

Großbauprojekt in Sendling

München erwägt Mietgarantie für Großmarkt-Investor

14. Dezember 2023, 16:32 Uhr

Wenn die Stadt mögliche Einnahmeausfälle teilweise ausgleichen würde, könnte das den Bau der neuen Großmarkthalle erleichtern. Das schlägt die Verwaltung vor, darüber entscheiden muss in der nächsten Woche der Stadtrat.

Von Sebastian Krass

Der Neubau einer Großmarkthalle durch einen privaten Investor steht nicht nur wegen der Ablehnung der Pläne durch einen großen Teil der Händlerschaft infrage. Das Projekt steht offenbar auch wirtschaftlich so wacklig da, dass Kommunalreferentin Kristina Frank Finanzausagen der Stadt erwägt, um das Projekt zu retten. Das geht aus einer nicht-öffentlichen Stadtratsvorlage für die Vollversammlung am kommenden Mittwoch hervor, das Dokument liegt der SZ vor.

Geschehen könnte diese Finanzhilfe in Form einer "Anmietgarantie". In diesem Szenario würde die Stadt dem privaten Betreiber zusichern, bis zu einem Drittel der Standmieten zu übernehmen, wenn es zu Leerstand kommen sollte. Das würde dem Investor, der Büschl-Unternehmensgruppe, mehr Sicherheit für seine Finanzierung geben. Wie groß die Gefahr eines Leerstands ist, ist derzeit schwer abzusehen. Allerdings ist die Skepsis gegenüber dem Neubau-Projekt unter den bisherigen Händlern groß.

Die Büschl-Gruppe ist in einem noch laufenden Vergabeverfahren für Bau und Betrieb des neuen Großmarkts die einzige Bieterin. Sie hat im Juni ein erstes, noch unverbindliches Angebot vorgelegt. Der nächste Schritt wäre ein finales Angebot, das laut Franks Vorschlag im ersten Halbjahr 2024 eingehen sollte - und zwar in zwei Versionen, mit und ohne Anmietgarantie.

Ob die Stadt eine solche Garantie tatsächlich in Aussicht stellt, ist Entscheidung des Stadtrats am Mittwoch. Die Fraktionen werden sich am Montag mit der Beschlussvorlage beschäftigen.

Frank schildert in der Vorlage auch, dass es im vergangenen halben Jahr zeitweise einen Pla-

nungsstopp gegeben habe, sie schreibt von einem "zwischenzeitlichen operativen Moratorium" bei der Büschl-Gruppe. Es ist in dieser Zeit offenbar auch zu Reibereien gekommen. Im Sommer habe der Konzern mitgeteilt, dass es Probleme mit der Finanzierung des Großmarkt-Projekts gebe, heißt es in der Vorlage.

Das Kommunalreferat und die ihm zugeordneten Markthallen München hätten daraufhin "skizziert", wie die Modalitäten des Vergabeverfahrens angepasst werden könnten - unter dem Vorbehalt einer Zustimmung des Stadtrats. Diese Vorschläge habe die Büschl-Gruppe "zunächst Mitte September 2023 abgelehnt". Daraufhin kam Frank zufolge die "Stadtspitze" ins Spiel, woraufhin die Büschl-Gruppe Ende September zugesagt habe, "eine Finanzierung des Projekts realisieren zu wollen". Dem Vernehmen nach waren für die Stadtspitze OB Dieter Reiter und die fachlich zuständige Dritte Bürgermeisterin Verena Dietl (beide SPD) involviert, offenbar haben sie ein Machtwort gesprochen.

Bürgermeisterin Dietl ist "bestürzt" über die Sorgen der Händler

Ein Sprecher der Büschl-Gruppe wies am Donnerstag zurück, dass es "Unterbrechungen oder Verzögerungen" gebe. Im Gegenteil: "Die Vielzahl der Fragen, die wir für Politik, Verwaltung und Händlerschaft zu bearbeiten hatten, sind mit großer Intensität und hoher Qualität gelöst worden." So habe man "ein außergewöhnlich gutes, tragfähiges Konzept vorgestellt", das sich "an allen Vorgaben und Erfordernissen orientiert".

Dazu aber gibt es auch andere Ansichten: Am Mittwoch war bekannt geworden, dass die Händlerinnen und Händler für Obst und Gemüse, die den Hauptteil des Betriebs auf dem Großmarkt an der Schäftlarnstraße in Sendling ausmachen, sich in einer Versammlung einstimmig gegen die Büschl-Planung ausgesprochen haben. Sie halten den geplanten 430 Meter langen, eingeschossigen Bau auf einem Teil des bisherigen Großmarkt-Areals an der Schäftlarnstraße für zu klein im Vergleich zu den bisherigen Flächen. Sie halten es zudem für unmöglich, mit einer mehrjährigen Großbaustelle nebenan den Handel mit Lebensmitteln aufrechtzuerhalten. Zudem beklagen sie, dass die Büschl-Gruppe zu wenig Rücksicht auf ihre Bedürfnisse genommen habe.

Bürgermeisterin Dietl erklärte am Donnerstag, sie sei "bestürzt" über die Sorgen und Klagen der Händler, "dazu muss das Kommunalreferat nun detailliert Stellung beziehen". Auf die Frage, für wie wahrscheinlich sie es hält, dass das Neubau-Projekt wie geplant bis 2030 fertig wird, antwortet Dietl: "Noch glaube ich an die aktuellen Planungen." Wie schwierig die Lage für die Stadt ist, ergibt sich aus ihrem nächsten Satz: "Für große Um- oder gar Neuplanungen wird uns die Zeit fehlen, daher müssen wir schnell Klarheit schaffen." Die Zeit drängt, weil die derzeitigen Hallen nach 15-jähriger Debatte um die Zukunft des Großmarkts inzwischen so marode sind,

dass die Stadt 30 Millionen Euro vorhalten muss, um die Betriebssicherheit bis 2030 zu garantieren.

Die Situation ist auch aus rechtlicher Sicht brisant: Denn das laufende Vergabeverfahren ist nach EU-Recht streng geregelt. Hat Kommunalreferentin Frank versäumt, für eine bessere Verständigung zwischen Investor und Händlern zu sorgen? Dazu hieß es aus ihrem Haus: Sie habe sich gar nicht einschalten dürfen, das hätte eine unzulässige Einflussnahme auf das Verfahren sein können. Nun hat sie offenbar einen Weg gefunden. Frank lade "die Händler*innen des Großmarkts und die Bieterin ein, um sich untereinander intensiv über den Neubau des Großmarkts auszutauschen und gemeinschaftlich getragene Lösungen zu finden", teilt eine Sprecherin mit. Das Treffen solle Anfang Januar stattfinden, die Stadt wird wohl nicht dabei sein.

Weil die Lage so kompliziert ist, hat das Kommunalreferat auch die im Sommer in Aussicht gestellten Anpassungen sowie nun die "Anmietgarantie" von einer externen Anwaltskanzlei prüfen lassen. Diese Klausel ist sensibel, weil sie in der ursprünglichen Ausschreibung für die Konzession zum Großmarktbetrieb nicht erwähnt war. Die Kanzlei halte "Zuzahlungen des Konzessionsgebers", also der Stadt München, für "unter gewissen Bedingungen erlaubt", heißt es in der Vorlage. Eine Zuzahlung zwischen 20 und 33 Prozent sei demnach denkbar. Frank schreibt, dass diese Garantie aber nicht direkt, sondern "erst nach einem gewissen Zeitraum des Leerstands" greifen sollte.

Sie macht auch auf verbleibende rechtliche Risiken aufmerksam: Andere potenzielle Interessenten am Großmarktprojekt könnten gegen den Verlauf des Vergabeverfahrens klagen. Das wiederum würde das Projekt um weitere Jahre verzögern. Zudem müsste die Anmietgarantie auch von der Regierung von Oberbayern geprüft werden.

Der Büschl-Sprecher erklärt auf die Frage, welche Bedeutung eine Anmietgarantie für das Gelingen des Projekts habe: "Zu den laufenden Vertragsverhandlungen mit der Stadt München dürfen wir keine öffentliche Diskussion führen."

Bestens informiert mit SZ Plus – 4 Wochen kostenlos zur Probe lesen. Jetzt bestellen unter: www.sz.de/szplus-testen
