksichtigt werden.

Auf dem heutigen Gelände befinden sich sehr viele sanierungsbedürftige Gebäude, die größtenteils unter Denkmalschutz stehen. Bei einer Verlagerung des Standortes auf ein unbebautes Grundstück muss sich der Betrieb der Markthallen weder mit den Anforderungen des Denkmalschutzes auseinandersetzen, noch die erheblichen Kosten der unabdingbaren Sanierung tragen.

Die Areale Großmarkt sowie Schlacht- und Viehhof haben eine beachtliche Größe und stellen somit ein erhebliches städtisches Grundvermögen in bedeutender zentraler Lage dar. Durch Freimachung lassen sich die Flächen einer Verwertung zuführen. Ein Teil der Kosten für den Erwerb neuer Flächen, den notwendigen Neubau sowie die Verlagerungskosten der Markthallen kann so refinanziert werden. Einschränkend ist aber hinsichtlich einer Verwertung zu erwähnen, dass das Gebiet zwar eine gewisse

Attraktivität aufweist, aber aufgrund der am Großmarkt vorhandenen nachbarschaftlichen Nutzungen mit z.T. erheblichen Emissionen wie z.B. dem Heizkraftwerk Süd und der Bahnanlage sowie des zu erhaltenden denkmalgeschützten Baubestandes wahrscheinlich jedoch eine geringere Chance zur hochwertigen Vermarktung hat (z.B. im Vergleich mit der Verlagerung der Messe München und dem dort entstandenen Baugebiet Theresienhöhe).

Nachteile aus stadtwirtschaftlicher und betrieblicher Sicht

Auf der betrieblichen Seite verursacht eine Verlagerung hohe Kosten für Grundstückserwerb, Neubebauung und Verlagerung. Hinzu kommt die Notwendigkeit, Verträge aufgrund vorhandener Bindungen ablösen zu müssen.

Im Umfeld von Großmarkthalle und Schlachthof sind diverse brancheneinschlägige Firmen in nahezu allen Größenordnungen angesiedelt. Es bestehen zwischen diesen Firmen und den Betrieben auf dem Großmarkt bzw. Schlachthof wichtige wechselseitigen Beziehungen.

Da die einzelnen Firmen mehr oder weniger stark miteinander vernetzt sind, können sie kaum bzw. nicht getrennt werden, ohne dass das Handelsvolumen negativ beeinflusst wird.

Bei einer Gesamtverlagerung der Großmarkthalle und des Schlachthofs müssen die Firmen, die jetzt auf dem Gelände angesiedelt sind und mit dem Großmarkt und dem Schlachthof in wechselseitigen Beziehungen stehen, ihren Betrieb ebenfalls mit verlagern. Viele dieser klein- und mittelständischen Unternehmen sind aufgrund ihrer betrieblichen Situation und der bestehenden Kundenbeziehungen vor Ort nicht in der Lage ihren Standort zu verlagern. Eine Betriebsverlagerung ist auch immer mit enormen finanziellen Kosten verbunden, die von einigen ansässigen Unternehmen letztlich nicht getragen werden können.

Nachteile werden zudem darin gesehen, dass bei einer Verlagerung die Markthallen mit einem Ausbleiben der Kunden zu rechnen wäre, da sich die Wege insbesondere für die meisten Münchner Kunden bedeutend verlängern würden. Es ist anzunehmen, dass sich viele Kunden näher und zentraler liegende Einkaufsmöglichkeiten suchen werden. Allerdings ergeben sich für überregionale Kunden hinsichtlich der Weglänge keine Nachteile.

Vorteile aus städtebaulicher und stadtstruktureller Sicht

Eine Verlagerung hat auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorteilhafte Aspekte. So ist z.B. eine Entschärfung der bestehenden Gemengelagen aufgrund des sehr engen räumlichen Nebeneinander von gewerblich genutztem Großmarktareal sowie Schlachthofnutzung einerseits und angrenzender schutzbedürftiger Wohnbebauung andererseits, zu erwarten.

Auch kann bei einer Neuplanung das Gesamtareal unter stadtstrukturellen, städtebaulichen, grünplanerischen, stadtklimatischen und energetischen Gesichtspunkten eine umfassende Aufwertung erfahren.

Die angrenzenden Quartiere werden von einer Neuordnung profitieren. So ist z.B. die Errichtung neuer attraktiver Wegeverbindungen möglich, welche das durch die derzeitige Nutzung isolierte Großmarktgelände öffnet.

Ein deutlicher Gewinn ist die Schaffung von Wohnraum, insbesondere der Bau von gefördertem Wohnungsbau. Zu beachten ist jedoch, dass die teilweise umgebende Bebauung und ihre Nutzungen, wie z.B. das Heizkraftwerk im Osten sowie die Bahn im Norden die planerischen Möglichkeiten einschränken werden.

Nachteile aus städtebaulicher und stadtstruktureller Sicht

Im Bereich des Großmarktes existiert eine historisch gewachsene positive Koexistenz von dem Betrieb der Markthallen München und angrenzender Nutzungen. So bestehen enge wirtschaftliche Verflechtungen denn es leben viele Beschäftigte des Großmarktes in den angrenzenden Quartieren. Dies drückt sich aus in einer guten Akzeptanz bei der Bevölkerung. Es ist zu befürchten, dass durch eine Umnutzung des Großmarktareals in den umgebenden Stadtvierteln, welche derzeit einen vergleichsweise einfachen Gebäudezustand sowie relativ niedrige Bodenpreise und Mieten aufweisen, ein Gentrifizierungsprozess angestoßen wird, der mit einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte und weniger ertragsstarker Gewerbebetriebe einhergehen wird. Der jetzige „Charme“ des Großmarktviertels würde verloren gehen. Gleichzeitig würde die derzeit hohe Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers abnehmen und somit die lokale Identität als Dimension subjektiver Lebensqualität nachhaltig leiden.

Eine Verlagerung der Großmarktbetriebe würde auch einen weitreichenden Eingriff in gewerbliche Strukturen bedeuten, denn die Firmen, die sich auf den Arealen der Markthallen, aber auch in dessen Umfeld angesiedelt haben, prägen die angrenzenden Stadtquartiere. Bei einer Verlagerung der Großmarktnutzungen wäre eine Abwanderung und z.T. auch eine Betriebsaufgabe dieser Firmen zu erwarten. Somit wäre mit stadtstrukturellen Veränderungen sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch bei der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den angrenzenden Stadtquartieren zu rechnen.

Gegen eine Umnutzung des bisherigen Betriebsgeländes des Großmarktes z.B. für Wohnnutzung spricht auch, dass eine Vielzahl der heutigen Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Dies lässt einen Abriss und Neubau in weiten Bereichen nicht zu. Auch wird eine wirtschaftliche Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude

aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes als äußerst schwierig beurteilt. Da der Großmarkt eine außerordentlich große Angebotsvielfalt an Waren in guter Qualität stützt, werden bei einer Verlagerung zudem negative Auswirkungen auf die Versorgungsqualität der Stadtbevölkerung befürchtet.

5.2.2 Szenario B: Beibehaltung des Status Quo beim Standort Großmarkt mit Minimalsanierung

Dieses Szenario beinhaltet die Beibehaltung des Standortes Großmarkt in heutiger Form und Umfang.

Um jedoch den Betrieb der Markthallen aufrecht zu erhalten, sind unvermeidbare Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Brandschutzes und der Statik erforderlich, um die Funktionsfähigkeit der Liegenschaften in technischer und betrieblicher Hinsicht auch künftig zu gewährleisten. Im jetzigen Zustand kann der Betrieb des Großmarkts ohne grundlegende Sanierung noch höchstens 5 Jahre aufrecht erhalten bleiben. (vgl. Kapitel 4.3).

Vor- und Nachteile einer Beibehaltung des Status Quo beim Standort Großmarkt mit Minimalsanierung

Vorteile aus stadtwirtschaftlicher und betrieblicher Sicht

Die betrieblichen und stadtwirtschaftlichen Vorteile, die eine Beibehaltung des Status Quo mit sich bringt, sind vor allem in einer Kostenbeschränkung der Sanierungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß zu sehen.

Eine geringe Refinanzierung dieser Maßnahmen in Form von Mietsteigerungen und Gebührenerhöhung ist denkbar, wird aber aufgrund der kaum sichtbaren Verbesserungen vor Ort bei den Händlern voraussichtlich auf kein Verständnis stoßen. Das Baureferat hält unter Umständen den Abriss und Neubau von Liegenschaften für kostengünstiger als eine Gebäudesanierung. Dies ist jedoch nur bei nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden zu erwägen.

Nachteile aus stadtwirtschaftlicher und betrieblicher Sicht

Die Hemmnisse dieses Szenarios werden vor allem darin gesehen, dass die Konkurrenz- und Wettbewerbsfähigkeit der Markthallen mit einer Minimalsanierung langfristig voraussichtlich nicht aufrecht erhalten werden kann.

Auch eine Minimallösung der Sanierung ist sehr kostspielig und wird durch die Anforderungen an den Denkmalschutz noch aufwendiger. Die Minimalsanierung bringt

keine sichtbaren und für die Betriebe und Händler essentiell spürbaren Verbesserungen und wird, bei einer gleichzeitigen für eine Refinanzierung notwendigen Anhebung des Mietzinses, wenig Akzeptanz bei den Händlern finden. Aufgrund der hygienischen Auflagen im Großmarktbetrieb und der zum Teil gefahrenträchtigen Tätigkeiten besteht seitens der Markthallen erheblicher Zweifel an der technischen und praktischen Umsetzbarkeit der Baumaßnahmen im laufenden Betrieb. So wird eine zwischenzeitliche Verlagerung in Provisorien mit anschließender Rücksiedlung in die Hallen 1-6 erhebliche Kosten sowohl seitens des Betriebs der Markthallen als auch bei den Händlern verursachen. Das Risiko von Geschäftsaufgaben ist demnach hoch, die Akzeptanz seitens der Betroffenen äußerst gering, da keine Verbesserungen spürbar werden, sondern aus Sicht der Händler nur Lasten entstehen. Zudem befürchten die Markthallen ein hohes Kostenrisiko durch unerwartete Schwierigkeiten während der Sanierungsmaßnahmen v.a. im Bereich der Hallen 1-6.

Da die Liegenschaften derzeit nicht dem Stand der Technik entsprechen, kann dem großen Konkurrenzdruck durch andere Großmarkthallen nur durch Modernisierung langfristig standgehalten werden.

Wie auch bei dem Szenario A (vollständige Verlagerung) besteht auch während der Sanierungsarbeiten die Gefahr der nicht steuerbaren Abwanderung von Mietern und überregionalen Kunden.

Bei einer Beibehaltung des Status Quo mit Minimalsanierung ist eine betriebliche und flächenmäßige Weiterentwicklung nicht möglich. Diese ist jedoch Voraussetzung für den mittel- und langfristigen Erhalt von Großkunden. Auch eine Ansiedlung von Neukunden wird während der Sanierungsphase erschwert. Dies wird wiederum eine Verschlechterung der Konkurrenzfähigkeit der Markthallen im Gegensatz zu anderen deutschen und ausländischen Großmärkten bedeuten.

Vorteile aus stadtplanerischer und stadtstruktureller Sicht

Durch einen Erhalt der Großmarktnutzung am heutigen Standort bleibt die Stadtstruktur in den angrenzenden Stadtvierteln mit der alteingesessenen Bevölkerung und der großmarktaffinen Geschäftswelt erhalten.

Die Bewahrung der denkmalgeschützten Hallen und Gebäude in Verbindung mit der ursprünglichen Großmarktnutzung wird als positiv bewertet.

Ein weiterer Vorteil ist, dass am heutigen Standort bereits eine Bahnanbindung vorhanden ist, die für die Zukunft offen gehalten werden muss.

Diese Lösung wird auch hinsichtlich des Erhalts von innerstädtischen Arbeitsplätzen positiv eingeschätzt. Aufgrund der zentralen Lage des Geländes bleibt der Großmarkt sowohl für Lieferanten, als auch insbesondere für Münchner Kunden und Beschäftigte sehr gut erreichbar.

Die derzeit gute Versorgung der Münchnerinnen und Münchner, welche der Betrieb der Markthallen im Rahmen seiner Aufgabe der Daseinsvorsorge leistet, bleibt durch den Verbleib des Großmarkts am heutigen Standort gesichert.

Nachteile aus stadtplanerischer und stadtstruktureller Sicht

Bei einer Beibehaltung des Status Quo mit Minimalanierung werden sich die vorhandenen Gemengelagen und die bestehenden Emissionsproblematiken (vor allem während der Bauphase) nicht entschärfen lassen. Auch ist die Schaffung neuer Wohnungen, einschließlich sozialem Wohnungsbau, nicht durchführbar.

Die Möglichkeit von städtebaulichen, grünplanerischen, stadtklimatischen, energetischen und verkehrlichen Verbesserungen vor Ort und auch für die angrenzenden Quartiere, wie z.B. die Verbesserung der Durchlässigkeit des Gebietes, würden bei einer Beibehaltung des Status Quo wegfallen.

5.2.3 Szenario C: Nachverdichtung und Optimierung Bereich Großmarktgelände

In Übereinstimmung mit der Einschätzung der beteiligten Fachreferate besteht auf dem Großmarktgelände aufgrund verfügbarer Restflächen grundsätzlich die Möglichkeit, einer baulichen Nachverdichtung und Optimierung.

Vor- und Nachteile einer Nachverdichtung und Optimierung im Bereich Großmarktgelände

Vorteile aus stadtwirtschaftlicher und betrieblicher Sicht

Die Vorteile einer Nachverdichtung und Optimierung im Bereich des Großmarktgeländes liegen zum einen in der Möglichkeit der Umsetzung eines neuzeitlichen Marktkonzeptes.

So können entsprechend der laut den Markthallen München vorhandenen Nachfrage durchaus neue Bauten nach dem neuesten Stand der Technik und entsprechend der hygienischen Anforderungen errichtet werden.

Vorteile verspricht man sich neben einer großen Akzeptanz bei den Händlern und Kunden auch von einer Erhöhung der vermietbaren Fläche und damit der Wertschöpfung sowie besseren Refinanzierungsmöglichkeit.

Die alteingesessenen funktionierenden Strukturen, die z.T. sehr engmaschig

miteinander verflochten sind, bleiben vor Ort erhalten und können durch den Ausbau des Flächenangebotes optimiert und verbessert werden. Neben dem effektiveren Umgang mit der Ressource Boden bringt dies auch eine Attraktivitätssteigerung des Großmarktgebietes und damit eine Standort- und betriebliche Zukunftssicherung der Markthallen München mit sich.

Die vorhandenen Bindungen gegenüber Kunden durch langfristige Verträge wie Überlassungen bzw. öffentlich-rechtlichen Zuweisungen könnten weiterhin eingehalten werden. Es fallen keine Ablösezahlungen an, öffentlich-rechtliche Zuweisungen müssen nicht widerrufen werden.

Nachteile aus stadtwirtschaftlicher und betrieblicher Sicht

Betriebliche Nachteile stellen die hohen Kosten für Ergänzungsbauten, für die Sanierung der bestehenden Bauten und Anlagen, speziell unter Erfüllung der Denkmalschutzanforderungen dar.

Auch wird eine weitere Inanspruchnahme der Grundstücksressourcen seitens der Markthallen als nachteilig angesehen.

Vorteile aus stadtplanerischer und stadtstruktureller Sicht

Aufgrund der extensiven Nutzung im Bereich des Großmarktareals werden Nachverdichtungspotentiale gesehen, deren Nutzung auch aus städtebaulicher Sicht im Sinne einer effektiveren Nutzung der Ressource Boden befürwortet werden.

Eine Nachverdichtung eröffnet auch die Möglichkeit, durch vorteilhafte Situierung der neuen Bebauung, Verbesserungen insbesondere im Bereich des Lärmschutzes zu erwirken und so zu einer Entschärfung der vorhandenen Gemengelageproblematik beizutragen, sowie gegebenenfalls Durchwegungen und Mehrfachnutzungen von Flächen und baulichen Anlagen vorzusehen. Ein zusätzlicher erheblicher Aufwertungsdruck auf angrenzende Wohn- und Mischgebiete, der zur unerwünschten Verdrängung von Wohnbevölkerung und Betrieben führen würde, ist dagegen bei diesem Szenario nicht zu erwarten.

Die Zukunftssicherung der Münchner Markthallen gewährleistet langfristig die Versorgung der Münchner Bürgerinnen und Bürger mit Warenvielfalt in hoher Qualität. Die vorhandenen Arbeitsplätze bleiben gesichert und die Gewerbesteuereinnahmen erhalten. Bei einer Nachverdichtung und Optimierung ist sogar mit einer Mehrung von Arbeitsplätzen und einer Erhöhung der Gewerbesteuereinnahmen zu rechnen.

Die Offenhaltung der Bahnanbindung ermöglicht eine künftige Reaktivierung der Bahnanbindung für Güterverkehr.

Nachteile aus stadtplanerischer und stadtstruktureller Sicht

Nachteile werden zum einen darin gesehen, dass das innerstädtische Entwicklungspotential, insbesondere für Wohnnutzung, nicht genutzt wird, und die bereits genannten Strukturverbesserungen allenfalls sehr langfristig möglich werden. Im Gegenteil ist je nach Nachverdichtungskonzept mit einer höheren Versiegelung und Flächeninanspruchnahme der derzeit vorhandenen Freiflächen zu rechnen. Ausgleichsmaßnahmen sind daher bei einer detaillierten Konzeptentwicklung zu prüfen.

2.2.4 Szenario D: Teilflächenfreisetzung des ehemaligen Viehhofgeländes

Insgesamt besteht die Möglichkeit, nur eine Teilfläche der Areale frei zusetzen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese Möglichkeit wird im Bereich des ehemaligen Viehhofes gesehen, da dieser kurz- bis mittelfristig verfügbar ist. Der Bereich des Schlachthofes ist dagegen aufgrund der Erbbaurechte bis ins Jahr 2040 nur langfristig verfügbar. Grundsätzliche Überlegungen für eine stufenweise Entwicklung sollten aber auch im Bereich des Schlachthofareals langfristig mit einbezogen werden.

Vor- und Nachteile einer Teilflächenfreisetzung des ehemaligen Viehhofgeländes

Vorteile aus betrieblicher und stadtwirtschaftlicher Sicht

Die Nutzungen des Viehhofareals stehen mit der Großmarktnutzung in keinem engen Zusammenhang, daher scheint die Teilflächenfreisetzung im Viehhofbereich ohne größeren Verlust von betrieblichen Synergieeffekten möglich. So können durch eine Freimachung Erlöse für eine anteilige Refinanzierung der Sanierungskosten der Großmarktliegenschaften erzielt werden.

Nachteile aus betrieblicher und stadtwirtschaftlicher Sicht

Die auf dem Viehhofareal untergebrachte Viehtransporter-Waschanlage ist aus hygienischen Gründen eine wesentliche Voraussetzung für den Betrieb des Schlachthofes. Daher muss ein Konzept entwickelt werden, welches eine Verlagerung der Viehtransporter-Waschanlage auf das Schlachthofareal, d.h. in die notwendige, unmittelbare Nähe zu den Schlachtbetrieben, berücksichtigt. Die auf dem Viehhofareal angesiedelten gewerblichen Nutzungen sind von der Teilflächenfreisetzung betroffen. Insofern ist zu prüfen, ob diesen Betrieben im Rahmen der Nachverdichtung und Optimierung auf dem Gelände der Großmarkthalle und des Schlachthofes Standortalternativen angeboten werden können.

Einige Bereiche der Gewerbehallen 1 und 2 sowie die Anwesen Zenettistraße 7 und 13 (Torgebäude Viehhof) sind mit öffentlich-rechtlichen Platzzuweisungen belegt. Die satzungsgemäßen Beendigungsbestimmungen sind zu beachten (vgl. Kapitel 4.1).

Vorteile aus stadtplanerischer und stadtstruktureller Sicht

Das Viehhofgelände ist als Viehumschlagplatz seit Langem zugunsten einer Nutzungsverteilung mit unterschiedlichen Handels- und Lagerfunktionen aufgegeben. Die nicht mehr benötigte Viehhalle wurde nahezu vollständig abgerissen, das verbleibende Areal liegt derzeit brach.

Eine Umnutzung und auch Nachverdichtung des Viehhofgeländes, auch in Richtung Wohnen und nicht störender Gewerbenutzung, ist aus stadtplanerischer Sicht aufgrund der in der Ludwigsvorstadt Isarvorstadt umgebenden Strukturen erwünscht und müsste im Zuge weiterer vertiefender Planungen konkretisiert werden.

Durch eine Neuordnung werden auf dem ehemaligen Viehhofgelände städtebauliche Verbesserungen hinsichtlich Grün, Verkehr, Stadtklima, Durchlässigkeit usw. möglich. Die auf dem Viehhofgelände vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude sind eher kleinteilig (im Gegensatz z.B. zur voluminösen Großmarkthalle und der Kontorhäuser 1 + 2) und können somit voraussichtlich einfacher in noch zu erarbeitende Neuordnungskonzepte integriert werden.

Nachteile aus stadtplanerischer und stadtstruktureller Sicht

Die Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude stellt eine Herausforderung an die künftige Entwicklung dar. Hierzu sind weiterführende detaillierte Überlegungen erforderlich. Darüber hinaus ist das Gelände von verschiedenen Emissionsproblematiken tangiert, wie den starken verkehrlichen Belastungen durch die Bahn und auch durch die angrenzende Schlachthofnutzung. Diese erscheinen aber im Rahmen einer Neuordnungsplanung grundsätzlich bewältigbar.

6. Zusammenfassende Empfehlung und weiteres Vorgehen

Nach Betrachtung aller Vor- und Nachteile, nicht nur aus betrieblicher und stadtwirtschaftlicher sondern vor allem aus stadtplanerischer und stadtstruktureller Sicht, und nach intensiver Diskussion zwischen den beteiligten Referaten wird empfohlen, das Szenario A, die Verlagerung der Großmarktnutzung, nicht weiter zu verfolgen. Ausschlaggebend dabei war, dass eine Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes aufgrund des absehbar nicht zur Verfügung stehenden Flächenangebots kaum realisierbar scheint. Daneben wird ein Umzug der Markthallen München an den Stadtrand negativ beurteilt, da durch eine Verlagerung schwerwiegende Nachteile hinsichtlich der Erreichbarkeit zu befürchten sind. Für die Münchner Kunden der Großmarkthalle ist die günstige zentrale innerstädtische Lage mit einer guten Erreichbarkeit unerlässlich und stellt in der heutigen Zeit einen Glücksfall dar. Im Falle einer Verlagerung wird ein Wegbrechen von Kunden befürchtet, welches in diesem Zusammenhang die derzeit gute qualitativ hochwertige Versorgung mit Versorgung der

Münchnerinnen und Münchner gefährdet.

Ein Verbleib der städtischen Großmarkthalle am angestammten Standort unter Status-Quo-Bedingungen mit einer Minimalsanierung, wie er in Szenario B beschrieben ist, lässt allerdings nur unzulängliche Verbesserungen für den Betrieb aber auch für die Stadtstruktur erwarten und genießt deshalb ebenfalls keine Priorität. Die Zukunftsfähigkeit der Markthallen München wird mit einer Minimallösung unter den Gesichtspunkten der langfristigen Wettbewerbs- und Konkurrenzfähigkeit mit anderen Großmarkthallen als eher unwahrscheinlich beurteilt.

Als Ergebnis der bisherigen Untersuchungen und Beratungen wird empfohlen, Szenario C, Nachverdichtung und Optimierung der Großmarkthalle in Verbindung mit Szenario D, Teilflächenfreisetzung des Viehhofgeländes nunmehr detaillierter zu prüfen und den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

Die vorrangige Zielsetzung besteht darin, die Attraktivität des Lebensmittelgewerbezentrums Großmarkt mit seinem Nutzen für die Stadt München an dem jetzigen Standort zu verbessern, die Wettbewerbs- und Konkurrenzfähigkeit der Betriebe durch Sanierung und Modernisierung nachhaltig zu sichern und zu stärken sowie Strukturverbesserungen im angrenzenden Stadtviertel zu erreichen. Die Möglichkeit einer Teilflächenfreisetzung und Entwicklung des Viehhofgeländes soll dabei im Hinblick auf eine teilweise Refinanzierung der bei der Sanierung und Modernisierung des Großmarktgeländes entstehenden Kosten und die möglichen Strukturverbesserungen im Schlachthofviertel untersucht werden.

Die wichtigsten städtebaulichen und grünplanerischen Ziele bei einer Optimierung und Nachverdichtung des Großmarktareals lassen sich wie folgt zusammen fassen:

Das heute eher isoliert gelegene Gelände sollte im Rahmen der anstehenden Überplanung für die in der Umgebung wohnenden Bürgerinnen und Bürger durchlässiger werden. Auch ist eine Aufwertung in ökologischer Hinsicht dringend erforderlich. So sind Grünverbindungen z.B. in Form von „grünen Trittsteinen“ zu schaffen und wo möglich ist das Gelände zu entsiegeln. Eine teilweise Entsiegelung des Geländes und das Einbringen von stadtklimatisch ausgleichenden Strukturen sollte dort angestrebt werden, wo nicht funktionale Zwänge (z.B. Lkw-Verkehr, Staplerverkehr, Reinigung wegen Hygiene u.a.) entgegenstehen. Generell sollten Ökologie und Energieeffizienz bei der Entwicklung einen hohen Stellenwert erhalten.

Die Schaffung eines Zugangs zur Isar, sowie die Anlage eines bahnbegleitenden Fahrradweges ist in weiteren Planungen zu untersuchen.

Insgesamt soll angestrebt werden, den „Charme“ des Großmarktgeländes und die Identität der umliegenden Quartiere unter Beachtung der Integration der

denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten.

Die Offenhaltung der Bahnanbindung für die Großmarktnutzung ist für die Zukunft ein wichtiges Ziel.

Als nächste Schritte sind der Businessplan mit Standortanalyse, Immobilienbestand und Instandhaltungsstau, Infrastruktur, Geschäftsmodell unter Berücksichtigung der vertraglichen Bindungen, Marktposition und Finanzen mit möglichen Alternativen in Verbindung mit den Szenarien C und D zu erstellen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Auf dieser Basis ist ein Untersuchungs- und Vorplanungsauftrag notwendig, um eine qualifizierte Kostenschätzung zu erzielen. Ebenso erfolgt die Vertiefung der stadtplanerischen Entwicklung des Schlacht- und Viehhofes mit wirtschaftlicher Bewertung.

Die Erarbeitung und Vertiefung der weiterführenden Konzepte, insbesondere die Erstellung des Businessplans, soll weiterhin in der referatsübergreifenden Projektgruppe diskutiert und abgestimmt werden. Damit ist eine enge Abstimmung zwischen den tangierten Referaten gewährleistet.

Die Federführung für das Sanierungskonzept hinsichtlich der Optimierung und Nachverdichtung des Großmarkthallenareals sowie der Erstellung einer qualifizierten Kostenschätzung übernimmt das Kommunalreferat.

Die Konzepterstellung für die Umstrukturierung des Viehhofgeländes und die Vorbereitung eines entsprechenden Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses das Planungsreferat.

7. Anträge

Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL hat am 09.04.2009 den anliegenden Antrag Nr. 08-14 / A 00741 (s. Anlage 1) gestellt.

Dazu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Forderung, die Markthallen in Ihrem Kern an ihrem Standort bestehen zu lassen und nicht an den Stadtrand zu verlagern wird entsprochen.

Die Flächen der Markthallen mittels Nachverdichtung effizienter zu nutzen, sowie die denkmalgeschützten Hallen in Form und Funktion zu erhalten, wird grundsätzlich befürwortet und im Rahmen der vorgesehenen vertiefenden Planungen weiterverfolgt. Eine bessere städtebauliche Integration der Großmarkthalle und des Viehhofgeländes in die benachbarten Stadtviertel wird dabei angestrebt.

Die Flächen des Südbahnhofs sind noch nicht entwidmet, d.h. die Fläche unterliegt noch nicht der kommunalen Planungshoheit. Die Fläche steht daher derzeit noch nicht für konkrete Planungen zur Disposition, eine Umwandlung in ein Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung ist nicht absehbar.

Für das Viehhofgelände ist eine Umnutzung in ein Mischgebiet denkbar und wird in weiteren Planungen genauer geprüft.

Da der südlich der Bahn gelegene Teilbereich für die Großmarktnutzung erforderlich ist, kann dieser Bereich keiner Mischgebietenutzung zugeführt werden. Eine Nachverdichtung sowie Optimierung für Großmarktnutzungen entsprechend Szenario C steht hier im Vordergrund.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit ein Grünzug als Fuß- und Radwegeverbindung durch das Großmarkthallengelände von Untersending zur Isar geführt und die Durchlässigkeit des Großmarkthallengeländes in Nord-Südrichtung verbessert werden kann. Eine Aussage dazu, ob ein Grünzug durch das Gelände, insbesondere durch das Kraftwerkgelände, geführt werden kann, ist zum jetzigen Stand der Untersuchung noch nicht möglich. Die Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahn wird ebenfalls geprüft werden.

Dem Antrag Nr. 08-14/A 00741 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 09.04.2009 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Antrag der FDP-Stadtratsfraktion und des Bezirksausschusses 6

Das Kommunalreferat nimmt zum Antrag der FDP-Stadtratsfraktion Nr. 08-14/A00877 (s. Anlage 3) vom 30.06.2009 „Sanierung oder Verlagerung der Großmarkthalle“ und zum Antrag des Bezirksausschusses des 6. Stadtbezirks – Sendling Nr. 08-14/B01286 vom 06.07.2009 (s. Anlage 2) „Erhalt der Großmarkthalle am Standort Sendling“ wie folgt Stellung:

Der Herr Oberbürgermeister hat für die Fragen der Zukunftssicherung der Markthallen München unter betrieblichen, stadtwirtschaftlichen und stadtplanerischen Gesichtspunkten eine referatsübergreifende Projektgruppe, bestehend aus dem Kommunalreferat, der Stadtkämmerei, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Baureferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt.

In einer ersten Projektphase wurden unter Federführung des Planungsreferats unterschiedliche Betriebs- und Standortalternativen für das Großmarktgelände, in die auch das Gelände des Schlacht- und Viehhofes einbezogen wurde, erörtert sowie grundsätzliche alternative Überlegungen wie die vollständige Verlagerung aller

Großmarktnutzungen, eine Minimalsanierung am bisherigen Standort, die Nachverdichtung und betriebliche Optimierung im Bereich Großmarkt sowie eine Teilflächenfreisetzung des Viehhofgeländes einem Abwägungsprozess unterworfen.

Der Stand der bisherigen Untersuchungen und der bisherige Abstimmungsprozess wird dem Stadtrat mit dieser Vorlage vorgestellt; eine Standortentscheidung wird vorgeschlagen.

In einer nächsten Projektphase wird von dieser Projektgruppe unter der Federführung des Kommunalreferats ein Businessplan erstellt als Basis für die weitere Sanierungskonzeption. Die von der FDP-Stadtratsfraktion im ersten Absatz des Antrages geforderte referatsübergreifende Arbeitsgruppe ist somit bereits gebildet.

Die Federführung wurde im Hinblick auf die jeweiligen Schwerpunkte zunächst dem Planungsreferat (Standortfrage) übertragen und soll in der nächsten Projektphase (Businessplan, Sanierungskonzeption und -planung) vom Kommunalreferat wahrgenommen werden, die Stadtkämmerei ist jedoch maßgeblich in die Projektarbeit als Mitglied der Projektgruppe eingebunden.

Insofern ist dem ersten Absatz des FDP-Antrags Nr. 08-14/A00877 (s. Anlage 3) vom 30.06.2009 bereits Rechnung getragen. Die von der FDP-Stadtratsfraktion in ihrem Antrag aufgeworfenen Fragen 2 mit 4 und 6 mit 13 werden in der nächsten Projektphase behandelt.

Die Fragen 1 und 5 des Antrags werden wie folgt beantwortet:

Frage 1 – Wie viele Flächen werden derzeit in Hallen und auf Freiflächen für den Betrieb genutzt?

Antwort: Bereich Großmarkthalle

In den Hallen werden rund 97.500 m² Geschossflächen genutzt.

Das Areal verfügt über Freiflächen von rund 189.000 m² bei einer Gesamtfläche von rund 263.000 m². Davon werden 28.500 m² für den notwendigen zentralen Stellplatz für ca. 150 Groß-LKW sowie Stell- und Verkehrsflächen für 836 baurechtlich notwendige Stellplätze und sonstige Park- und Verkehrsflächen für 163 LKW und Lieferfahrzeuge zum Warenumsatz benötigt. Ferner sind die m²-mäßig nicht erfassten Umschlagflächen direkt vor den Umschlaghallen noch zwingend erforderlich.

Bereich Schlachthofgelände

Auf dem städtischen Restgrundstück (ohne Erbbaurechte) sind rund 4.400 m²

überbaut.

Die Freiflächen haben ein Ausmaß von ca. 6.300 m². Davon sind für 53 baurechtlich notwendige Stellplätze Stell- und Verkehrsflächen erforderlich. Ferner sind Umschlagflächen vor den Objekten unbedingt notwendig.

Bereich Viehhofgelände:

Im Viehhofgelände sind rund 16.400 m² überbaut. Die Freiflächen im Viehhof haben ein Ausmaß von ca. 40.000 m² (einschließlich der 10.000 m² nach Abriss der Großviehmarkthalle). Davon sind für 184 baurechtlich notwendige Stellplätze Stell- und Verkehrsflächen erforderlich. Ferner sind Umschlagflächen vor den Objekten unbedingt notwendig.

Frage 5 – Wie viele LKWs erreichen täglich die Großmarkthalle?

Antwort: Pro Tag fahren ca. 150 – 200 Groß-LKW (>12 t mit Anhänger oder Auflieger) sowie ca. 1.000 PKW und Transporter in die Großmarkthalle ein. In Spitzenzeiten vor Feiertagen werden über 2.000 Einfahrten gezählt. Die bisher bekannte Spitze war Weihnachten 2000 mit ca. 2.400 Tageseinfahrten.

Antrag Nr. 08-14/B01286 des Bezirksausschusses des 6. Stadtbezirks – Sendling

Der Antragsziffer 1, 3 und 8 (Bekennnis des Stadtrats zum Standort in Sendling) ist mit dem vorliegenden Standortbeschluss in grundsätzlicher Hinsicht Rechnung getragen. Die weiteren Antragsziffern 2 und 4 bis 7 werden in der nächsten Projektphase unter der Federführung des Kommunalreferats behandelt.

Mitzeichnung der Referate

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Baureferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Das Kommunalreferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Baureferat und die Stadtkämmerei haben einen Abdruck erhalten.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 2 Ludwigsvorstadt Isarvorstadt und 6 Sendling wurden gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 2) Bezirksausschuss-Satzung angehört und haben wie folgt Stellung genommen:

Bezirksausschuss 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Der Bezirksausschuss 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat in seiner Sitzung vom 28.07.2009 mehrheitlich beschlossen, dass die Markthallen ohne weitere Prüfungen erhalten bleiben sollen.

Zudem fordert der Bezirksausschuss 2, dass die vorgelegte Beschlussvorlage unter Punkt 4 wie folgt ergänzt werden soll:

Auf dem Gelände des Viehhofes soll ein Gewerbehof für jetzt schon ansässige Betriebe entstehen, die nicht verlagert werden können oder wollen.

Die Thalkirchner Unterführung soll für den Schwerlastverkehr ertüchtigt werden. Auch sollen die ansässigen Gewerbetreibenden bei der eventuellen Verlagerung des Viehhofes auf das Gelände der Großmarkthalle eingebunden werden. Die umliegende Bevölkerung soll in den Planungsprozess einbezogen werden. Zudem soll im Rahmen einer möglichen Überplanung des Areals der Markthallen eine frühzeitige Einbindung des Bezirksausschusses 2 erfolgen.

Den Forderungen des Bezirksausschusses 2 wird mit dem vorliegenden Standortbeschluss in grundsätzlicher Hinsicht entsprochen. Die Forderungen nach einem Gewerbehof sowie die Thalkirchner Unterführung für den Schwerlastverkehr zu Ertüchtigen werden in der nächsten Projektphase geprüft.

Bei den weiteren planerischen Überlegungen wird die Zukunft der ansässigen Betriebe berücksichtigt werden.

Bezirksausschuss 6 Sendling

Der Bezirksausschuss 6 Sendling hat in seiner Sitzung vom 30.07.2009 den Antrag der Referentin einstimmig zugestimmt.

Der Bezirksausschuss 6 fordert zudem insbesondere ein Konzept für den dauerhaften Erhalt der Hallen zu Erstellen sowie ausreichende Mittel zu investieren, um die Hallen baulich zu sanieren, modernisieren und wirtschaftlich zu Ertüchtigen um die Zukunftsfähigkeit zu gewährleisten. Auch sollen Synergieeffekte mit dem Viehhof und nutzungsgebundenem Gewerbe z.B. einen Gewerbehof angestrebt werden.

Neben dem Erhalt von Arbeitsplätzen mit unterschiedlichen Qualifikationen soll durch die Neuorganisation keine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Sendlinger Wohnbevölkerung entstehen. Die Großmarkthalle und der Viehhof sollen zukünftig besser städtebaulich in die benachbarten Stadtviertel integriert werden und sich der Umgebung öffnen.

Den Forderungen des Bezirksausschusses 6 wird mit dem vorliegenden Standortbeschluss in grundsätzlicher Hinsicht entsprochen. Die weiteren Forderungen werden in der nächsten Projektphase unter der Federführung des Kommunalreferats bzw. Planungsreferates geprüft.

Bei den weiteren planerischen Überlegungen wird die Zukunft der ansässigen Betriebe

berücksichtigt werden.

Die Bezirksausschüsse des 2. Stadtbezirks und des 6. Stadtbezirks haben einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöller und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Schwartz ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin, insbesondere der Bewertung unterschiedlicher Entwicklungsszenarien wird Kenntnis genommen. Dem Verbleib der Großmarkthalle am jetzigen Standort wird grundsätzlich zugestimmt. Den weiteren Planungen sollten die Szenarien C (Nachverdichtung, Optimierung Bereich Großmarkt) und D (Teilflächenfreisetzung des ehemaligen Viehhofgeländes) zu Grunde gelegt werden.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, in einer ersten Stufe den Businessplan in Abstimmung mit der Stadtkämmerei, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Baureferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu erstellen und die Ergebnisse dem Stadtrat vorzulegen.
3. In einer zweiten Stufe wird das Kommunalreferat in Abstimmung mit dem Baureferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, dem Stadtrat das auf Grundlage des Businessplans erarbeitete Sanierungskonzept zur strukturverträglichen Optimierung und Nachverdichtung auf dem Großmarktgelände vorzulegen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Kommunalreferat und mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft für das ehemalige Viehhofgelände ein Konzept zur Umstrukturierung zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen.
5. Der Antrag Nr. 08-14 / A 00741 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 09.04.2009 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

6. Dem Antrag Nr. 08-14/A 00877 der FDP-Stadtratsfraktion vom 30.06.2009 ist durch die Beauftragung einer referatsübergreifenden Projektgruppe und die Beantwortung der Fragen 1 und 5 zum Teil bereits Rechnung getragen; insoweit ist er geschäftsordnungsgemäß behandelt. Die noch offenen Antragsziffern 2 bis 4 und 6 bis 13 werden in der nächsten Projektphase bearbeitet; insoweit ist der Antrag aufgegriffen.
7. Dem Antrag Nr. 08-14/B 01286 des Bezirksausschusses des 6. Stadtbezirks – Sendling vom 06.07.2009 ist hinsichtlich der Antragsziffer 1, 3 und 8 durch die grundsätzliche Standortentscheidung Rechnung getragen; insoweit ist er gem. Art. 60 Abs. 4 GO abschließend behandelt. Die übrigen Antragsziffern 2 und 4 bis 7 werden in der nächsten Projektphase bearbeitet; insoweit ist der Antrag aufgegriffen.
8. Das Kommunalreferat wird gebeten, die noch offenen Punkte 2 bis 4 und 6 bis 13 aus dem Antrag Nr. 08-14/A 00877 der FDP-Stadtratsfraktion vom 30.06.2009 und die noch offenen Punkte 2 und 4 bis 7 aus dem Antrag Nr. 08-14/B 01286 des Bezirksausschusses des 6. Stadtbezirks – Sendling vom 06.07.2009 in der nächsten Projektphase federführend aufzugreifen, in der Projektgruppe zu behandeln sowie die Ergebnisse dem Stadtrat im Zuge der weiteren Beschlussfassung über das Sanierungskonzept „Markthallen München“ vorzulegen.“
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrats endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst

an das Direktorium HA II/V 1

an das Direktorium HA II/BA

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Planungsreferat SG 3
zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 2 und 6
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An die Stadtwerke München GmbH
9. An das Planungsreferat HA I, HA I/01 BVK, HA I/2, HA I/3
10. An das Planungsreferat HA II, HA II/2, HA II/5
11. An das Planungsreferat HA III
12. An das Planungsreferat HA IV, HA IV/2, HA IV/5, HA IV/6
13. An das Planungsreferat SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
14. Mit Vorgang zurück zum Planungsreferat HA I /42

Am

Planungsreferat SG 3

I.A.