

Vorlage Nr. I/283/2023  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 1

## **Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“- Innenstadt Neu Denken Hier: Maßnahmenpunkt 4 - „Markthalle der Nachhaltigkeit“**

### **A Problem**

Die Bremerhavener Innenstadt steht, wie viele andere Innenstädte, vor den Herausforderungen eines Strukturwandels im Einzelhandel, der sich insbesondere durch sichtbare Leerstände, insbesondere in den Schließungen von Karstadt und Saturn, zeigt. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges haben diese Entwicklung forciert.

Vor diesem Hintergrund wurde unter der Federführung des Referates für Wirtschaft, Tourismus und Wissenschaft ein Integriertes Innenstadtkonzept „Innenstadt Neu Denken“ erarbeitet, das der Magistrat in seiner Sitzung am 21.09.2022 (Vorlage Nr. I/151/2022) zur Kenntnis genommen hat und zugleich den Beschluss fasste, die Bremerhavener Innenstadt auf der Grundlage des Konzeptes weiterzuentwickeln.

Im Rahmen des unter breiter Bürgerbeteiligung erarbeiteten Integrierten Innenstadtkonzeptes wurde u. a. die Errichtung einer „Markthalle der Nachhaltigkeit“ vorgeschlagen, um die Nutzungs- und Angebotsvielfalt, Attraktivität, Aufenthaltsqualität sowie die Resilienz der Innenstadt zu steigern. Eine Markthalle bietet zudem die Chance für eine attraktive Verknüpfung der Innenstadt mit den Havenwelten und könnte ein Leuchtturm-Projekt mit Signalwirkung für die Bürger:innen der Stadt und für die Region darstellen, das weitere Investitionen nach sich ziehen kann.

Der Magistrat hat den Vorschlag für eine „Markthalle der Nachhaltigkeit“ für die Bremerhavener Innenstadt in seinem an das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ gerichteten Projektantrag vom 12.10.2022 aufgenommen, welcher am 27.10.2022 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen positiv beschieden wurde.

Daraufhin hat das Referat für Wirtschaft, Tourismus und Wissenschaft im November 2022 ein Ausschreibungsverfahren für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie/Potenzialanalyse zur Errichtung einer „Markthalle der Nachhaltigkeit“ unter Beteiligung einer Lenkungsgruppe, bestehend aus der Stadtteilkonferenz Mitte, der Fair Trade Gruppe, dem Stadtplanungsamt, der Erlebnis Bremerhaven und der BIS, durchgeführt.

Das Ziel dieser Markthallenstudie ist, eine „Markthalle der Nachhaltigkeit“ inhaltlich zu definieren, die sich am Standort Innenstadt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bremerhaven (2016), dem vorläufigen Endbericht zum Regionalen Einzelhandelskonzept für die Kommunen Bremerhaven, Geestland, Loxstedt und Schiffdorf (2020) sowie dem Integrierten Innenstadtkonzept (2022) betreiben lässt.

Den Auftrag für die Erarbeitung der Markthallenstudie erhielt im Februar 2023 das Beratungsunternehmen STADT+HANDEL zusammen mit der Unternehmensberatung steinbauerstrategie.

## **B Lösung**

Die Studie zur Errichtung einer „Markthalle der Nachhaltigkeit“ in der Bremerhavener Innenstadt liegt nunmehr in der Endfassung vor (s. Anlage). Die Untersuchungsmethodik und die Zwischenergebnisse wurden im Rahmen der Lenkungsrunde abgestimmt. Die Studie wurde im Zeitraum März bis September 2023 erarbeitet.

Im Rahmen der vorliegenden Studie werden konkrete Vorschläge herausgearbeitet, welche Angebote eine „Markthalle der Nachhaltigkeit“ in der Bremerhavener Innenstadt aufweisen sollte und wie sich eine mit diesem Angebot konzipierte Markthalle wirtschaftlich betreiben lässt. Hierfür werden zunächst die Grundlagen zum Thema Markthallen erörtert, welche die wesentlichen Entwicklungstrends und Markthallentypen umfassen. Hierauf aufbauend wird festgelegt, welcher Markthallentyp grundsätzlich für Bremerhaven in Frage kommt. In einem nächsten Schritt werden die für die Bremerhavener Innenstadt spezifischen Rahmenbedingungen diskutiert. Hierbei werden neben den siedlungsräumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen auch die Aspekte der Angebots- und Nachfrageseite dargestellt. Die Analyse dieser Rahmenbedingungen gibt Aufschluss darüber, welche Angebote eine potenzielle Markthalle bereithalten sollte. In der eigentlichen Machbarkeitsstudie/Potenzialanalyse wird eine mögliche Konzeption einer „Markthalle der Nachhaltigkeit“ hergeleitet sowie ein geeigneter Standort für eine entsprechende Markthalle identifiziert. Abschließend wird das monetäre Nachfragepotenzial für eine Markthalle in der Bremerhavener Innenstadt dem zu erwartenden Break-Even-Punkt einer Markthalle gegenübergestellt um zu prüfen, ob sich ein derartiges Projekt rechnerisch grundsätzlich wirtschaftlich darstellen lässt. Dabei werden sowohl betreiberseitige als auch städtebauliche Anforderungen berücksichtigt.

Für die Machbarkeitsstudie/Potenzialanalyse wurden die folgenden empirischen Bausteine herangezogen: sekundärstatistische Daten, Vor-Ort-Arbeit, Online-Haushaltsbefragung sowie Expertengespräche mit Vertretern der IHK für Bremen und Bremerhaven, dem DEHOGA Landesverband Bremen, dem Handelsverband Nordwest sowie der M3B GmbH, welche in Bremerhaven die Wochenmärkte betreibt.

Die Makrotrends Nachhaltigkeit/Regionalität, Convenience und Individualisierung von Ernährungsformen wurden von den Gutachtern als Trends- und Entwicklungschancen für Markthallen ermittelt. Diese allgemeinen Trends zum Nachhaltigkeitsdenken und die Veränderungen im Konsumverhalten wurden durch die Online-Befragung sowie von den befragten Experten bestätigt. Eine besondere Rolle spielt zudem die Erlebnisorientierung der Gesellschaft, die einer hohen Aufenthaltsqualität in Verbindung mit einem Eventcharakter bedarf.

Ausgehend von den beschriebenen Makrotrends und auf Basis der ermittelten Angebots- und Nachfragesituation wird von den Gutachtern die Konzeptvariante einer „Event-Markthalle“ für den Standort Innenstadt empfohlen. Eine Event-Markthalle soll vielfältige Ausgestaltungsmöglichkeiten bieten wie klassische Marktstände mit regionalen Produkten, ein breites gastronomisches Angebot beispielsweise in Form von Marktrestaurants und freizeit- bzw. erlebnisorientierte Nutzungen (wie z. B. Live-Musik, Kochevents, Lesungen, Bürgerversammlungen). Event-Markthallen weisen vielfältige Möglichkeiten auf, stellen ihr Geschäftsmodell auf mehrere Standbeine, insbesondere in Kombination mit einem Ankermieter wie bspw. einem Supermarkt oder einem Lebensmitteldiscounter. Die vorliegende Studie/Analyse richtet sich im Weiteren an diesem Typus aus. Als Beispiele werden u. a. die Markthalle Acht in Bremen, die Markthalle IX in Berlin oder die Markthalle Marheineke in Berlin genannt. Letztgenannte verfügen mit dem Drogeriemarkt dm oder mit dem Hotel Matzbach über entsprechende Ankermieter. Von großer Bedeutung ist auch, dass das Markthallenkonzept sich vom Wochenmarkt in Geestemünde und dem Schaufenster Fischereihafen absetzt, um Konkurrenzsituationen zu vermeiden.

Die konkrete Ausgestaltung der empfohlenen Konzeptvariante „Event-Markthalle“ erfolgt auf Basis der ermittelten Angebots- und Nachfragesituation, wobei die in der Befragung vermissten Angebote im Bereich der Bekleidung, Elektroartikel, Lebensmitteldiscounter, Jugend, gastronomische Vielfalt sowie an Freizeit- und Kultur in einer „Event-Markthalle“ aufgegriffen

werden könnten, womit das Angebot in der Innenstadt gestärkt werden kann. Bereits im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept von 2016 wurde das Lebensmittelangebot im Innenstadtbereich für eine Weiterentwicklung vorgeschlagen.

Für die Konzeption der Markthalle werden folgende Bausteine empfohlen: klassische Markthallenstände (wie zum Beispiel Obst/Gemüse, Wurst, Fleisch, Käse, Fisch, Pflanzen), ein breites gastronomisches Angebot mit unterschiedlichen Betriebsformen (Food-Court mit Länderküchenimbissen, Café und Kneipe, Restaurant, Vinothek), nachhaltige Dienstleistungen wie ein Refurbished-Store oder Pop-Up-Konzepte, ein Lebensmittelvollsortimenter (Ankerbetrieb) als zusätzlicher Frequenzbringer und stabile Quelle für Mieteinnahmen, kombiniert mit einer Event- und Infotainmentfläche sowie einer hohen Aufenthaltsqualität.

Im klassischen Markthallenbereich mit einem Mix aus festen Ständen und flexiblen Freiflächen wurde ein Flächenbedarf von ca. 550 qm für 12 klassische Marktstände ermittelt. Im Gastrobereich wird für den Food Court von einem Flächenbedarf von etwa 320 qm ausgegangen, für den Bereich Cafe/Kneipe ca. 250 qm und für das Restaurant ebenfalls 250 qm, so dass der Gastrobereich insgesamt eine Fläche von 850-1.000 qm beansprucht. Der Flächenbedarf für das Segment nachhaltige Dienstleistungen wird auf 500 bis 600 qm geschätzt. Für ein ausreichendes Sortiment benötigt der Lebensmittelvollsortimenter eine Gesamtfläche von mind. 1.500 qm. Für die Event- und Infotainmentflächen wird ein Bedarf von 300 bis 450 qm veranschlagt.

Aus den in der Studie dargestellten einzelnen Konzeptbausteinen ergibt sich ein Mindestflächenbedarf von etwa 3.700 bis 4.100 qm. Unter Einbezug allgemeiner Verkehrs- und Konstruktionsflächen wird von einer Gesamtgebäudefläche von rd. 4.270 bis 4.715 qm ausgegangen.

Vor dem Hintergrund des dargelegten Flächenbedarfs wurden im Gutachten folgende vier prüfungsrelevante Potenzialstandorte in der Bremerhavener Innenstadt betrachtet: ehemaliges Karstadt-Areal, Hanse Carré, ehemaliges Finanzamt sowie kleinteilige Leerstände. Aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen sowie des ebenerdigen Flächenbedarfs einer Event-Markthalle kommen die Gutachter zu der Einschätzung, dass insbesondere das Karstadt-Areal für eine Realisierung dieses Projekts geeignet ist. Die Gutachter betonen aber, dass eine zentrale Herausforderung an dem Standort die Etablierung einer Verbindungsachse zwischen den Havenwelten und dem Karstadt-Gelände ist, um optimal die touristischen Potenziale auszunutzen.

Die weitere Ermittlung der Wirtschaftlichkeit einer Markthalle in der Innenstadt erfolgt demnach an dem Standort des ehemaligen Karstadt-Areals.

Anhand von Befragungsergebnissen, vorhandenem sekundärstatistischen Daten sowie plausibilisierten Annahmen ermittelten die Gutachter unter Berücksichtigung der vier wesentlichen Nachfragegruppen – die Bremerhavener Bevölkerung, die Touristen (Übernachtungs- und Tagesgäste), die Personen mit einem Arbeitsort in der Innenstadt sowie die Studierenden in Bremerhaven - ein Gesamtnachfragepotenzial i. H. v. rd. 5,7 Mio. Euro für die konzipierte Markthalle.

Der Konzeptvorschlag umfasst auch die Integration eines Lebensmittelvollsortimenters als Ankermieter, da für den zentralen Innenstadtbereich ein räumliches, insbesondere vollsortimentiertes Nahversorgungsdefizit ausgemacht werden konnte. Im Zuge einer Potenzialanalyse für einen Lebensmittelvollsortimenter, ermittelte der Gutachter eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.861 qm und ein potenzielles Umsatzvolumen von rd. 8 Mio. EUR.

Ein Kernaspekt für die Entscheidung zur Realisierung einer Markthalle ist eine Untersuchung der möglichen wirtschaftlichen Tragfähigkeit. Im Vordergrund der Betrachtung steht dabei die Frage, ob und unter welchen Umständen für die verschiedenen Akteur:innen der Markthalle (Eigentümer:innen/Investor:innen, Betreibergesellschaft und Markthallenanbieter:innen) ein wirtschaftlich tragfähiger Betrieb zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund betrachten die Gutachter, ob und unter welchen Voraussetzungen der dargestellte Konzeptvorschlag für die

verschiedenen Akteur:innen (Eigentümer:innen/Investor:innen, Betreibergesellschaft und Markthallenanbieter:innen) realisierbar ist und einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb erwarten lässt.

Für die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit hat der Gutachter die Eingangsdaten Betreibermodelle, Flächenkonzept und grobe Baukostenschätzung, kalk. Mietkosten analysiert. Nach Vergleich der verschiedenen Betreibermöglichkeiten erscheinen aus aktueller Sicht der Betrieb durch eine rein private Betreibergesellschaft oder ein privater Betrieb unter kommunaler Beteiligung am vorteilhaftesten für die Markthalle. Hier gilt es, insbesondere die Möglichkeiten einer Zusammenarbeit mit der M3B GmbH auszuloten, die sich bereits heute organisatorisch um den Betrieb der Wochenmärkte in Bremerhaven kümmert.

Zur Entscheidung über die Umsetzung der Markthalle sollte ein tragfähiger Betrieb der einzelnen Konzeptbausteine (Marktbesicker:innen, Gastronomie, Supermarkt etc.) erwartbar sein. Die Anbieter:innen in der Markthalle müssen langfristig in der Lage sein, mit ausreichenden Umsatzerlösen Erträge zu erzielen, die mindestens eine komplette Deckung ihrer Kosten ermöglichen.

Im Rahmen einer auf Annahmen basierenden Betrachtung, überschreitet bei dem Konzeptvorschlag mit einem Supermarkt als Ankermieter das ermittelte Gesamtpotenzial die – für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen – zu erzielenden Umsätze deutlich. Im Einzelhandelsbereich (nachhaltige Dienstleistungen) überschreitet das konservativ ermittelte Potenzial die erforderlichen Mindestumsätze allerdings nur knapp.

Die Gutachter gelangen zu der Einschätzung, dass die konzipierte „Markthalle der Nachhaltigkeit“ mit dem errechneten Mindestumsatz im Rahmen des ausgewählten konservativen Betrachtungsansatzes sowohl im Bereich Einzelhandel als auch hinsichtlich der Gastronomie die ermittelten monetären Potenziale unterschreitet. Die Markthalle kann folglich unter den genannten Annahmen rechnerisch als finanziell tragfähig bewertet werden.

Abschließend betrachtet der Gutachter die Wirtschaftlichkeit der konzipierten Markthalle aus der Sicht eines Betreibers sowie die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit und mögliche Renditeerwartungen für den Investor eines Markthallengebäudes. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass aus Betreibersicht eine Realisierung wirtschaftlich umsetzbar scheint, sofern die Mietkosten an den Investor in einem vertretbaren Rahmen verbleiben.

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 zur Stabilität beitragen können. Vor diesem Hintergrund rät der Gutachter darüber nachzudenken, ob eine Errichtung des Gebäudes in kommunalen Eigentum möglich wäre, da die Schaffung einer Markthalle und des mit ihr verbundenen Angebotes teilweise im öffentlichen Interesse (Steigerung Versorgungsfunktion und Attraktivität für Besucher:innen und Tourist:innen, Schaffung von mehr Lebensqualität etc.) liegt.

Wenn sich die empfohlene Konzeptvariante einer „Markthalle der Nachhaltigkeit“ in Form einer Eventmarkthalle mangels Investor:inneninteresse nicht umsetzen lässt, sollte die Möglichkeit für den Markthallentypus „Markt-Kaufhalle“ geprüft werden wie bspw. Edeka Schenke in Rheda-Wiedenbrück, Rindermarkthalle in Hamburg (Betreiber Edeka) oder Akzenta in Dortmund (Betreiber Rewe).

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. Entsprechend wird ein Umwidmungsantrag an den BBSR gerichtet.

## **C Alternativen**

Keine.

**D Auswirkungen des Beschlussvorschlages**

Es sind keine personal- oder finanzwirtschaftlichen Effekte erkennbar. Anhaltspunkte für klimaschutzrelevante Auswirkungen oder eine Genderrelevanz bestehen nicht. Besondere Belange von ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürgern, Menschen mit Behinderung oder des Sports sind nicht betroffen. Eine besondere örtliche Betroffenheit eines Stadtteils kann nicht festgestellt werden.

**E Beteiligung/Abstimmung**

Stadtplanungsamt, Stadtteilkonferenz Mitte, Fair Trade Gruppe, Erlebnis Bremerhaven, BIS.

**F Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

**G Beschlussvorschlag**

Der Magistrat nimmt die Machbarkeitsstudie/Potentialstudie für eine „Markthalle der Nachhaltigkeit“ in der Bremerhavener Innenstadt zur Kenntnis.

Grantz  
Oberbürgermeister

Anlage: Machbarkeitsstudie/Potentialanalyse zur Errichtung einer „Markthalle der Nachhaltigkeit“ in der Bremerhavener Innenstadt.