

WLP
WILHELM-
LEUSCHNER-
PLATZ

ARCHITEKTONISCHE FLÄCHENSTUDIE BILDUNGS- UND MARKTHALLENCAMPUS
KONZEPTAN FÜR DIE AUFTHEILUNG UND STRUKTURIERUNG DES ZENTRALEN GEBIETES AM WILHELM LEUSCHNER PLATZ



Quelle: Hentsch Architektur

Bericht und Zusammenfassung zur partiellen Aktualisierung der vertiefenden Tragfähigkeitsanalyse für den Neubau einer Markthalle am Wilhelm-Leuschner-Platz in Leipzig

April 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Aktuelle Ausgangslage	3
2. Anlass zur Aktualisierung der vertiefenden Tragfähigkeitsanalyse	3
3. Aufgabenstellung und Vorgehensweise im Rahmen der Aktualisierung	4
4. Erläuterung und Zusammenfassung der Aktualisierungsergebnisse	4
4.1 Verbal-argumentative Skizzierung betriebstypologischer Auswirkungen aus der Verdichtung des Wettbewerbsumfeldes.....	5
4.1.1 Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) im Umfeld des WLP	6
4.1.2 Zu erwartende Auswirkungen auf den Betriebstypus des Lebensmitteleinzelhändlers in der Markthalle	7
4.1.3 Handlungsempfehlung und weitere Anmerkungen	8
4.2 Aktualisierung der Wirtschaftlichkeits- und Tragfähigkeitsberechnung.....	9
4.3 Aktualisierung der Wirtschaftlichkeits- und Tragfähigkeitsberechnung der Konzeptbausteine	13
4.4 Wirtschaftlichkeit der Konzeptvarianten	14
4.4.1 Wirtschaftlichkeit der Konzeptvariante 2 (kleinere Markthalle mit Bio-Supermarkt)	16
4.4.1.1 Wirtschaftlichkeit der Anbieter	17
4.4.1.2 Wirtschaftlichkeit Betreibergesellschaft und Eigentümer	17
5 Aktualisierte Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung	19

1. Aktuelle Ausgangslage

Übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Leipzig ist es, den städtischen Raum des Wilhelm-Leuschner-Platzes zwischen dem Zentrum und anschließenden Inneren Südvorstadt städtebaulich und gestalterisch aufzuwerten und die bereits bebauten Gebiete besser miteinander zu vernetzen. Das städtebauliche Konzept zur Neubebauung sieht hierbei vor, im mittleren Baufeld rund um den Wilhelm-Leuschner-Platz ein stadtbildprägendes, multifunktionales Gebäude zu errichten, welches im Erdgeschoss eine moderne Markthalle und in den darüber liegenden Geschossen einen Bildungscampus, bestehend aus Musikschule und Volkshochschule und Wohnnutzungen, beinhaltet.

Die Stadt Leipzig bereitet derzeit den Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 392 für die zukünftige Entwicklung des Quartiers am Wilhelm-Leuschner-Platz (WLP) vor. Die Entwicklung der Brachfläche hat hohe strategische Bedeutung und soll zu einem lebendigen, nutzungsgemischten sowie städtebaulich attraktivem Stadtquartier aufgewertet werden. Verschiedene Nutzungen wie Büros, Einzelhandel und Dienstleistungen sollen neben kulturellen und wissenschaftlichen Einrichtungen entwickelt werden. Da gemäß verschiedener Stadtratsbeschlüsse auch die Errichtung einer Markthalle am historisch vorgeprägten Standort geplant ist, hat die Stadt Leipzig im Jahr 2020 die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH zusammen mit Steinbauer Strategie mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsanalyse zur Ansiedlung einer Markthalle am WLP beauftragt die in erster Linie die Wirtschaftlichkeit einer solchen Nutzung untersuchen sollte. Die Studie wurde 2021 im April den Auftraggebern vorgelegt.

Erarbeitet wurde aktuell eine Raum- und Flächenstudie eines beauftragten Planungsbüros (Hentsch Architektur), die einen Abgleich der gebäude- und nutzungsseitigen Setzungen ermöglicht.

2. Anlass zur Aktualisierung der vertiefenden Tragfähigkeitsanalyse

Die Tragfähigkeitsanalyse zur Markthalle (März 2021) weist einen breit angelegten Methodenmix auf und diente in ihrer ersten Fassung einer ersten politischen Positionierung. Aufgrund des frühen Planungsstadiums mussten insbesondere bei der Einschätzung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit zahlreiche Annahmen getroffen werden.

Seit Berichtslegung der Studie haben sich wettbewerbliche und immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen signifikant verändert und es konnten zwischenzeitlich einerseits mögliche Obergeschossnutzungen teilweise konkretisiert werden. Die von den möglichen Obergeschossnutzungen Volkshochschule und Musikschule ausgehenden Wechselwirkungen auf die Markthallennutzung gilt es im Rahmen der Aktualisierung der Tragfähigkeitsanalyse neu zu bewerten. Die beinhaltet neben den konkreten Flächenbedarfen auch zusätzliche Potenziale durch die künftig zu erwartenden Nutzerzahlen beider Institutionen.

Andererseits wurde infolge eines Änderungsantrags zum B-Plan Nr. 392 Wilhelm-Leuschner-Platz durch den Stadtrat die maximal zulässige Verkaufsfläche für einen integrierten Supermarkt auf 800 m² begrenzt. Im bisherigen Gutachten wurden vorher 1.500 m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Verschiedene Veränderungen im Lebensmitteleinzelhandel im Einzugskreis der geplanten Markthalle verändern zudem die Wettbewerbssituation und werfen die Frage auf, ob und unter

welchen Umständen ein Supermarkt auf kleinerer Fläche sinnvoll integriert werden kann. Es muss demnach die Wettbewerbssituation betrachtet werden und hinterfragt werden, welche Form eines Lebensmitteleinzelhändlers in der Markthalle am meisten Sinn macht.

Letztlich gilt es die Ergebnisse der inzwischen vorgelegten Flächenstudie mit der Vorzugsvariante der Markthalle zu synchronisieren und die dort aufgestellten Gegebenheiten in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu integrieren.

3. Aufgabenstellung und Vorgehensweise im Rahmen der Aktualisierung

Die Aktualisierung der Tragfähigkeitsanalyse verfolgt in erster Linie das Ziel, die bisher abgeleiteten Konzeptvarianten vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen zur überprüfen. Hierzu wurden die folgenden fünf Leistungsbilder definiert, welche die inhaltlichen Schwerpunkte der partiellen Aktualisierung der vertiefenden Tragfähigkeitsanalyse setzen:

- Überprüfung möglicher Einschränkungen hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit des angesetzten Lebensmittelmarktes aufgrund der (geplanten bzw. inzwischen erfolgten) Positionierung von Wettbewerbsstandorten
- Überprüfung und Aktualisierung der in der Wirtschaftlichkeits- und Tragfähigkeitsberechnung getroffenen Aussagen und Annahmen
- Überprüfung und Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Konzeptbausteine
- Überprüfung und Aktualisierung der Wirtschaftlichkeit der Konzeptvarianten
- Aktualisierung Gesamteinschätzung und Handlungsempfehlung

In diesen fünf genannten Leistungsbildern erfolgt eine Anpassung und Aktualisierung, in der auch die zwischenzeitlich getroffenen gebäude- und nutzungsseitigen Setzungen (Planungen Volkshochschule, Musikschule sowie Flächenstudie¹) Berücksichtigung finden.

Ausdrücklich wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Aktualisierung der vertiefenden Tragfähigkeits- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Markthalle eine Überprüfung möglicher Einschränkungen hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit des angesetzten Lebensmittelmarktes aufgrund der Positionierung von Wettbewerbsstandorten sowie Anpassungen im Kapitel 7 „Abschätzung der Wirtschaftlichkeit und Betrachtung der Tragfähigkeit der Markthalle“² beinhaltet. Alle anderen Kapitel der vorliegenden Ausarbeitungen wurden nicht angepasst.

4. Erläuterung und Zusammenfassung der Aktualisierungsergebnisse

Da die Aktualisierung nur einzelne Bereiche des Gutachtens umfasst, werden zur einfacheren und schnellen Erfassung geänderter Inhalte im Folgenden die wesentlichen Aktualisierungsergebnisse in diesem Kapitel zusammengefasst und erläutert. Detaillierte Änderungen und Einzelheiten zu den

¹ Nach Abstimmungen mit Herrn Hentsch, Hentsch Architekten im März/April 2023

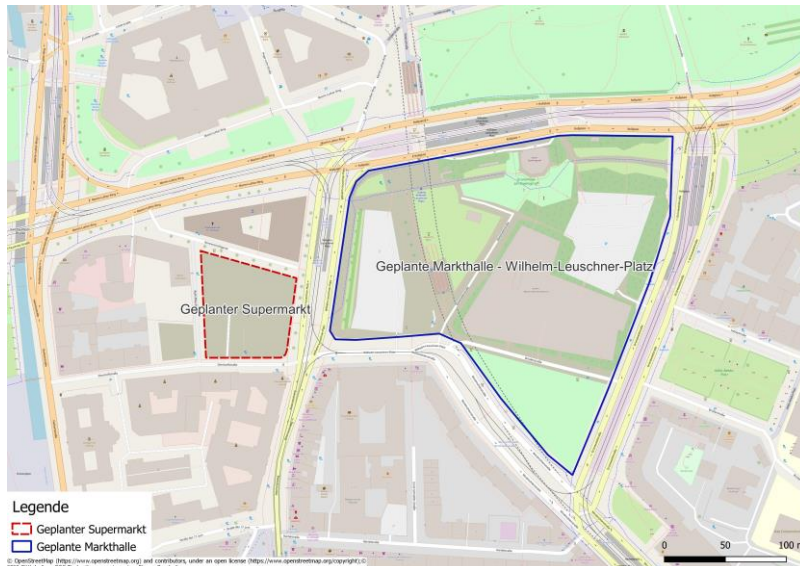
² Siehe ‚Vertiefende Tragfähigkeitsanalyse für den Neubau einer Markthalle am Wilhelm-Leuschner-Platz in Leipzig‘, April 2023, Seite 85ff.

getroffenen Annahmen und der Neumodellierungen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind in den jeweiligen Kapiteln der ursprünglichen Tragfähigkeits- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Kapitel 7.1 bis 7.4) eingearbeitet³.

4.1 Verbal-argumentative Skizzierung betriebstypologischer Auswirkungen aus der Verdichtung des Wettbewerbsumfeldes

Ausgangslage und Aufgabenstellung

Zielsetzung des im März 2023 erteilten Auftrages an SK und Steinbauer Strategie ist es nun, die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit der vorgeschlagenen Markthallenkonzepte aus dem Jahr 2021 konkret zu evaluieren und die betriebstypologischen Auswirkungen aufgrund der veränderten Wettbewerbslage zu beleuchten. Hinzu kommt, dass infolge eines Änderungsantrages des B-Plan Nr. 392 Wilhelm-Leuschner-Platz die zulässige Verkaufsfläche für einen Supermarkt auf maximal 800 m² begrenzt wurde.



Dies stellt, wie auch im Kurzbericht im Dezember 2022 beschrieben, einen maßgeblichen Eingriff in das Gesamtkonzept der Markthalle dar. Im Folgenden werden analog zum Arbeitsauftrag die Auswirkung auf ein mögliches Supermarktangebot in der Markthalle am WLP analysiert.

Abbildung 1: Räumliche Situation

³ Siehe hierzu partielle Aktualisierung des Berichts zur vertiefende Tragfähigkeitsanalyse für den Neubau einer Markthalle am Wilhelm-Leuschner-Platz in Leipzig, April 2023

4.1.1 Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) im Umfeld des WLP

Im Umfeld des WLP, des Markthallenstandortes, sind lt. Angaben der Stadt Leipzig insgesamt 14 Veränderungen im Wettbewerbsgefüge perspektivisch zu erwarten. Dies geht aus Bauanträgen sowie Ankündigungen von Seiten der Betreiber hervor. Hierbei handelt es sich sowohl um Erweiterungsvorhaben, Neuansiedlungen aber auch Betriebsschließungen. In der Summe wird im LEH ein Zuwachs in Höhe von ca. 7.000 m² VKF innerhalb des Einzugsgebietes von 10 Minuten Radwegedistanz (Zone 2) erwartet.

Hierbei sind zwei Vorhaben von besonderer Bedeutung:

- Die geplante Neuansiedlung eines Edeka-Marktes mit 2.000 m² VKF in der Nonnenmühlgasse;
- Die Verlagerung des Rewe-Marktes aus der Peterstraße 50 an den ehemaligen Karstadt-Standort (Neumarkt 30), inklusive Erweiterung der Verkaufsfläche auf rd. 2.500 m².

Die übrigen Veränderungen belaufen sich auf Neuansiedlungen von kleinflächigen Angeboten, vorwiegend des Betreibers Konsum sowie sporadisch von Bio-Marktanbietern. Ebenfalls vertreten sind Erweiterungsvorhaben, wie z. B. die des Aldi-Marktes in der Windmühlenstraße 31. Auch Betriebsschließungen werden erwartet. Nachfolgende Abbildung stellt die Veränderungen im näheren Umfeld des WLP, in Auswahl, dar und legt den Fokus auf die Verlagerung in die Kaufland-Immobilie des Rewe-Marktes und die mögliche Ansiedlung des Edeka-Marktes in der Nonnenmühlgasse, welche sich im direkten Umfeld – in weniger als 600 m Entfernung befinden.

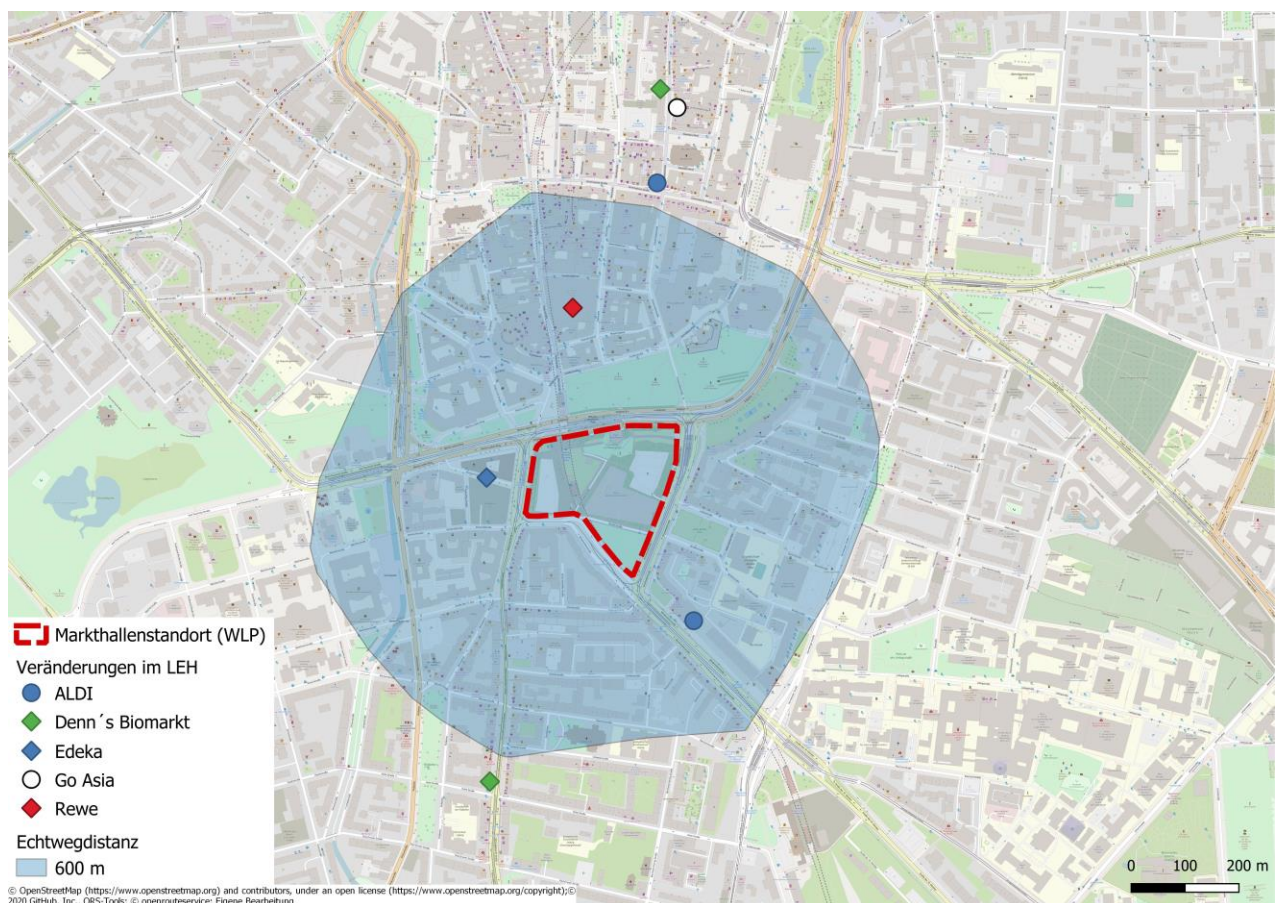


Abbildung 2: Veränderungen im LEH im näheren Umfeld des Markthallenstandortes am WLP

4.1.2 Zu erwartende Auswirkungen auf den Betriebstypus des Lebensmitteleinzelhändlers in der Markthalle

Ungeachtet der Wettbewerbssituation, hat bereits die Reduzierung auf 800 m² VKF im B-Plan Nr. 392 Wilhelm-Leuschner-Platz einen großen Einfluss auf die Realisierung des Supermarktangebotes in der Markthalle genommen.

Wie bereits im Kurzbericht vom Dezember 2022 beschrieben, rangieren die angestrebten Neuansiedlungsvorhaben von Lebensmittelvollsortimentern (Rewe, Edeka) zwischen 1.500 und 2.500 m² VKF, wie auch die aktuellen Bestrebungen von Edeka in der Nonnenmühlgasse und Rewe am Neumarkt 30 (ehem. Karstadt) aufzeigen. Aus unserer Sicht erscheint es sehr unwahrscheinlich einen geeigneten Supermarktbetreiber zu rekrutieren, welcher auf 800 m² VKF agieren möchte.

Erfahrungsgemäß agiert der Betreiber tegut auch auf ähnlichen Verkaufsflächen. Eine Ansiedlung am WLP ist dennoch unwahrscheinlich, da sich das Filialnetz von tegut, noch nicht bis Leipzig erstreckt und somit Kapazitäten im Liefernetz geschaffen werden müssten. Aus Gutachtersicht ist die Erfolgsaussicht hierbei sehr gering.

Weiterhin einschränkend auf die Erfolgsaussichten eines Supermarktes in der Markthalle am WLP wirken sich die geringen Distanzen zu den angestrebten Ansiedlungs- und Verlagerungsvorhaben (Edeka und Rewe). Wie in Abbildung 2 (siehe Seite 6) zu erkennen ist, befinden sich diese beiden Vorhaben in weniger als 600 Metern fußläufiger Echtwegdistanz um den Markthallenstandort am WLP und würden im unmittelbaren Kerneinzugsgebiet liegen. In so geringer Entfernung ist es fraglich, ob ein Betreiber dazu bereit ist, einen Supermarktstandort in der Markthalle zu ‚wagen‘, besonders mit maximal 800 m² VKF und der damit einhergehenden Einschränkung auf mögliche Angebotsbreite und -tiefe.

Mit Blick auf die Vorzugsvariante 2 der Studie von 2021 und der Errichtung der Markthalle mit einem Lebensmittelvollsortimenters als Magnetmarkt, stellt die Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche sowie die erheblichen Wettbewerbseinflüsse im branchengleichen Segment erhebliche Einschränkungen dar. Nach aktueller Einschätzung wird von Seiten der Gutachter davon ausgegangen, dass im Falle der Realisierung der Ansiedlung des Edeka-Marktes (2.000 m² VKF) und der Verlagerung des Rewe-Marktes (2.500 m² VKF), die **Ansiedlung eines Supermarktes** (Lebensmittelvollsortimenters) am WLP als Magnetmarkt innerhalb der Markthalle als **‚nahezu ausgeschlossen‘** gilt.

Flächenseitig möglich, jedoch vor dem Hintergrund des Gesamtkonzeptes der Markthalle **nicht erstrebenswert**, ist die Ansiedlung eines **‚Soft-Discounters‘** (Norma, Netto, Penny, etc.) in der Markthalle. Diese Anbieter agieren auf Kleinflächen teilweise weit unter den 800 m² VKF, sind jedoch in der Ausprägung und der Zielkundenausrichtung nicht kohärent mit den übrigen Angeboten der Markthalle (Frischemarktstände, Feinkost, Verkaufswägen, etc.). Hier ist aus Gutachtersicht die Diskrepanz zwischen den für die übrigen Markthallennutzungen gebrauchten und den aufgrund des Anbieters zu erwartenden Frequenzen – insbesondere im Hinblick auf die Zielgruppenausrichtung der Frequenz – zu hoch.

Mit ähnlicher Preispolitik, jedoch mit wesentlich mehr Magnetwirkung und ‚Durchschlagskraft‘ würde auch ein **‚Hard-Discounter‘** als Magnetmarkt in der Markthalle am WLP in Frage kommen. Die bundesweit bekanntesten Anbieter in dieser Branche sind Aldi (Nord und Süd) sowie Lidl. Bei diesen Betreibern handelt es sich um die frequenzstärksten Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel. Keine anderen Anbieter würden aus sich heraus mehr Kundenaufkommen generieren. Auch wenn die Ansiedlung eines Lidl- oder Aldi-Marktes in der Markthalle erstrebenswert wäre, ist aus

gutachterlicher Sicht die Erfolgsaussicht, einen der beiden Betreiber zu gewinnen, **sehr gering**. Aldi hat bereits in die Filiale in der Windmühlenstraße (südlich des WLP) investiert und plant eine weitere Filiale in der Grimmaische Straße 13/15 zu errichten. Lidl betreibt bereits eine Filiale an der Peterstraße 34-46. Diese befinden sich unweit des perspektivischen Markthallenstandortes.

Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass es **am ehesten möglich** sein wird, einen **Bio-Supermarkt** (ebl, Denn's, BioCompany, etc.) in die Markthalle als Magnetmarkt zu integrieren. Bio-Supermärkte agieren durchschnittlich zwischen 500 und 700 m² VKF und die Qualität der Kundenfrequenz ist für synergetische Wirkungen mit den Marktständen kompatibel. Weiterhin zeigt sich die Wettbewerbssituation für diese Betreiber im Bereich um den Projektstandort WLP weniger angespannt. Die Ansiedlung eines Bio-Supermarktes würde auch dem Gesamtkontext der Markthalle und dem Fokus auf ‚Frische‘ Rechnung tragen sowie dem Standort im Gesamtblick ein gewisses ‚Alleinstellungsmerkmal‘ verleihen.

4.1.3 Handlungsempfehlung und weitere Anmerkungen

Im Hinblick auf die Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und der perspektivisch zu erwartenden Wettbewerbssituation im Umfeld des WLP und des Markthallenstandortes empfiehlt es sich, die Ansiedlung eines Bio-Supermarktes mit ca. 800 m² VKF anzustreben.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Überschneidungen der Sortimente des Bio-Supermarktes mit den Sortimenten der Marktstände in der Markthalle aller Voraussicht nach höher sein werden als die Überschneidungen, die mit einer Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters einher gingen. Dies trifft unter Umständen auch auf Überschneidungen im Bio-Non-Food-Segment zu. Je nach Betreiber ist das Angebot von Bio-Drogerieartikeln unterschiedlich hoch ausgeprägt. Es ist geboten, in der Auswahl der Marktbesucher stärker darauf zu achten, dass Sortimentsüberschneidungen möglichst geringgehalten werden.

Ebenfalls zu beachten ist die niedrigere Kundenfrequenz in Bio-Supermärkten, welche auch eine geringere Frequenz für die übrigen Angebote der Markthalle nach sich zieht. Glücklicherweise können die zu erwartenden Besucher und Nutzer der Musikschule und der VHS die Frequenzverluste teilweise kompensieren⁴. Nicht zuletzt deshalb erachten die Gutachter auf Basis der aktuellen Rahmenbedingungen die Ansiedlung eines Bio-Supermarktes im Gesamtkonzept der Markthalle am WLP als mögliche Alternative zu einem Supermarkt in der Vorzugsvariante 2 aus der Studie von 2021.

Neben der ‚konzepttreuen‘ Empfehlung einen Bio-Supermarkt als ‚Ankermieter‘ in der Markthalle zu etablieren, gibt es aufgrund der aktuell zu erwartenden Besucherzahlen der VHS und der Musikschule aus Gutachtersicht eine Alternative, die in angemessenem Umfang überprüft werden sollte. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Markthalle, erscheint aufgrund oben genannter Frequenzerwartungen nicht ‚undenkbar‘. Zu erwartende Sortimentsüberschneidungen mit geplanten Marktstandbetreibern würden sich in diesem Szenario ebenfalls weitgehend geringhalten. Etwaige Anbieter im Drogeriemarktsegment sprechen gezielt jüngere Kundschaft an. Dies würde zwar zu weniger Synergieeffekten mit den Frischemarkt- und Feinkostständen, aber zu höherer Synergie mit den Gastronomieangeboten führen. Aus Gutachtersicht empfehlen wir, mit Blick auf die aktuellen Rahmenbedingungen, die Ansiedlung eines Bio-Supermarktes. Eine Variante mit einem Drogeriemarkt könnte eine valide Alternative darstellen, die perspektivisch geprüft werden sollte.

⁴ Siehe auch Kurzbericht von SK von Dezember 2022

Eine tiefgehende Analyse und mögliche Neustrukturierung der Nutzungsbausteine der perspektivischen Markthalle am WLP wird für die weiteren Planungen und Konkretisierungen empfohlen.

4.2 Aktualisierung der Wirtschaftlichkeits- und Tragfähigkeitsberechnung

Aufgabenstellung:

In Kapitel 7.1 des Gutachtens wurde die Systematik und Herangehensweise zur Abschätzung der Wirtschaftlichkeit definiert. Es wurden mögliche Beteiligte zugrunde gelegt und ein Modell zum Aufbau eines Betreibersystems skizziert. In Kapitel 7.2. betrachtet das Gutachten die möglichen Beteiligten und ihre Rollen sowie das Flächenkonzept. Darüber hinaus wird eine Baukostenabschätzung vorgenommen, das Modell einer Betreibergesellschaft skizziert und Annahmen für einen wirtschaftlichen Betrieb getroffen.

Anpassungen Kapitel 7.1 (Systematik und Herangehensweise):

Unverändert bleiben die Ausgangsbasis und die zugrunde gelegte Herangehensweise, in der die künftigen Beteiligten der Markthalle

- Eigentümer/Investor
- Betreibergesellschaft („Markthallen GmbH“) und
- Konzeptbausteine

dargestellt und ihre Rollen und Abhängigkeiten zueinander erläutert werden. Nach wie vor wird empfohlen bei der Umsetzung der Markthalle stets diese drei Akteure im Blick zu behalten. Nur wenn für jeden dieser Beteiligten eine grundsätzliche wirtschaftliche Tragfähigkeit absehbar und machbar erscheint, kann die Markthalle nachhaltig erfolgreich sein.

Anpassungen Kapitel 7.2 (Eingangsdaten und Annahmen)

Nachfolgende Anpassungen erfolgen bei den Eingangsdaten und Annahmen in **Kapitel 7.2**

- **Beteiligte und Rollenverteilung:**

Bei der Einordnung Bauherr und Eigentümer besteht grundsätzlich die Möglichkeit die Errichtung des Bauwerks im Rahmen eines Erbbaurechts an einen privaten Investor zu vergeben. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage, den in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Zinsen, der Renditeerwartungen eines externen Investors, sowie aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Leipzig im Gesamtbauwerk weitere Nutzungen gezielt sicherstellen möchte (Volkshochschule, Musikschule), erscheint dieser Weg im Vergleich zur Eigenerrichtung heute eher nachrangig. Wie in der nachfolgenden Handlungsempfehlung dargestellt, wird eine Errichtung des Bauwerks durch einen externen, privaten Investor daher derzeit kritischer eingeschätzt als in 2021.⁵

⁵ Vgl. hierzu auch Ausführungen in 4.4.1.2

Handlungsempfehlung:

Aus unserer Sicht ist es wenig ratsam, das Schlüsselgrundstück am Wilhelm-Leuschner-Platz an einen Dritten zu veräußern und in fremde Hände zu geben.

Die langfristige Verpachtung des Grundstücks im Rahmen eines Erbbaurechts an einen Dritten (privaten Investor), der die Markthalle errichtet und ggf. auch betreibt ist grundsätzlich denkbar, erscheint aktuell im Vergleich zur Eigenerrichtung

- *aufgrund der aktuellen volatilen wirtschaftlichen Lage,*
- *den in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Zinsen,*
- *aufgrund der nur schwer erfüllbaren Renditeerwartungen eines externen Investors,*
- *sowie aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Leipzig im Gesamtbauwerk weitere Nutzungen gezielt realisieren möchte (Volkshochschule, Musikschule)*

eher nachteilig. Sinnvoller für die bauliche Umsetzung der Markthalle erscheint die nachfolgend dargestellte Variante:

Die Stadt Leipzig wird Eigentümerin der Markthalle. Sie oder ein kommunales Unternehmen errichtet das Gesamtbauwerk der Markthalle auf eigenem Grundstück und vermietet die überbaute Markthalle an eine Betreibergesellschaft, die sich um den operativen Betrieb in Abstimmung mit der Stadt kümmert.

• Nutzungsformen im Bauwerk:

Die angestrebten Nutzungsformen im Bildungs- und Markthallencampus (Kombination aus Markthalle, Musikschule, Volkshochschule und Wohnen) bleiben grundsätzlich unverändert. Konkretisiert wurden der Flächenbedarf, die inhaltliche Ausgestaltung⁶ und die zu erwartenden Nutzer-/Besucherzahlen der im Bauwerk vorgesehenen Mieter Volkshochschule und Musikschule. Diese sind insbesondere im Rahmen der Potenzialbetrachtungen durch die zusätzlich zu erwartenden Besucher und Kunden der Markthalle relevant.

Voraussichtliche Nutzerzahlen Musikschule und VHS am Markthallengebäude			
Musikschule am WLP	Annahme 60% der Maximalzahlen	Volkshochschule am WLP	Annahme vorgegebener Mindestwert
Regelbetrieb vormittags	192	vormittags	350
Regelbetrieb nachmittags	570	Kursbetrieb 12-16 Uhr	210
Regelbetrieb Tag	762	Kursbetrieb ab 16 Uhr	530
		Servicebetrieb über Tag verteilt	200
Woche (Mo-Fr.)	3.810		
		Gesamt pro Werktag	1.290
Jahr (bei 39 Schulwochen p.a.)	148.590	Samstag (50%)	645
Veranstaltungen (50 p.a à 600 Personen)	18.000	Gesamt pro Woche	7.095
Besucher Musikschule pro Jahr	166.590	Besucher VHS pro Jahr (39 Schulwochen p.a.)	276.705
Nutzerzahlen Musikschule und VHS gesamt p.a.		443.295	

Abbildung 3: Voraussichtliche Nutzerzahlen Musikschule und Volkshochschule am WLP; eigene Darstellung;

⁶ Z.B. Integration eines Konzertsaaes in das nach Nord-Ost angrenzende Bauwerk

Bei einer konservativen Betrachtung kann laut Informationen der Musikschule sowie der Volkshochschule Leipzig von jährlich rund 443.000 Besuchern ausgegangen werden, die sich in den jeweiligen Räumlichkeiten befinden und auch als zusätzliche, potenzielle Besucher der Markthalle in Frage kommen.⁷

- **Flächenkonzept, Grundstück und Bodenrichtwert**

Die von der Stadt Leipzig in Auftrag gegebene Flächenstudie⁸ konkretisiert das Flächenkonzept und validiert zugleich die Konzeptvariante 2 (kleinere Markthalle mit Supermarkt) hinsichtlich der flächenbezogenen Umsetzbarkeit. Mit der Flächenstudie ergeben sich auch andere Flächenzahlen als ursprünglich zugrunde gelegt wurden:

- Das Global Hub ist abweichend zur ersten Fassung des Gutachtens in 2021 nun als eigenständiges Bauwerk vorgesehen und wird in den nachfolgenden Flächenbetrachtungen nicht mehr berücksichtigt
- Laut Flächenstudie beläuft sich die Erdgeschoss-Gesamtfläche des Bildungs- und Markthallencampus, netto, inkl. interne Erschließung und Infrastruktur auf: 6.018,01 m²
 - davon Markthalle inkl. LEH-Gesamtfläche, netto, inkl. interne Erschließung und Infrastruktur: 4.186,24 m²
 - davon Erdgeschoss-Gemeinschaftsflächen Musikschule und VHS: 425,65 m²
 - davon Erdgeschoss-Musikschule gesamt: 851,86 m²
 - davon Erschließungsfläche Erdgeschoss gesamt: 554,26 m²
- Bei Berücksichtigung von Konstruktionsflächen beläuft sich die Bruttogrundfläche der Markthallenfläche (ohne anteilige Erschließungskosten) auf insg. 4.455 m²
- Anteilige, der Markthalle zuzurechnende Erschließungsflächen: 184,75 m²

Der Bodenrichtwert am Wilhelm-Leuschner-Platz wurde durch den Gutachterausschuss der Stadt Leipzig zum 02.03.2023 von 2.000 €/m² auf 2.200 €/m² erhöht.

- **Baukostenabschätzung, Fördermittel, Finanzierung und Erbaurecht**

Die vorgenommenen Anpassungen in diesem Bereich stellen sich (ebenfalls bezogen auf die Flächenstudie (und damit für die „kleinere“ Markthalle mit Bio-Supermarkt) wie folgt dar:

Trotz Anstieg der Normalherstellungskosten⁹ (NHK) auf nun 2.645,37 € je m² sinken die sich ableitenden gesamten NHK auf 12.273.841,08 €. Die geringeren Gesamtbaukosten im Vergleich zur Erstfassung des Gutachtens ergeben sich aus der nunmehr isolierten Betrachtung (ohne die Flächen des Global Hub, welches in einem eigenständigen Gebäude errichtet wird und weiterer Flächen).

⁷ Basierend auf zur Verfügung gestellten Informationen der Volkshochschule Leipzig und der Musikschule im April 2023

⁸ Flächenstudie Markthalle Leipzig, Hentsch Architekten, 2023

⁹ Herangezogen werden die Normalherstellungskosten für Kauf-/Warenhäuser (13.2; Standardstufe 4: 1.585€/m²) Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie, aktuelle Fassung vom 05.09.2012 unter Berücksichtigung des Baupreisindex in Höhe von 166,9, Bundesministerium der Finanzen, Stand 30.01.2023,

Aktualisiert wurde die Tragfähigkeitsberechnung im Bereich Finanzierung bei den zur Verfügung stehenden öffentlichen Finanzierungsprogrammen der KfW. Insbesondere müssen aktuell, sowohl für einen privaten Investor als auch für kommunale Finanzierungen deutlich höhere Zinssätze zugrunde gelegt werden.

Für den Fall einer Errichtung des Bauwerks durch einen privaten Investor wurde bereits in der ersten Fassung empfohlen das Schlüsselgrundstück am WLP im Rahmen eines Erbbaurechts zu vergeben. Angepasst wurde aufgrund des aktuellen Grundstücksmarktberichts der Stadt Leipzig der Erbbaurechtszinssatz auf 3,5% (vormals 4%). Der Gesamtflächenanteil der Markthallenfläche wurde aufgrund der vorliegenden Informationen aus der Flächenstudie von 26,47% auf 18,95% nach unten korrigiert.

- **Betreibergesellschaft und Rahmenbedingungen für Anbieter in der Markthalle**

Unverändert wird in den Betrachtungen davon ausgegangen, dass eine „Markthallen GmbH“¹⁰ die Markthallenfläche anmietet und den laufenden Betrieb realisiert und sicherstellt. Nach oben korrigiert wurden dabei folgende getroffene Annahmen:

- Standpreise für Marktbesucher, Frischestände
Ausgehend von 4,5 €/m² pro Tag (inkl. Nebenkosten) erfolgt eine Anpassung auf 6,0 €/m² pro Tag
- Mietkosten für weitere Anbieter (Restaurant, Café, Dienstleister usw.)
In Anlehnung an die Entwicklung gewerblicher Handelsmieten erfolgt eine jährliche Anpassung¹¹ nach oben um 1,5% (insg. 4,6%)
- Anpassung der kalk. Nebenkosten für Mieter der Markthalle aufgrund gestiegener Kosten um pauschal 35%
- Anpassung der Personalkosten aufgrund gestiegener Lohnkosten, der Abschreibungen für bauliche Maßnahmen sowie der sonstigen laufenden Kosten

¹⁰ Arbeitstitel ohne festen Bezug auf die letzte Rechtsform der Betreibergesellschaft der Markthalle

¹¹ Für die Jahre 2021-2023

4.3 Aktualisierung der Wirtschaftlichkeits- und Tragfähigkeitsberechnung der Konzeptbausteine

Aufgabenstellung:

Die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der Konzeptbausteine (Kapitel 7.3) erfolgt in der Studie anhand einer Break-Even-Betrachtung der jeweiligen Angebotsakteure (Bausteine). Es wird darin anhand von Annahmen ermittelt, welche Durchschnittserlöse für die einzelnen Akteure voraussichtlich erforderlich sind, um eine Tragfähigkeit zu erzielen. Im Rahmen der Aktualisierung erfolgt eine erneute Validierung sowie, wo erforderlich, Anpassungen der zugrunde gelegten Annahmen.

Anpassungen Kapitel 7.3 (Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit der Konzeptbausteine):

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit, der verschiedenen Markthallenanbieter, wurden sämtliche modellierten Annahmen und Werte neu betrachtet und hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft. Letztlich wurden bei allen Anbietern die Werte aktualisiert. Zusammengefasst sind dies insbesondere:

- Flächenanpassungen bei den jeweiligen Markthallenanbietern gemäß Werte aus Flächenstudie
- Verkleinerung Supermarkt (1.500 m² → 800 m²)
- Neumodellierung Bio-Supermarkt statt Supermarkt
- Erhöhung Anzahl Feinkoststände von 5 auf 6
- Reduzierung der Anzahl Imbissbetriebe von 10 auf 9
- Vergrößerung Veranstaltungsfläche von 150 m² auf 185 m²
- Reduzierung Gäste-Info von 300 m² auf 228 m²
- Anpassungen der Mieten bzw. der Standpreise für Marktbesucher, Feinkost für alle Akteure
- Aktualisierung des zu erwartenden Wareneinsatzes¹²
- Anpassung und Erhöhung der angenommenen Personalkosten (insb. bei Verkaufspersonal Marktstände, Imbiss usw.: Berücksichtigung des gesetzlichen Mindestlohns)

Im Ergebnis führt dies bei allen Markthallenanbietern zu einem erhöhten Mindestumsatz, der für die Erreichung der Tragfähigkeit erforderlich ist. Die resultierenden Veränderungen zeigt die nachfolgende Aufstellung:

¹² In Anlehnung an die Richtsatzsammlung für das Kalenderjahr 2021, bzw. nach Branchenberichten bzw. nach DESTATIS

Erforderliche Mindestumsätze der Markthallenanbieter für das Erreichen der Tragfähigkeit/ Monat			
	Ausgangsversion (2021)	Aktualisierung 2023	Veränderung
Supermarkt (1.500 m ²)	525.000,00 €	--	--
Bio-Supermarkt (800 m ²)	--	290.444,00 €	--
Marktstände	13.719,72 €	18.626,84 €	35,8%
Restaurant	27.214,29 €	29.644,02 €	8,9%
Café	19.703,61 €	21.701,79 €	10,1%
Imbiss	9.735,64 €	10.568,90 €	8,6%
Design/Handwerk	13.230,00 €	17.203,31 €	30,0%
Dienstleister	10.798,37 €	13.380,47 €	23,9%
Verkaufswagen	13.901,58 €	18.519,25 €	33,2%
Foodtruck	9.787,88 €	11.178,27 €	14,2%

Abbildung 4: Erforderliche Mindestumsätze der Markthallenanbieter, Vergleich 2021/2023

Im Wesentlichen sind die höheren Umsatzanforderungen auf Kostensteigerungen in den Bereichen Personalkosten, sonstige Betriebskosten und Mietkosten zurückzuführen. Deutliche Erhöhungen sind bei den Markthallenakteuren (Marktbesicker, Verkaufswagen und Design/Handwerk) zu verzeichnen. Dies ist neben den oben aufgeführten Ursachen vor allem auf stärkere Kostenanstiege bei den Personalkosten (Einführung Mindestlohn), aber auch auf einen stärker gestiegenen Wareneinsatz bei den Marktbesickern aufgrund erhöhter Erzeugerpreise zurückzuführen sowie aufgrund der gestiegenen Flächen je Anbieter in diesem Bereich.

4.4 Wirtschaftlichkeit der Konzeptvarianten

Aufgabenstellung:

Die Studie behandelt in Kapitel 7.4 die Wirtschaftlichkeit von drei möglichen Konzeptvarianten. Sowohl im Hinblick auf die geänderte Maximalfläche des Lebensmitteleinzelhändlers von 1.500 m² auf 800 m² als auch aufgrund der sich geänderten wettbewerblichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird nun aktualisiert untersucht, welche der Konzeptvarianten weiterhin relevant ist und zukünftig tragfähig erscheint.

Anpassungen Kapitel 7.4 (Wirtschaftlichkeit der Konzeptvarianten):

In der Betrachtung wurden bislang drei Konzeptvarianten modelliert:

- **Markthalle ohne Supermarkt, mit insgesamt 121 Konzeptbausteinen auf einer Gesamtinnenfläche von 3.508 m² (Konzeptvariante 0)**

Bereits in der Erstaussführung der vertiefenden Tragfähigkeitsanalyse für den Neubau der Markthalle zeigte sich die Nichtrealisierbarkeit der Konzeptvariante 0 (Markthalle ohne Supermarkt). **Im Hinblick darauf wird diese Konzeptvariante im Rahmen der Aktualisierung nicht weiter berücksichtigt.**

- **Markthalle mit Supermarkt (1500 m²), mit insgesamt 62 Konzeptbausteinen auf einer Gesamtinnenfläche von 4.633 m² (Konzeptvariante 1)**

Eine weiterführende Betrachtung, der bereits in der ersten Variante der Tragfähigkeitsanalyse als schwieriger realisierbaren Konzeptvariante 1, mit einer Gesamtfläche von 4.633 m², scheidet aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden Flächen aktuell aus. Ein zusätzlicher Spielraum für die Unterbringung weiterer Konzeptbausteine, ohne Verzicht auf die Flächen für die Akteure Volkshochschule und Musikschule wird nicht gesehen. Die Flächenstudie ermöglicht eine Markthallenfläche (Gesamt-Ist-Netto)¹³ von 2.790 m². Selbst bei Berücksichtigung der reduzierten Lebensmitteleinzelhandelsfläche im Erdgeschoss fehlen zur Umsetzung dieser Variante deutlich über 500 m² Fläche-Soll-Netto. **Aufgrund dieser baulichen Limitierung wird auf eine Aktualisierung dieser Variante im Folgenden verzichtet¹⁴.**

- **„Kleine“ Markthalle mit Supermarkt (1.500 m²), mit insgesamt 43 Konzeptbausteinen auf einer Gesamtinnenfläche von 4.092 m²**

In der durchgeführten Flächenstudie wurden die angenommenen Flächen der favorisierten Markthallenvariante 2 („kleine“ Markthalle mit Supermarkt) in der Modifikation, mit der im Bebauungsplan auf 800m² limitierten, kleineren LEH-Fläche modelliert und es zeigt sich, dass sich diese Variante im Hinblick auf die gegebenen Flächen baulich grundlegend realisieren lässt. **Im Hinblick darauf konzentriert sich die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit im Folgenden auf die Konzeptvariante „kleinere“ Markthalle mit Bio-Supermarkt (800m²).**

¹³ Ohne Neben-, Lager-, Eingangs-, Sanitär- und Infrastrukturflächen

¹⁴ Nach Rücksprache und Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt vom 25.04.2023

4.4.1 Wirtschaftlichkeit der Konzeptvariante 2 (kleinere Markthalle mit Bio-Supermarkt)

Die aktualisierte Konzeptvariante 2 beinhaltet die nachfolgend dargestellte Anbieterzahl mit den angezeigten jeweiligen Rahmeninformationen.

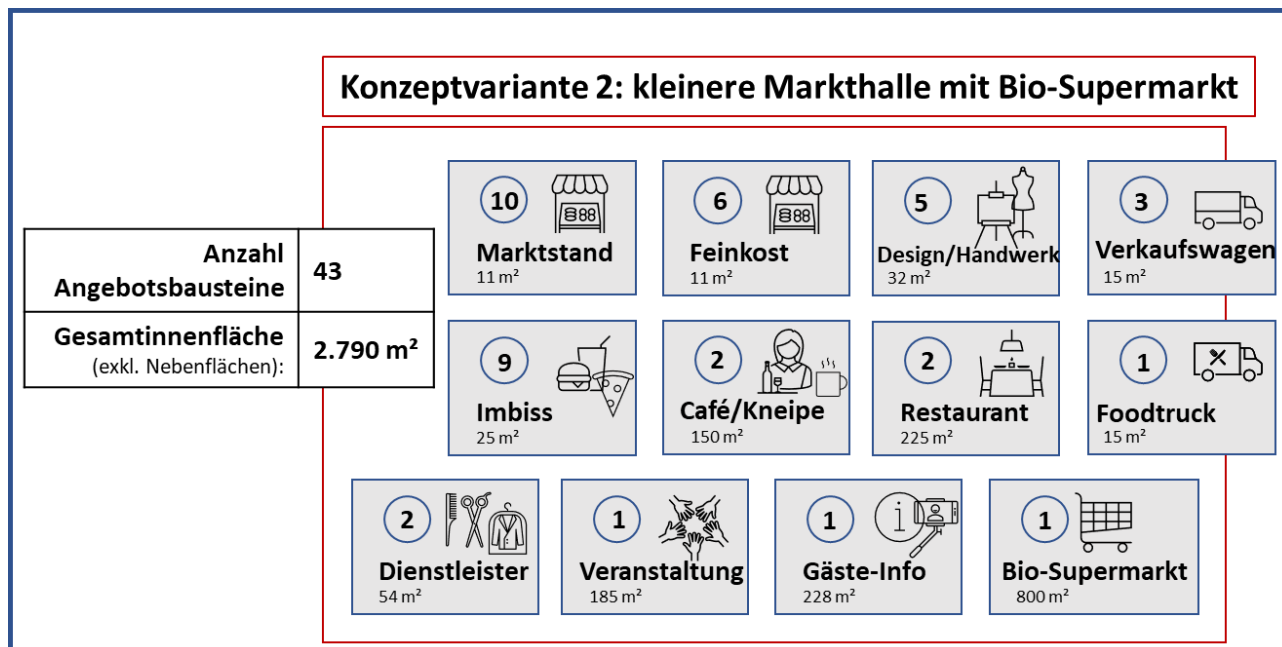


Abbildung 5: Konzeptvariante 2: kleinere Markthalle mit Bio-Supermarkt

Abweichend zur bisherigen Konzeptvariante 2 werden hier ein Bio-Supermarkt auf 800m² (vormals 1500 m²) sowie insgesamt neun Imbissanbieter (vormals zehn) und sechs Feinkoststände (vormals fünf) betrachtet.

4.4.1.1 Wirtschaftlichkeit der Anbieter

Betrachtet man die Wirtschaftlichkeit der Anbieter in dieser aktualisierten Konzeptvariante so zeigt sich ihre grundsätzliche Realisierbarkeit.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kleinere Markthalle mit Bio-Supermarkt				
Konzeptbaustein	Anzahl Anbieter	Jahresmindestumsatz für Break-Even	Umsatzerwartungen aus Potenzialabschätzung	Differenz
Bio-Supermarkt	1	3.520.000,00 €	3.720.000,00 €	200.000,00 €
Frischemarktstand / Feinkost	15	3.352.830,90 €	3.330.000,00 €	-22.830,90 €
Restaurant	2	711.456,46 €	820.000,00 €	108.543,54 €
Café	2	520.842,88 €	600.000,00 €	79.157,12 €
Imbiss	9	1.141.441,29 €	1.602.000,00 €	460.558,71 €
Design/Handwerk	6	1.238.638,46 €	1.250.000,00 €	11.361,54 €
Dienstleister	2	321.131,37 €	400.000,00 €	78.868,63 €
Verkaufswagen	3	666.692,86 €	840.000,00 €	173.307,14 €
Foodtruck	1	134.139,22 €	140.000,00 €	5.860,78 €
	Summe	11.607.173,44 €	12.702.000,00 €	1.094.826,56 €

Abbildung 6: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kleinere Markthalle mit Bio-Supermarkt, Abgleich mit Potenzialabschätzung

Nach wie vor überschreiten die zu erwartenden Umsätze die Mindestumsätze. Aufgrund der Differenz in Höhe von rund 1,1 Mio. € ist diese Konzeptvariante aus Anbietersicht realistisch und vergleichsweise sicher. Selbst wenn die Umsatzerwartungen aus Potenzialabschätzungen um 8% geringer lägen als die prognostizierten, könnte ein Break-Even erzielt werden.

Ein besonderes Augenmerk bei der zukünftigen Konzeption und in den Realisierungsplanungen verdient aus Gutachtersicht die Konzeption und Frischemarkt-/ Feinkoststände und deren Abgrenzung zum Angebot des möglichen Bio-Supermarktes, der für die Marktstände einen höheren Wettbewerb darstellt als ein „normaler“ Supermarkt.

Hier gilt es in der Umsetzung ein deutliches Augenmerk zu legen und es empfiehlt sich im Rahmen der Konzeption und des Betriebs einerseits eine Abgrenzung zu erreichen. Zielführend konnte hier die Schaffung komplementärer Angebotsformate zwischen diesen beiden Angebotsformaten sein.

4.4.1.2 Wirtschaftlichkeit Betreibergesellschaft und Eigentümer

Eine Betreibergesellschaft könnte (bei Berücksichtigung eines durchschnittlichen Leerstandes in Höhe von 7,5% der Fläche) Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen in Höhe von gut 1,13 Mio. € pro Jahr realisieren¹⁵. Nach Abzug von Personalaufwand, Raumneben- und Betriebskosten sowie sonstigen laufenden Kosten könnte die Betreibergesellschaft in diesem Szenario pro Jahr maximal 492.000 € für die Anmietung der Markthallenfläche aufbringen, ohne Verlust zu erzielen.

¹⁵ Im Vergleich zur bisherigen Variante liegen die Einnahmen deutlich niedriger. In der ersten Betrachtung wurden hier noch freie Zusatzflächen sowie Flächen des Global Hub in Höhe von rund 480.000 € berücksichtigt.

Auf die Gesamtmietfläche von 4.186 m² umgelegt wäre dies ein kalk. Mietpreis in Höhe von 9,79 € je m²/Monat.

Realisierungschancen für einen privaten Investor

Aufgrund der in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Finanzierungsbedingungen im Immobilienbereich, sowie aufgrund des voraussichtlichen Erbbauzinses zeigt sich für einen privaten Investor als Eigentümer der Immobilie aktuell keine reelle Finanzierungsmöglichkeit. Die aus der Betreibergesellschaft resultierenden Mieteinkünfte für den Markthallenbereich belaufen sich pro Jahr auf 491.995 €. Legt man eine kalk. Monatliche Instandhaltungsrücklage in Höhe von 1,25 €/m² (insg. 65.564,90 € pro Jahr) sowie einen Erbbauzins von 3,5% (67.689,80 € pro Jahr) zugrunde, so verbleiben zur Finanzierung des Vorhabens noch etwa 358.740 € pro Jahr für den Kapitaldienst. Legt man aktuelle Immobilienmarktzinsen zugrunde, so muss davon ausgegangen werden, dass eine Finanzierung mit den verbleibenden Einnahmen von Bankenseite mindestens kritisch gesehen würde. Ein privater Investor, der üblicherweise die Erzielung einer hohen Rentabilität verfolgt, würde voraussichtlich Projekte mit für ihn angemessener Rentabilität favorisieren.

Realisierungschancen für die Stadt Leipzig oder ein kommunales Unternehmen

Erfolgversprechender und auch zielführender gestaltet sich eine Realisierung durch die Stadt Leipzig selbst oder durch ein kommunales Unternehmen.

Nach Abzug einer Instandhaltungsrücklage verbleiben von den Gesamterlösen aus Mieteinnahmen rund 426.000 €, die insgesamt maximal für den Kapitaldienst verwendet werden könnten. Legt man eine anfängliche Annuität in Höhe von 4,8% (anfängl. Tilgung: 1,5%, Zins: 3,3%) zugrunde, so wäre bei jährlichen Gesamtfinanzierungskosten in Höhe von 397.672 € eine Finanzierung darstellbar.

Noch nicht berücksichtigt sind hierbei die folgenden umsetzungsförderlichen Aspekte:

- Die Schaffung der Markthalle und ihres Angebots liegt durchaus im öffentlichen Interesse (Steigerung Versorgungsfunktion, Schaffung von mehr Lebensqualität, Tourist-Information usw.) und erhöht eine sogenannte Stadtentwicklungsrendite, durch die eine Stadt eigene Finanzausgaben sparen kann und zusätzliche Einnahmen generieren kann.
- Aus dem Blickwinkel der Wirtschaftsförderung wird mit der Realisierung der Markthalle auch eine Verkaufsplattform für die landwirtschaftlichen Erzeuger geschaffen und diese damit gefördert. Historisch bedingt gibt es insbesondere in Ostdeutschland aufgrund der früheren Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPGs) aus DDR-Zeiten nach wie vor zu wenige kleine und mittlere Anbieter. Aus den LPGs sind oftmals Großbetriebe hervorgegangen. Bis heute findet sich in Ostdeutschland eine zu geringere Zahl kleiner familiengeführter Betriebe. Diese könnten mit der Markthalle als Verkaufsplattform perspektivisch eine Stärkung erfahren. In der Folge würde dies auch Kleinteiligkeit des landwirtschaftlichen Nutzungsmosaiks stärken, was sich wiederum positiv auf die Biodiversität auswirkt.
- Im Rahmen einer Realisierung durch die Stadt (oder eines kommunalen Unternehmens) lässt sich der angestrebte Nutzungsmix (Markthalle, VHS, Musikschule, Wohnen) mit hoher Wahrscheinlichkeit nachhaltig realisieren.
- Aufgrund der verschiedenen Nutzungsformen kann eine nutzungs- und stockwerksübergreifende Querfinanzierung des Gesamtbauwerks Berücksichtigung finden.

- In der aktuellen Betrachtung wurde ein Zuschuss in Höhe von 12,5% berücksichtigt. Aufgrund der Hervorhebung der Entwicklungspotenziale des Areals am Wilhelm-Leuschner-Platz im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts Leipzig 2030¹⁶ wäre perspektivisch eine deutlich höhere städtebauliche Bezuschussung durchaus denkbar. So liegt beispielsweise die Förderquote im Förderprogramm „Lebendige Zentren“ (LZP) bei bis zu 2/3 des Gesamtinvestitionskosten.
- Berücksichtigt wurde in der Betrachtung ein kalk. Zinssatz in Höhe von 3,3%. Die tatsächlichen Finanzierungskonditionen, die sich für die Stadt Leipzig bieten, sollten im Rahmen eines Gesamtfinanzierungskonzeptes geprüft werden. Es ist durchaus vorstellbar, dass sich in der kommunalen Finanzierung, auch im Hinblick auf energetische Bauweise günstigere Finanzierungskonditionen realisieren lassen.

Die etwas kleinere Markthalle mit Bio-Supermarkt (Konzeptvariante 2) ist auch nach der Aktualisierung bei einer Realisierung durch die Stadt sowohl für einen Betreiber, als auch für die Anbieter (Konzeptbausteine) wirtschaftlich darstellbar und im Vergleich zu den bisherigen Varianten die einzig realisierbare.

Mit der Flächenstudie von Hentsch Architekten wurde eine Platzierung und Anordnung in der EG-Fläche validiert.

5 Aktualisierte Gesamtschätzung und Handlungsempfehlung

Das Ergebnis der Aktualisierung zeigt, dass eine Etablierung der Markthalle am Wilhelm-Leuschner-Platz in der dargestellten modifizierten Variante 2 („kleine Markthalle mit Bio-Supermarkt auf 800 m²) grundsätzlich machbar ist. Bei einem attraktiven Angebotsmix kann sich die Markthalle als neue Destination für alle Zielgruppen in der Stadt erweisen.

Im Vergleich zu den Ausarbeitungen im Jahr 2021 verbleibt die aus **Anbietersicht** realistischere, kleinere Markthallenvariante 2, die in Summe 42 markthallentypische Anbieter¹⁷ aufweist und sich damit in ihrer Attraktivität mit den besten Markthallenstandorten in Deutschland messen kann. Hier liegen die zu erwartenden Umsätze deutlich über den kalkulierten Mindestumsätzen, die für einen tragfähigen Betrieb erforderlich sind. Diese Variante garantiert eine attraktive Ausgestaltung der Markthalle und gleichzeitig bei kommunaler Realisierung eine wirtschaftliche Basis ohne überbordenden Vermietungsdruck und unangemessenen Wettbewerbsdruck auf die bestehenden Gewerbetreibenden.

Mit der Flächenstudie von Hentsch Architekten wurde eine Platzierung und Anordnung in der EG-Fläche validiert.

Insbesondere die Integration eines Bio-Supermarktes erscheint für das Gesamtkonzept förderlich, wengleich es hier darauf ankommt eine zu erwartende Wettbewerbssituation mit den Marktbesckickern durch kluges und zielführendes Markthallenmanagement zu minimieren. Die Anzahl an Marktständen (insg. aber dennoch 40 markthallentypische Anbieter¹⁸) erscheint im

¹⁶ Leipzig 2030, Stadtentwicklungskonzept, S. 50, 69, 250

¹⁷ Ohne Eventfläche und Tourist-Infotainment.

¹⁸ Ohne Eventfläche, Tourist-Infotainment und Bio-Supermarkt.

Gesamtkontext realistisch und könnte gut mit der Angebotssituation harmonieren, sowie das Leerstandsrisiko für eine Betreibergesellschaft minimieren.

Aus **Eigentümersicht** (Kommune) wäre trotz der gestiegenen Finanzierungskonditionen eine Finanzierung abbildbar und aufgrund der oben genannten zusätzlichen Aspekte würde eine Realisierung zusätzliche Vorteile mit sich bringen. Baulich erscheint eine größere Variante derzeit nicht realistisch, zumal aufgrund des höheren Flächenanteils und der Notwendigkeit, den Leerstand möglichst gering zu halten eine größere Markthalle auch ein höheres Risiko mit sich brächte.

In jedem Fall bringt der Auftritt der Stadt als Bauherr und Eigentümer der Markthalle deutliche Vorteile, da damit die Gestaltungshoheit in der Hand der Stadt liegt, was wiederum eine Risikominimierung mit sich bringen kann.

Handlungsempfehlung:

Diese Studie und deren Aktualisierung im Bereich der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hatte das Ziel der Prüfung einer grundsätzlichen Machbarkeit. Sie ersetzt nicht eine weitergehende Prüfung. An dieser Stelle erfolgt der ausdrückliche Hinweis, dass die zahlreichen getroffenen Annahmen in weiteren Schritten kritisch hinterfragt und konkretisiert werden sollten.

Nach aktualisierter Abschätzung empfehlen wir eine weitere Auseinandersetzung, Konkretisierung und Validierung der Markthalle sowohl in baulicher als auch in angebotsorientierter Sicht. Als gute und grundlegend valide Ausgangsbasis hierfür sehen wir die von uns vorgeschlagene realistische **Variante 2, „kleinere Markthalle mit Bio-Supermarkt“**, an.