

Auszug aus der Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus vom 05.05.2021

5.4 Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für eine Markthalle in Rostock



Präsentation Ausschüsse Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Errichtung und Betreibung einer Markthalle in Rostock

Dr. Lars Scharnholz und Dr. Karsten Schreiber

Institut für Neue Industriekultur INIK GmbH
in Kooperation mit
isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR

- A Ziel und Methode**
- B Rostocker Marktsituation
- C Erfolgsfaktoren von Markthallen
- D Markthallentypen
- E Standortbewertung
- F 3 Konzeptansätze für Rostock
- G Wirtschaftlichkeit
- H Ausblick

- A Ziel und Methode
- B Rostocker Marktsituation**
- C Erfolgsfaktoren von Markthallen
- D Markthallentypen
- E Standortbewertung
- F 3 Konzeptansätze für Rostock
- G Wirtschaftlichkeit
- H Ausblick

11 Wochenmärkte

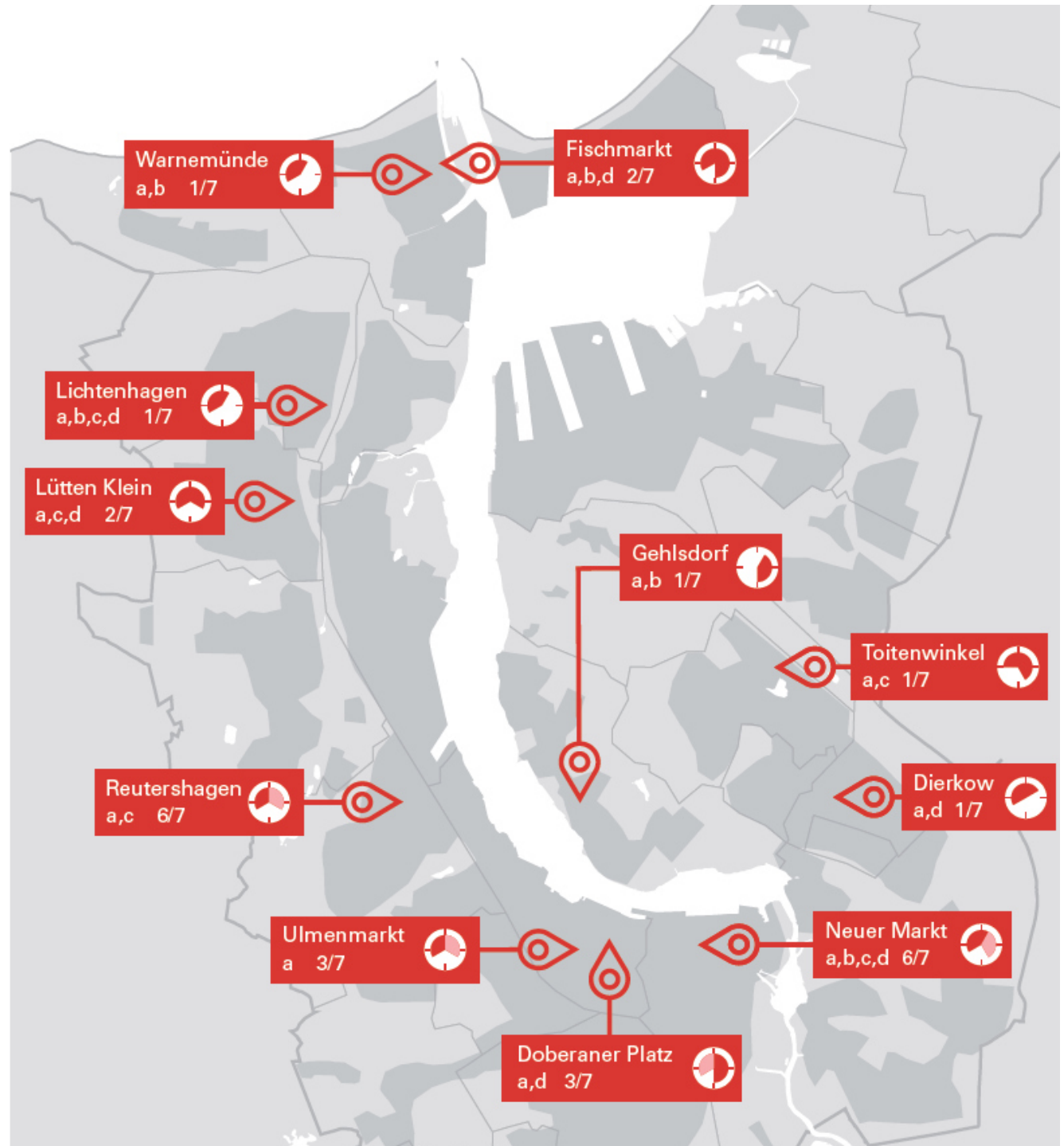
Schwerpunkt:
Frischwaren

Hauptzielgruppe:
Lokale Bevölkerung

Angebot: a - Frischwaren
b – Imbiss
c – Nonfood
d - Sonstiges

n/7 - Anzahl Tage pro Woche

Kern-
Marktzeiten  längere Marktzeiten
an einzelnen
Wochentagen



Nachfragepotenzial einer Markthalle in der Innenstadt

Besucherpotenzial

Anzahl Besuche
pro Jahr

gesamt 220.800

davon:

aus Rostock 108.300

Touristen 60.000

Tagesgäste 52.500

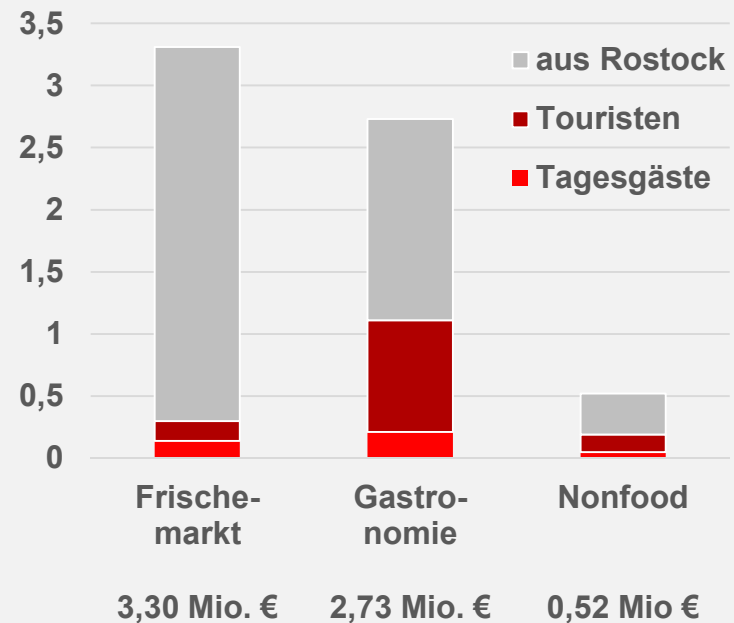


Umsatzpotenzial

Mio. EUR pro Jahr

gesamt 6,55 Mio. EUR

davon:



- A Ziel und Methode
- B Rostocker Marktsituation
- C Erfolgsfaktoren von Markthallen**
- D Markthallentypen
- E Standortbewertung
- F 3 Konzeptansätze für Rostock
- G Wirtschaftlichkeit
- H Ausblick

- A Ziel und Methode
- B Rostocker Marktsituation
- C Erfolgsfaktoren von Markthallen
- D Markthallentypen**
- E Standortbewertung
- F 3 Konzeptansätze für Rostock
- G Wirtschaftlichkeit
- H Ausblick

A

ÜBERDACHTER WOCHENMARKT

- traditioneller, kommunal betriebener Wochenmarkt mit Wetterschutz
- baukulturell hochwertige Architektur in wohnnaher Lage
- möglichst tägliche Frischprodukte aus der Region
- plus Imbissstände zum Sofortverzehr
- vorwiegend für Bevölkerung von Rostock (Stadtteil)

B

MULTIFUNCTIONSHALLE MIT FRISCHEMARKT

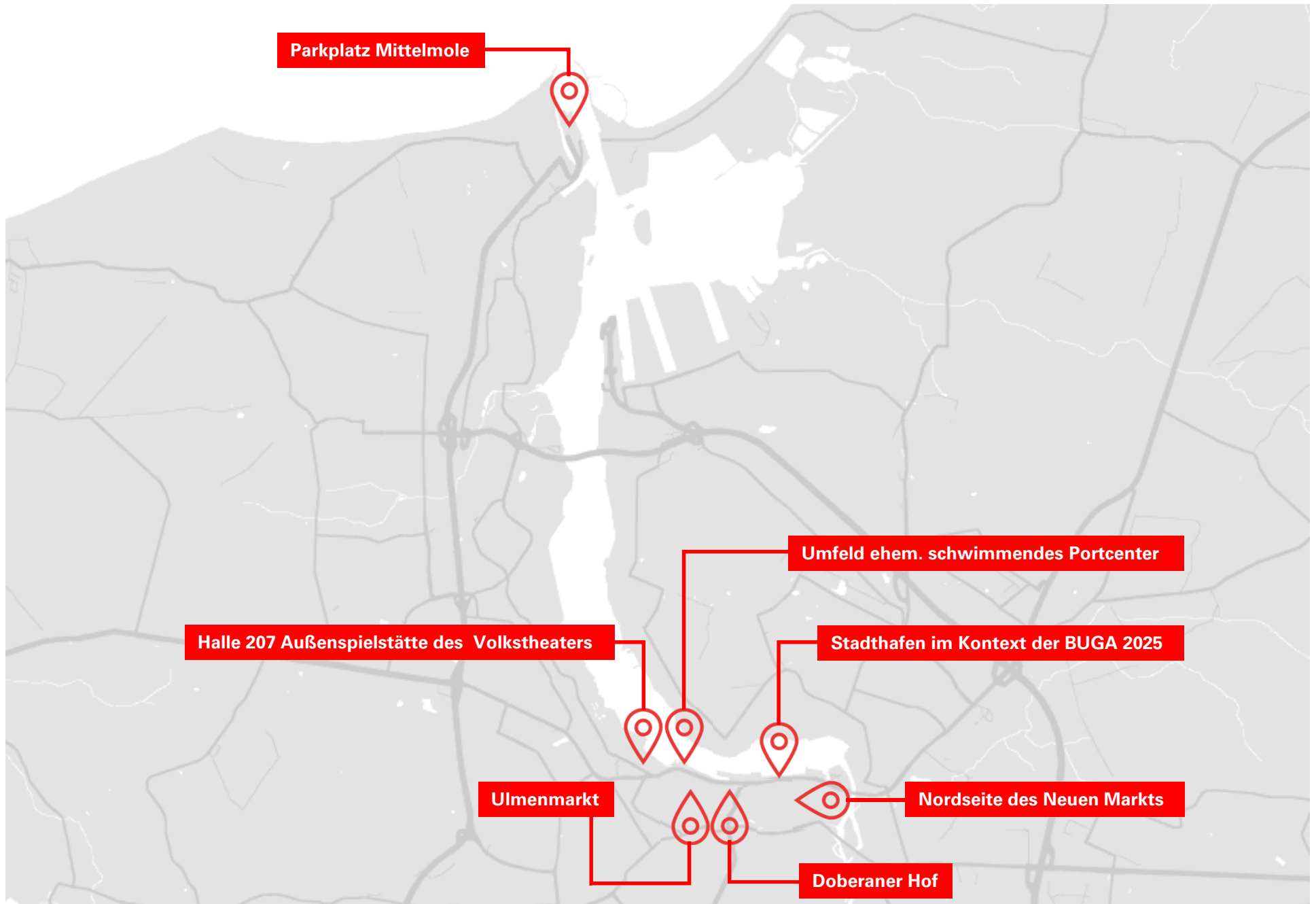
- die zentrale, gestaltungsstarke Multifunktionshalle
- nutzungsgemischter Willkommens-Urban-Hub
- städtisch geführt / betrieben
- Angebote:
 - Frischemarkt
 - Imbissstände
 - Brasserie o.ä.
 - Kulturevents plus Tourist-Info
 - Lifestyle-orientierter Co-Working-Space
 - Pop-Up-Boxes
 - Büros, z.B. Tourist-Info
- Zielgruppen: Touristen und Stadtbewohner

C

ERLEBNISMARKTHALLE PLUS

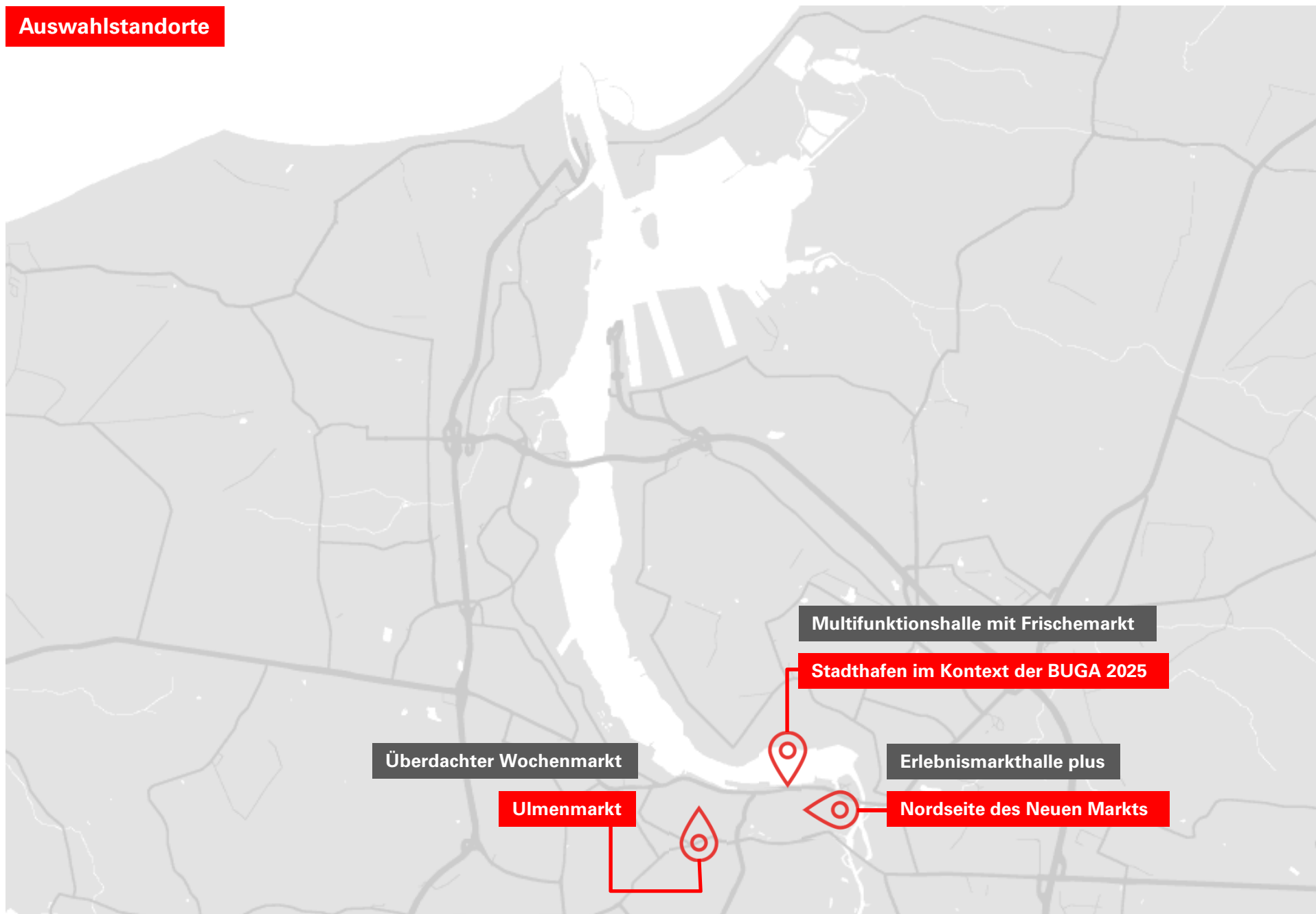
- „inszenierte“ Markthalle
- das besondere, All-In-One-Markthallenerlebnis
- öffentlich oder privat geführt
- high-end Saisonfrischeprodukte (Region) + Wochenmarktgefühl
- großzügiger Sitzraum und vielfältiges Frontcooking
- für Gäste und Innenstadtbewohner

- A Ziel und Methode
- B Rostocker Marktsituation
- C Erfolgsfaktoren von Markthallen
- D Markthallentypen
- E Standortbewertung**
- F 3 Konzeptansätze für Rostock
- G Wirtschaftlichkeit
- H Ausblick



- A** Ziel und Methode
- B** Rostocker Marktsituation
- C** Erfolgsfaktoren von Markthallen
- D** Markthallentypen
- E** Standortbewertung
- F** **3 Konzeptansätze für Rostock**
- G** Wirtschaftlichkeit
- H** Ausblick

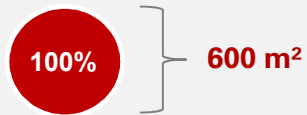
Auswahlstandorte



- A Ziel und Methode
- B Rostocker Marktsituation
- C Erfolgsfaktoren von Markthallen
- D Markthallentypen
- E Standortbewertung
- F 3 Konzeptansätze für Rostock
- G Wirtschaftlichkeit**
- H Ausblick

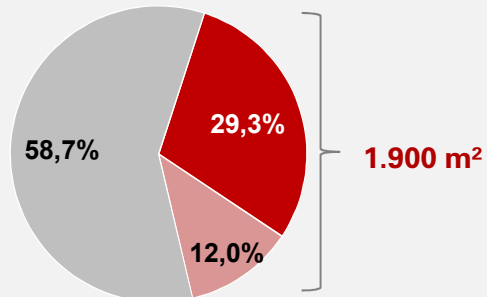
Nutzungsflächen in m²

Typ 1: Überdachter Wochenmarkt Ulmenmarkt



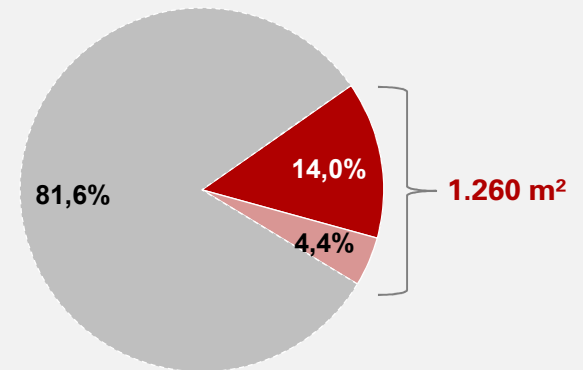
Nutzungsfläche gesamt:
600 m²

Typ 2: Multifunktionshalle Stadthafen



Nutzungsfläche gesamt:
4.600 m²

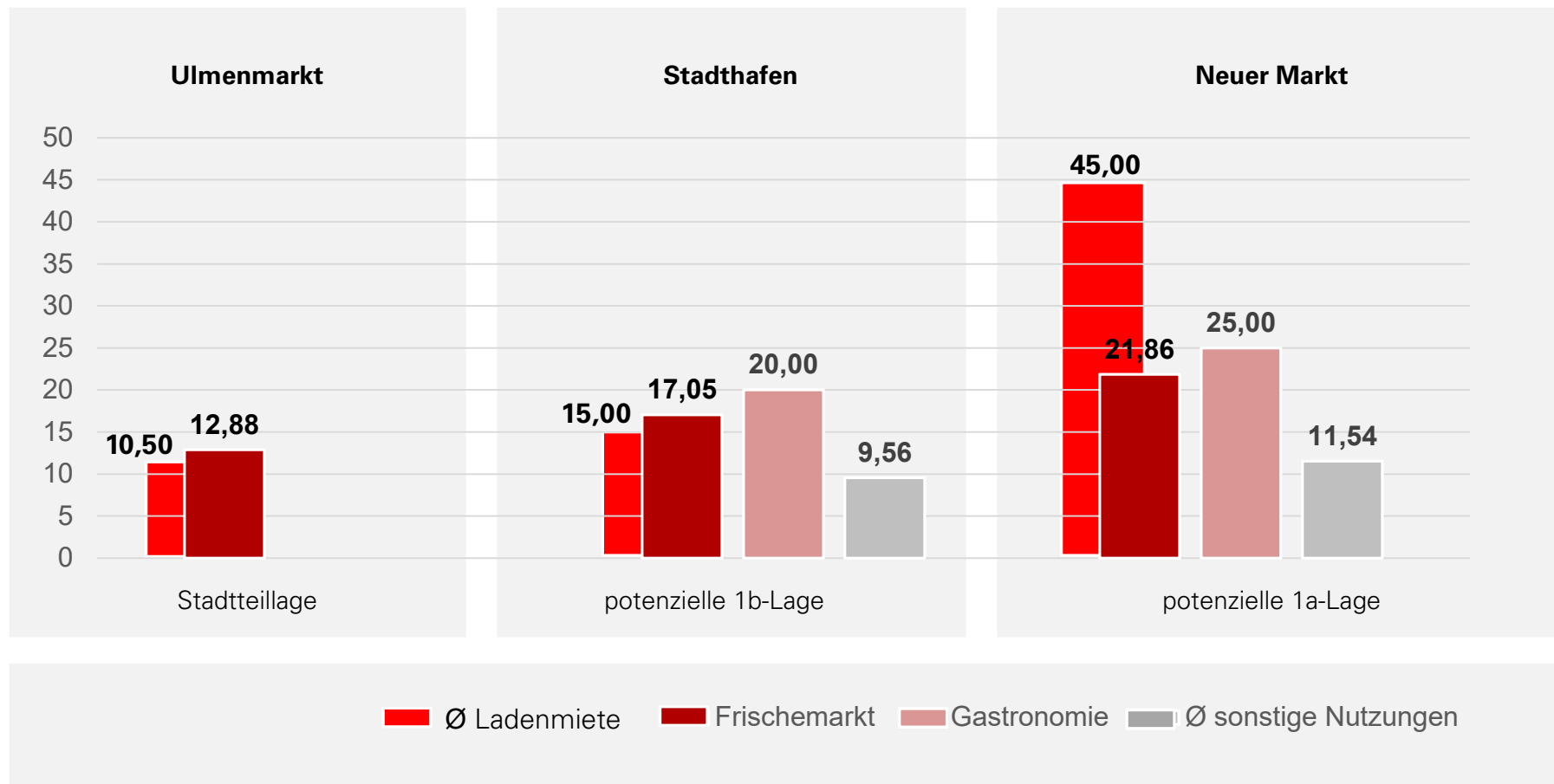
Typ 3: Erlebnismarkthalle plus Neuer Markt



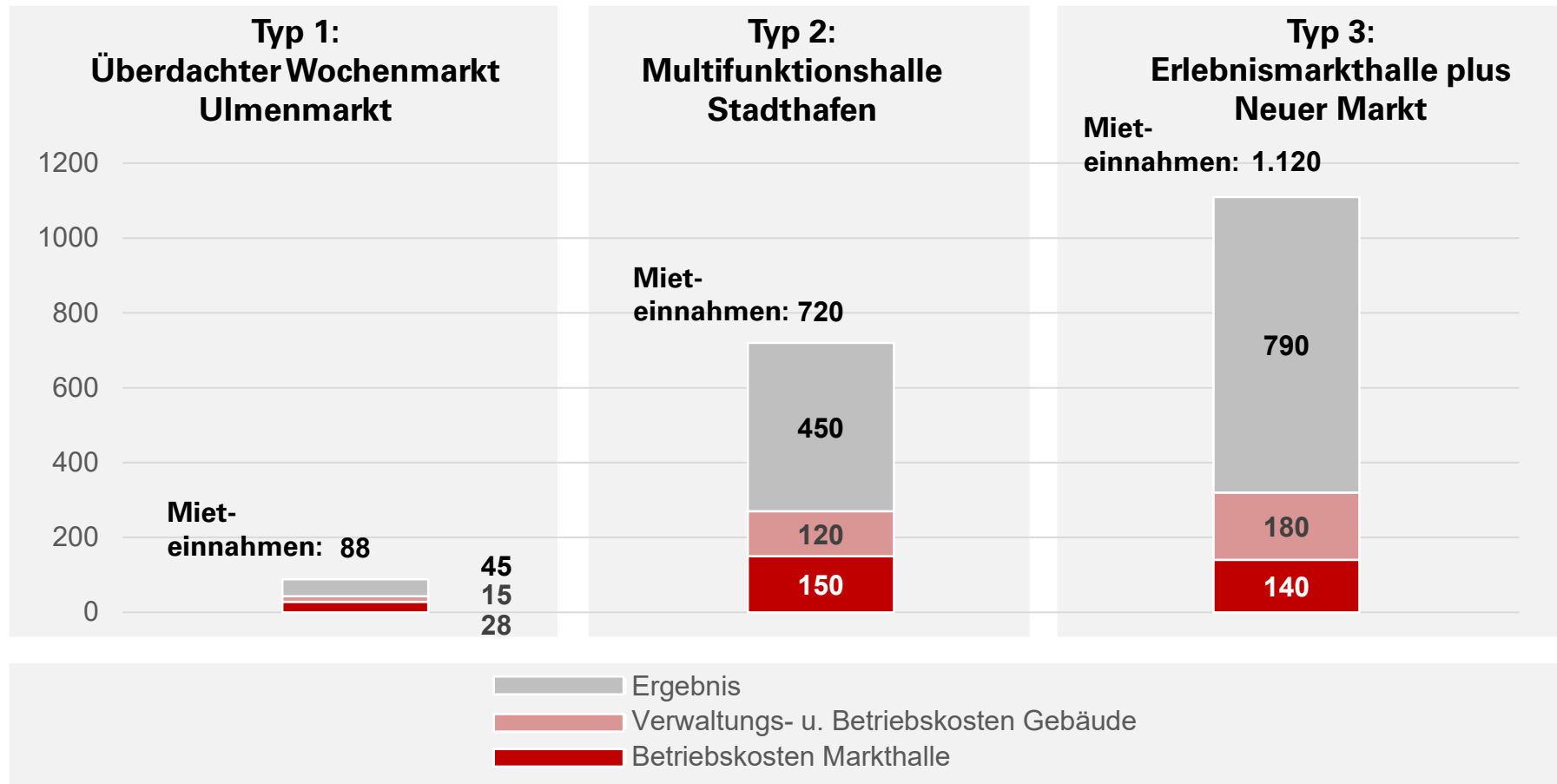
Nutzungsfläche gesamt:
6.852 m²



erzielbare Mieteinnahmen an den Standorten (EUR / m² und Monat)

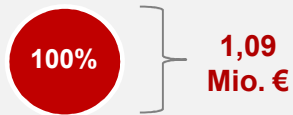


Überschuss aus Betrieb (Gesamtgebäude, T EUR p.a.)



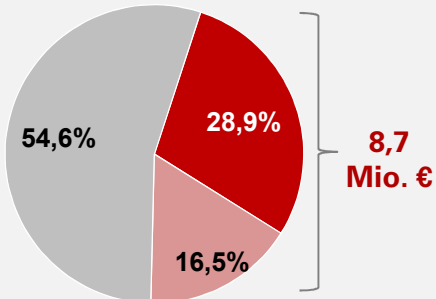
Baukosten in Mio. EUR (KG 300, 400, 700)

Typ 1:
Überdachter Wochenmarkt
Ulmenmarkt



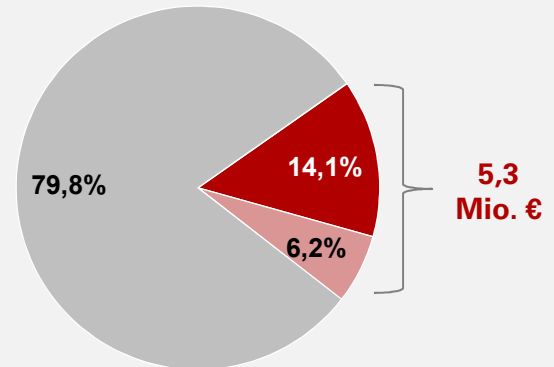
Baukosten gesamt:
1,09 Mio. EUR

Typ 2:
Multifunktionshalle
Stadthafen



Baukosten gesamt:
19,1 Mio. EUR

Typ 3:
Erlebnismarkthalle plus
Neuer Markt



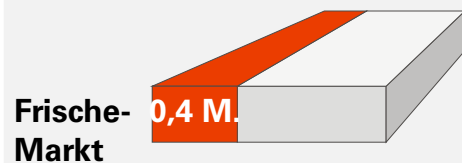
Baukosten gesamt:
26,0 Mio. EUR



Förderbedarf nach Gebäudeteilen

Typ 1: Überdachter Wochenmarkt Ulmenmarkt

Baukosten: 1,09 Mio. €

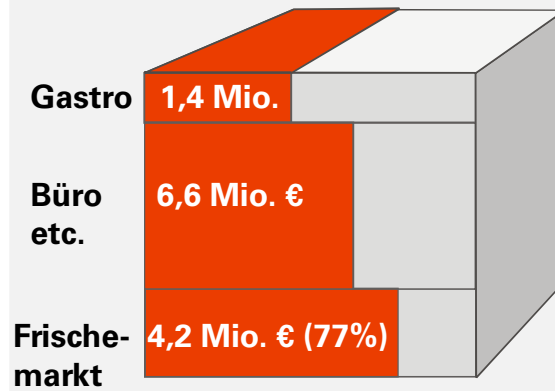


Förderbedarf
0,40 Mio. €
(36%)

Barwert Ertrag
0,69 Mio. €
(64%)

Typ 2: Multifunktionshalle Stadthafen

Baukosten: 19,1 Mio. €

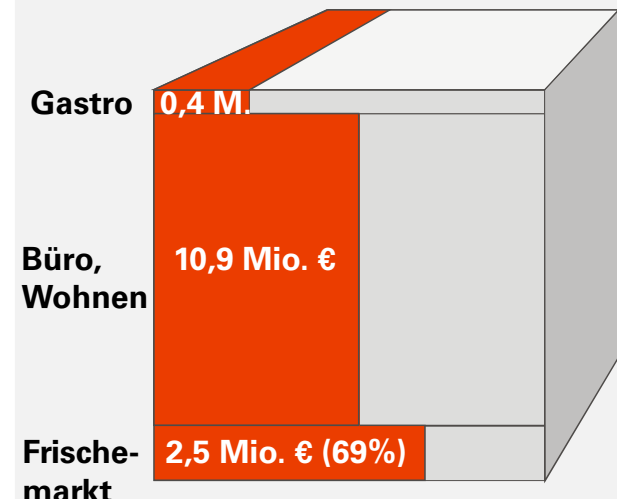


Förderbedarf
12,2 Mio. €
(64%)

Barwert Ertrag
6,9 Mio. €
(36%)

Typ 3: Erlebnismarkthalle plus Neuer Markt

Baukosten: 26,0 Mio. €



Förderbedarf
13,8 Mio. €
(53%)

Barwert Ertrag
12,2 Mio. €
(47%)

- A** Ziel und Methode
- B** Rostocker Marktsituation
- C** Erfolgsfaktoren von Markthallen
- D** Markthallentypen
- E** Standortbewertung
- F** 3 Konzeptansätze für Rostock
- G** Wirtschaftlichkeit
- H** **Ausblick**

Welche Konzepte stehen zur Diskussion?

- 1 Die „**überdachte Markthalle**“ sucht einen pragmatischen und risikoarmen Lösungsansatz, die den bestehenden Ulmenmarkt stadträumlich qualifiziert.
- 2 Dem gegenüber steht die „**Erlebnishalle**“.
Ziel ist die Inszenierung einer Markthallenatmosphäre, die der Sehnsucht nach einer Erlebnisgastronomie mit gesunder, regionaler Küche nachkommt.
- 3 Die „**Multifunktionshalle**“ schließlich verfolgt einen dritten Weg. Hier steht die Heterogenität des Angebotes kombiniert mit der Aktivierung des Stadthafens im Vordergrund. Es geht um die Stärkung der Stadt als Ort des Dialogs und des Miteinanders. Der eigentliche Markt ist also lediglich ein Baustein eines großen Ganzen.

Welche Konzepte stehen zur Diskussion?

- 1 „überdachter Wochenmarkt“: sicherer Ansatz, niedrige Kosten
- 2 „Multifunktionshalle“: Betreuung im Risiko der Stadt
hohe touristische Attraktivität am Wasser
höchster Förderanteil der Baukosten
- 3 „Erlebnismarkthalle“: Betreibungsrisiko nicht bei der Stadt
höchste absolute Baukosten
Markthalle nicht die beste Nutzung am N.M.

Ziel: Über das **unmittelbar ökonomisch Machbare** hinausblicken
Entscheidungsträger hierbei einbeziehen

- **Stadtentwicklung** ist heute komplexer als früher:
- berücksichtigt nicht ausschließlich funktional-ökonomische Ordnung,
- sondern Fragen jenseits Wirtschaftlichkeits- oder Bestimmungslogik
- **organisiert vielfältige Gestaltung des zukünftigen Zusammenlebens**



Präsentation Ausschüsse Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Errichtung und Betreibung einer Markthalle in Rostock

Dr. Karsten Schreiber und Dr. Lars Scharnholz

Institut für Neue Industriekultur INIK GmbH
in Kooperation mit
isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Nicht monetarisierbarer wirtschaftlicher Nutzen für die Stadt		Überdachter Wochenmarkt Ulmenmarkt	Multi-funktionshalle Stadthafen	Erlebnis-markthalle plus Neuer Markt
1	Substanzielle Förderung der Regionalwirtschaft	✓	✓	
2	touristisches Highlight		✓	✓
3	Hohe kurzfristige Realisierungswahrscheinlichkeit	✓	✓	
4	Gute Steuerbarkeit durch die Stadt	✓	✓	
5	Starker Impuls für die Stadtentwicklung		✓	
6	Vorwiegend Impuls für die Quartiersentwicklung	✓		
7	Förderung von Integration u. Stadtgesellschaft		✓	
8	hohe Förderwahrscheinlichkeit	✓	✓	
9	Geringes finanzielles Risiko der Investition	✓		
10	Markthalle kann ortsübliche Miete erwirtschaften	✓	✓	

Überschuss aus Betrieb (Gesamtgebäude, T EUR p.a.)

