

Markthalle der Nachhaltigkeit

Frische Produkte, leckeres Essen, Platz zum Austauschen und Klönen – all das könnte eine Markthalle der Nachhaltigkeit in der Innenstadt bieten. Beim Zukunftscamp zur Innenstadt haben sich viele Bürgerinnen und Bürger eine solche Markthalle gewünscht. Doch ist diese in Bremerhaven realisierbar?

Dazu wurde eine Machbarkeitsstudie inklusive einer Online-Befragung bei den Stadtplanern Stadt + Handel in Dortmund in Auftrag

gegeben, an der sich über 1.000 Bürger:innen beteiligten. Das Ergebnis kurz zusammengefasst: Für die Bremerhavener Innenstadt eignet sich insbesondere eine Event-Markthalle, in der neben klassischen Marktständen auch ein breites Angebot an Gastronomie geboten wird. Dieses Modell wird häufig mit einem Lebensmittelmarkt kombiniert.



ERGEBNIS DER MACHBARKEITSSTUDIE/ POTENZIALANALYSE

- Die Realisierung einer Markthalle durch einen privaten Investor wird – angesichts einer Renditeerwartung in Höhe von 3,13 % sowie mit Blick auf mögliche Risiken wie Leerstand, Mietausfälle etc. – kritisch gesehen, sofern nicht Querfinanzierungen (Errichtung des Gebäudes im kommunalen Eigentum) zur Stabilität beitragen können.
- Bei Nichtrealisierung der empfohlenen Konzeptvariante einer „Markthalle der Nachhaltigkeit“ in Form einer Event-markthalle mangels Investor:inneninteresses, Prüfung der Umsetzbarkeit des Markthallentypus „Markt-Kaufhalle“
- Ein Testbetrieb für die empfohlenen Markthallentypen lässt sich allerdings aufgrund des Flächenbedarfs und der erforderlichen Infrastruktur nicht realisieren, so dass auf die entsprechende Umsetzungskonzeption und die Testphase verzichtet wird.

Christoph Herrfurth vom Referat für Wirtschaft, Tourismus und Wissenschaft ist für die Umsetzung dieses Projektes zuständig.

Eignung der Betreibermodelle

Betreiberform	Umsetzbarkeit	Begründung
Städtische / kommunale Betriebsgesellschaft	●●●	Erfordert Aufbau eigener Strukturen und Ressourcen, beansprucht Zeit und städtische Mittel
Private Betriebsgesellschaft	●●●	Oftmals bestimmt hier die Renditeerwartung die inhaltliche Ausgestaltung. Potenzielle Option wäre ein Anbieter wie Zufünftal AG (z.B. Arminiusmarkthalle).
Gemeinschaftlich organisierte Betreiberform	●●●	Geeignete Betreiberform, die es erlaubt, die „Stadtrendite“ in den Mittelpunkt zu stellen; Erforderlich sind hier eine breite Initiative und hoher Errichtungsaufwand
Mischform privater Betrieb unter kommunaler Beteiligung	●●●	Stadt behält Einblick und Einfluss, kann aber auf ein professionelles Management zurückgreifen sowie wirtschaftliches Risiko zumindest teilweise auslagern. Renditeerwartungen voraussichtlich geringer als bei privatem Betreiber
Betrieb durch M3B	●●●	Betrieb erscheint naheliegend, insbesondere weil bereits die Wochenmärkte durch M3B organisiert werden. Minimalvariante: M3B übernimmt Organisation des Marktstandsbereichs, restlicher Betrieb erfolgt über eine private Betriebsgesellschaft

Handlungsempfehlung: Abklärung potenzieller privater Betreiber bzw. Abstimmung Vorstellungen mit M3B; Alternativ eigener Betrieb mit Organisation der „klassischen Marktstände“ durch M3B



Überblick Konzeptvorschlag

ONLINE-BEFragung

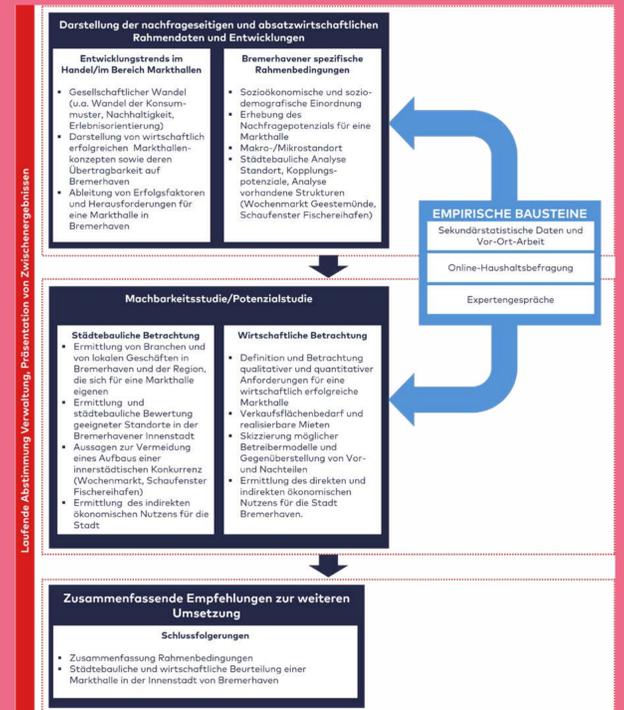
vermisste Angebote und Artikel hinsichtlich ergänzender Nutzungen



ZUSÄTZLICH GEWÜNSCHTE ANGBOTE



Untersuchungsdesign der Potenzial- und Machbarkeitsstudie



1: Basisdaten für Konzeptvorschlag	<ul style="list-style-type: none"> Konzeptvorschlag = Ausgangsbasis zur Modellierung Ableitung von Flächenbedarf, Baukostenabschätzung; Setzen von Annahmen, z.B. für kalk. Mietansätze
2: Break-Even-Betrachtung für Markthallenanbieter	<ul style="list-style-type: none"> Abschätzung von Kostenpositionen (basierend auf statistisch belastbaren Daten) Ableitung erforderlicher Mindestumsätze für Anbieter für Tragfähigkeit Einschätzung / Abgleich der Mindestumsätze mit Potenzialbetrachtungen
3: Break-Even-Betrachtung für Markthallenbetreiber	<ul style="list-style-type: none"> Abschätzung laufender Kostenpositionen für Betreiber Kalkulation von zu erwartenden Mieterlösen für Betreiber und Ableitung der maximal bezahlbaren m²-Miete an Eigentümer
4: Sinnhaftigkeit für Eigentümer / Investor	<ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftliche Sinnhaftigkeit/ mögliche Renditeerwartungen für Eigentümer

Methodik der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung