

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Zentrale Steuerung	Beteiligt:	
Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für eine Markthalle in Rostock		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.05.2021	Hauptausschuss	Empfehlung
05.05.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
06.05.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
12.05.2021	BUGA-Ausschuss	Empfehlung
19.05.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Neubau einer Multifunktionshalle mit Frischemarkt im Stadthafen als Investitionsvorhaben zu prüfen.

Als Grundlage für eine Entscheidung der Bürgerschaft sind folgende Sachverhalte zu klären:

- Abstimmung der Bauherrenschaft mit dem Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung (KOE)
- Erstellung eines konkreten Realisierungs- und Finanzierungskonzepts
- Aufzeigen konkreter Fördermittelperspektiven

Die Ergebnisse sind der Bürgerschaft bis zum 31.12.2021 vorzulegen.

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse: 2019/AN/0608

Begründung der Dringlichkeit für den Hauptausschuss, den Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus sowie den Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung:

In der 20. Kalenderwoche wird das Preisgericht über die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes "Zentraler Bereich Stadthafen" entscheiden. Diese Ergebnisse werden auch Planungsvarianten der Halle 625 beinhalten.

Die Bürgerschaft soll möglichst zeitgleich in die Lage versetzt werden, eine Entscheidung über die weitere Ausgestaltung dieser Halle im Kontext der BUGA zu treffen.

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 22.01.2020 hat die Bürgerschaft den Oberbürgermeister beauftragt, ein Konzept zur Errichtung einer Markthalle als Standort für Veranstaltungen und als Handelsplatz regionaler Erzeugnisse zu entwickeln (Beschluss Nr. 2019/AN/0608). Unter der Federführung der Großmarkt GmbH und in Begleitung der Zentralen Steuerung wurde das Institut für Neue Industriekultur in Zusammenarbeit mit der isoplan Marktforschung mit einer Machbarkeitsstudie zur Errichtung und Betreibung einer Markthalle in Rostock beauftragt.

Ziel des Projektes war die Entwicklung und Bewertung eines tragfähigen Konzeptes für eine Markthalle als Erlebnis- und Veranstaltungsort sowie zur Vermarktung und zum Vertrieb von regionalen Erzeugnissen in der Stadt Rostock. Die Studie baut auf den aussichtsreichen Potenzialen der städtischen und regionalen Tourismuswirtschaft auf.

Die Chance einer Markthalle in Rostock besteht demzufolge darin, die Zielgruppen der Rostocker Bevölkerung sowie der Touristen angebotsstrategisch zu verbinden und an einem vielversprechenden Erlebnisort des Einzelhandels und der Gastronomie zu bündeln.

Die vorliegende Studie behandelt ökonomische und stadtplanerische Aspekte der Machbarkeit einer Markthalle. Grundlage der Machbarkeitsstudie ist eine Bestandsanalyse der Rostocker Marktsituation und ihrer Rahmenbedingungen. Sie umfasst eine Bestandsaufnahme der derzeitigen Wochenmärkte, eine zusammenfassende Darstellung der Einzelhandelssituation in Rostock, eine Bewertung der Marktsituation aus der Sicht von Nutzern, Anbietern und lokalen Akteuren und eine gutachterliche Einordnung der Markthallen-Thematik in die bestehende Marktsituation.

Im nächsten Schritt wurden Erfolgsfaktoren für eine Markthalle ermittelt. Grundlage ist die Analyse von ausgewählten Best-Practice-Beispielen sowie die Auswertung bereits vorliegender Studien. Es wurden wirtschaftliche und baulich-planerische Kriterien für städtische Markthallen abgeleitet. In einem weiteren Arbeitsschritt wurden die Erwartungen der unterschiedlichen Zielgruppen einer Markthalle vor Ort ermittelt. Es wurden Einschätzungen von ausgewählten lokalen Erfahrungsträgern, Experten und Händlern, von der Rostocker Bevölkerung sowie von Touristen durch repräsentative Befragungen ermittelt.

Zudem wurden mögliche Standorte für eine Markthalle in Rostock identifiziert. Die potenziellen Standorte wurden hinsichtlich ihrer stadtplanerischen und stadträumlichen Einordnung untersucht und in Bezug auf zu erreichende Zielgruppen bewertet. Im Rahmen von zwei Werkstattverfahren wurden die Einschätzungen von relevanten lokalen Akteuren überprüft und erhärtet. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurden die drei am besten geeigneten Markthallenstandorte ausgewählt und u. a. hinsichtlich Betreiberkonzept, Flächennutzungskonzept, Wirtschaftlichkeit und Förderperspektiven vertieft analysiert.

Die Analyse der sieben potenziellen Markthallenstandorte sowie der ökonomischen und städtebaulichen Eignungskriterien führte zur Auswahl von drei Standorten für eine vertiefte Untersuchung. Diese Standorte werden aufgrund ihrer jeweils besten Eignung den drei Markthallentypen wie folgt zugeordnet:

1. Überdachter Wochenmarkt am Ulmenmarkt

Der Standort „Ulmenmarkt“ ist ein traditioneller Marktstandort in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Heute stellen die parkenden Autos auf dem Platz jedoch ein deutliches städtebauliches Defizit dar. Das universitär geprägte, lebendige Wohnumfeld erscheint auf den ersten Blick geeignet für eine Markthalle.

Der Standort ist für die Bevölkerung in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt sehr gut erreichbar. Die junge Bevölkerung ist urban und universitär geprägt, sodass von einer gewissen Markthallenaffinität auszugehen ist.

Für die Bevölkerung anderer Stadtteile ist der Standort schlecht erreichbar und wird bisher von Touristen nicht aufgesucht. Zudem gibt es im Einzugsgebiet viele fußläufig erreichbare konkurrierende Lebensmittelmärkte.

2. Multifunktionshalle mit Frischemarkt am Stadthafen

Der Standort Stadthafen im Kontext der BUGA 2025 befindet sich an stadtstrategisch zentraler Stelle. Schon heute sind das Potenzial der Lage am Wasser und die perspektivisch gute Erreichbarkeit des Standortes deutlich ablesbar. Mit der BUGA wird der Stadthafen bereits in den kommenden Jahren erheblich aufgewertet, so dass sich eine reizvolle Perspektive für ein Markthallenprojekt ergeben könnte.

Der Standort ist für die Zielgruppe der markthallenaffinen Bevölkerung sehr gut erreichbar und weist eine hohe Attraktivität für potenzielle Mieter auf. Die Attraktivität für Touristen wird als sehr hoch eingeschätzt. Der Stadtteil weist eine hohe Einzelhandelskaufkraft aus und durch die geplante Brücke nach Gehlsdorf wird weiteres Kundenpotential erschlossen.

3. Erlebnismarkthalle plus an der Nordseite des Neuen Markts

Der zentrale Standort „Nordseite des Neuen Markts“ in der historischen Altstadt ist bereits seit vielen Jahren ein Stadtentwicklungsthema. Ziel ist es, den Neuen Markt durch eine nordseitige Nachverdichtung mit Neubauten zu schließen. Mit dem bestehenden Wochenmarkt besteht ggf. eine gute Koppelmöglichkeit mit einer Markthalle.

Der Standort ist für die kaufkräftige Innenstadtbevölkerung und die dort tätigen Beschäftigten sehr gut erreichbar. Es besteht zudem eine hohe Attraktivität für Touristen. Es besteht großes Impulspotential und Baukulturpotential für einen Neubau an diesem Standort.

An diesem Standort wäre eine Anpassung bzgl. der bisherigen Festlegungen/Zieldefinition im Quartiersblatt erforderlich. Im fußläufigen Einzugsgebiet gibt es zudem konkurrierende Lebensmittelmärkte.

Aus Sicht der Verwaltung hat die Studie gezeigt, dass sowohl auf der Nachfrageseite als auch auf der Anbieterseite der Bedarf für eine Markthalle gesehen wird. Weiterhin wurde deutlich, dass ein innenstadtnaher Standort präferiert werden sollte, wenn man die Erwartungen der Bevölkerung, der Touristen und der Anbieterseite an eine Markthalle mit der Frage nach dem Standort verknüpft.

Die drei untersuchten Konzeptansätze sehen unterschiedlich dimensionierte Gebäude mit verschieden aufwändigen Ansätzen der Betreuung vor. Entsprechend unterscheiden sich sowohl der finanzielle Aufwand als auch der nicht monetarisierbare Nutzen, den die Stadt Rostock dafür erhält, sowohl auch in der sehr unterschiedlichen Zielgruppenansprache.

Aus Sicht der Verwaltung vereint der Konzeptansatz der Multifunktionshalle im Stadthafen die von der Bürgerschaft gesetzten Ziele am stärksten.

Sie schafft ein neues touristisches Highlight, fördert die regionale Wirtschaft substantiell und verbindet Marktleben mit modernen Gewerbe- und Büroflächen. Aufgrund der weit fortgeschrittenen Vorbereitungen im Zusammenspiel mit der BUGA hat der Konzeptansatz zudem eine hohe kurzfristige Realisierungs- und Förderwahrscheinlichkeit und bietet eine sehr gute Steuerbarkeit durch die Stadt.

Finanzielle Auswirkungen:

in Zusammenhang mit dem Prüfauftrag keine

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

1	210209_P075_06_Finalfassung_Machbarkeitsstudie_MHR_G	öffentlich
---	--	------------