

**Markthallen München (MHM),  
Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte,  
Zukunftskonzept kleine Lebensmittelmärkte - Markt am Wiener Platz  
- Konzeptfreigabe  
- Auftrag zur Vorplanung**

**Sanierung des Marktes am Wiener Platz: Zentrales Toilettenhäuschen bauen!  
Antrag Nr. 14-20 / A 02035 von Herrn StR Georg Schlagbauer, Herrn StR Hans Podiuk  
vom 21.04.2016**

**Wiener Platz - warum „tabula rasa“, wenn's sanft auch geht?  
Schriftliche Anfrage gemäß §68 GeschO  
Anfrage Nr. 14-20 / F 00598 von Herrn StR Richard Quaas, Herrn StR Thomas Schmid  
vom 31.05.2016**

**Planungen am Lebensmittelmarkt Wiener Platz  
BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03251 des Bezirksausschusses des Stadtbezirk 05 – Au- Haid-  
hausen vom 18.01.2017**

**Petition zum Erhalt der Marktstände des Markts am Wiener Platz von 2015**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10931**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss  
für die Markthallen München vom 12.04.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Auftrag Zukunftskonzepte für die vier ständigen Lebensmittelmärkte zu erstellen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03251 vom 19.11.2009) sowie Vorstellung der Markt-, Nutzungs- und Bestandsanalyse (TÜV-Rheinland, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06584 vom 07.07.2011)
---------------	--

<b>Inhalt</b>	Machbarkeitsstudie für den Markt am Wiener Platz. Abschließende Befassung des Stadtrates mit dem Antrag Nr. 14-20 / A 02035. Beantwortung der Stadtratsanfrage Nr. 14-20 / F 00598. Abschließende Befassung des Stadtrats mit dem Antrag des Bezirksausschusses Au-Haidhausen Nr. 14-20 / B 03251. Abschließende Befassung des Stadtrates mit der Petition zum Erhalt der Marktstände am Wiener Platz von 2015.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Markt am Wiener Platz auf Basis der vorgelegten Machbarkeitsstudie im Bestand zu sanieren, ein neues Gebäude an Stelle der beiden Ganserpavillons zu errichten und den Marktbetrieb während der Baumaßnahmen durch Interimsstände zu gewährleisten. Hierzu wird eine Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung ausgearbeitet.</li> <li>2. Das Baureferat wird gebeten, die Projektmanagementleistungen für die weiteren Planungs- und Realisierungsschritte der Maßnahme durchzuführen.</li> <li>3. Zuweisungen werden nach Sanierung grundsätzlich unbefristet erteilt.</li> <li>4. Der Petition zum Erhalt der Marktstände am Wiener Platz wird stattgegeben.</li> </ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Markt am Wiener Platz, Wiener Platz, Markthallen München, Lebensmittelmärkte
<b>Ortsangabe</b>	Wiener Platz, Stadtbezirk 5 Au - Haidhausen

**I. Vortrag des Referenten**

1.	Anlass .....	2
2.	Allgemeine Situationsbeschreibung .....	3
3.	Spezielle Situation des Marktes am Wiener Platz .....	4
3.1.	Aktuelle Grundstücksverhältnisse .....	5
3.2.	Bauliche Situation und Mängel .....	5
3.3.	Räumliche Situation .....	5
3.4.	Projektziele, Umstrukturierung .....	6
3.5.	Projektrandbedingungen .....	7
4.	Machbarkeitsstudie .....	8
4.1.	Machbarkeitsstudie Ergebnisse .....	8
4.2.	Machbarkeitsstudie Erläuterungen .....	8
4.2.1.	Nutzungskonzeption .....	9
4.2.2.	Marktkonzept in Varianten .....	12
4.2.3.	Stand der Konzeptabstimmung - Sanierung im Bestand .....	16
5.	Grundstücksänderungen .....	19
6.	Umgang mit den bestehenden Überlassungsverhältnissen .....	19
	zwischen den Marktkaufleuten und den Markthallen München	
7.	Kosten, Wirtschaftlichkeit, Finanzierungskonzept.....	21
8.	Europarechtliche Zulässigkeit .....	24
9.	Weiteres Vorgehen .....	24
10.	Anträge und Anfragen .....	25
10.1.	Sanierung des Marktes am Wiener Platz: Zentrales Toilettenhäuschen ..	25
	bauen!	
	Antrag Nr. 14-20 / A 02035 der CSU-Fraktion vom 21.04.2016	
10.2.	Wiener Platz – warum „tabula rasa“, wenn's sanft auch geht? .....	25
	Anfrage Nr. 14-20 / F 00598 der CSU-Stadtratsfraktion vom 31.05.2016	
10.3.	Planungen am Lebensmittelmarkt Wiener Platz .....	28
	BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03251 des Bezirksausschusses des Stadtbe-	
	zirk 05 – Au-Haidhausen vom 18.01.2017	
11.	Petition zum Erhalt der Marktstände am Wiener Platz .....	29
12.	Entscheidungsvorschlag .....	29
13.	Abstimmungsgespräche, Händlerversammlungen, Bürgerinformation ...	29
14.	Weitere Abstimmungen und Beteiligungen .....	31
14.1.	Beteiligte Referate .....	30
14.2.	Behindertenbeirat .....	31
14.3.	Markthallenbeirat .....	31
15.	Beteiligung der Bezirksausschüsse .....	32
16.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates .....	32
17.	Termine und Fristen .....	32
18.	Beschlussvollzugskontrolle .....	32

**II. Antrag des Referenten**

32

**III. Beschluss**

34

**Markthallen München (MHM),  
Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte,  
Zukunftskonzept kleine Lebensmittelmärkte - Markt am Wiener Platz  
- Konzeptfreigabe  
- Auftrag zur Vorplanung**

**Sanierung des Marktes am Wiener Platz: Zentrales Toilettenhäuschen bauen!  
Antrag Nr. 14-20 / A 02035 von Herrn StR Georg Schlagbauer, Herrn StR Hans Podiuk  
vom 21.04.2016**

**Wiener Platz - warum „tabula rasa“, wenn's sanft auch geht?  
Schriftliche Anfrage gemäß §68 GeschO  
Anfrage Nr. 14-20 / F 00598 von Herrn StR Richard Quaas, Herrn StR Thomas Schmid  
vom 31.05.2016**

**Planungen am Lebensmittelmarkt Wiener Platz  
BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03251 des Bezirksausschusses des Stadtbezirk 05 – Au- Haid-  
hausen vom 18.01.2017**

**Petition zum Erhalt der Marktstände des Markts am Wiener Platz von 2015**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10931**

11 Anlagen:

1. Lageplan
2. Bericht zur Machbarkeitsstudie
3. Bedarfsanmeldung / Nutzerbedarfsprogramm
4. Beteiligung-Chronologie
5. Dokumentation Konsensverfahren
6. Antrag Nr. 14-20 / A 02035
7. Anfrage Nr. 14-20 / F 00598
8. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03251
9. Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung
10. Stellungnahme der Stadtkämmerei
11. Stellungnahme des Baureferats

## **Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen München vom 12.04.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag des Referenten**

#### **1. Anlass**

Der Markt am Wiener Platz steht wie alle festen Münchner Märkte für Tradition und Lebensart. Wenige Plätze Münchens sind so mit ihrem Stadtviertel verknüpft, wie die Märkte. Die Münchnerinnen und Münchner haben die Märkte in ihr Herz geschlossen. Sie kaufen dort seit langer Zeit Gemüse, Obst, Brot, Fleisch, Fisch, Käse, Wein, Brotzeiten und Blumen ein. Man trifft sich an den Ständen aber nicht nur zum Einkaufen, sondern auch zum Ratschen, Diskutieren und Politisieren. Man kennt die Händlerinnen und Händler, die zum Teil schon seit Generationen hier ihre Waren verkaufen. Auf den Märkten scheint die Zeit oft still zu stehen. Nachvollziehbar sind daher Befürchtungen vor Änderungen und Modernisierungen.

Tatsächlich waren die Märkte immer im Wandel. Der Markt am Wiener Platz hat – wie auch die übrigen festen Münchner Märkte und genau wie unsere gesamte Stadt – von jeher Wandlungen und Veränderungen erfahren und ist dadurch geprägt. Nur deshalb ist er heute das, was er ist und wofür ihn die Haidhausener Bürgerinnen und Bürger schätzen. Verständlich ist der Wunsch, die Münchner Märkte in ihrer heutigen Form möglichst unangetastet zu lassen. Sie müssen sich jedoch weiterentwickeln, auch in Zukunft. Um den Markt am Wiener Platz zu erhalten, bedarf es einer sanften Erweiterung und grundlegenden, umfassenden baulichen wie technischen Sanierung innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur.

#### **Flair und Charakter der Märkte dürfen nicht verloren gehen**

Den Anforderungen an die Märkte hat sich das Kommunalreferat als zuständige Stelle der Stadtverwaltung München in den vergangenen Jahren detailliert gewidmet und das Für und Wider der Notwendigkeit einer Sanierung des Marktes am Wiener Platz abgewogen. Dass eine Sanierung mittlerweile dringend notwendig ist, steht außer Frage.

Über die erreichten Etappen und Zwischenziele wurde der Stadtrat jeweils ausführlich informiert. Er bestätigte über Jahre mehrfach und einstimmig das Vorhaben der Markthallen und verabschiedet die Sanierungspläne regelmäßig einstimmig.

Zu zwei Zielen bekannten sich die Stadt und der Stadtrat dabei bisher öffentlich: **Alle** Händlerinnen und Händler müssen nach einer Sanierung weiterhin auf dem Markt Platz haben. Und nicht nur das: Trotz Modernisierung darf der markttypische **Charakter** und **Charme** nicht verloren gehen. Die Befürchtungen, die Stadt strebe an, Münchner Märkte zu seelenlosen Glas-Stahl-Bauten zu modernisieren, sind absolut unbegründet. Im Ge-

genteil: Ziel ist es, den Markt und seinen Charakter zu **erhalten**. Der lieb gewonnene Markt bekommt durch die Stadt eine Zukunft.

Flair, Charme und Individualität der Märkte sind etwas Gewachsenes, das sich auch vom besten Architekten nicht ohne weiteres am Reißbrett reproduzieren lässt. Die Stadt schafft Voraussetzungen dafür, dass sich diese Dinge auf den Märkten wieder entwickeln und entfalten können. Letztendlich ist es insbesondere auch eine Frage der Gestaltung, die sich an den vorhandenen Materialien, Farben und Formen orientiert, bei den einzelnen Ständen aber auch Raum für Individualisierung lässt.

## **2. Allgemeine Situationsbeschreibung**

Da auch für die Münchner Märkte und vor allem ihre Händlerinnen und Händler die Zeit nicht still steht, wird gerade die Geschichtsträchtigkeit zur Herausforderung. Die Anforderungen an Hygiene, Waren-, Arbeits- und Brandschutz haben sich seit dem Wiederaufbau der Märkte in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg stark verändert. Allen diesen Anforderungen können die Märkte in ihrer jetzigen Form nicht mehr gerecht werden.

Doch nicht nur rechtliche Vorschriften bedingen, dass auf den Märkten etwas geschehen muss. Um konkurrenzfähig zu bleiben und ihren Kundinnen und Kunden absolut hochwertige und einwandfreie Waren anbieten zu können, sind die Händlerinnen und Händler der Märkte gezwungen, einen immensen Aufwand zu betreiben.

Die Stände verfügen über keine eigenen Personaltoiletten. Leider herrscht auch an Toiletten für die Kundschaft auf den Märkten ein eklatanter Mangel - ein echtes Manko für die Aufenthaltsqualität. Barrierefreie Toiletten sind ebenfalls nicht vorhanden.

Moderne Ansprüche und charmante Märkte mit Tradition und Flair müssen kein Widerspruch sein. Ein Blick über den Münchner Tellerrand zeigt: Amsterdam, Barcelona und Rom sind nur einige Beispiele für Städte mit historischen Märkten, die aufwändig saniert oder neu errichtet wurden und sich - zum Teil nach anfänglichen Protesten - heute größerer Beliebtheit denn je erfreuen. Aus Rom kommt auch ein Negativbeispiel, wie es in München keinesfalls vorkommen darf: Der ebenfalls historische Mercato Esquilino konnte geltende Hygienevorschriften nicht mehr erfüllen. Fazit: Er musste deshalb Anfang November 2016 vorübergehend schließen.

Um eine derartige Negativentwicklung zu verhindern hat der Stadtrat am **19.11.2009** (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03251) das Startsignal für Untersuchung und Ausarbeitung von Zukunftskonzepten für die vier festen Münchner Lebensmittelmärkte gegeben. Mit der Bekanntgabe vom **07.07.2011** wurde über die Ergebnisse der ersten Projektphase (immobilienwirtschaftliche Analyse und allgemeine Bestandsanalyse) bzgl. der Zukunftskonzepte der Lebensmittelmärkte berichtet (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06584).

Mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen vom **18.07.2013** (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12444) wurde das Kommunalreferat – Markthallen in nichtöffentlicher Sitzung beauftragt, mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) eine Vereinbarung über Projektmanagementleistungen (Projektor-

ganisation und -koordination) für die zweite Phase (Machbarkeitskonzepte) der Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte abzuschließen. Die Vereinbarung umfasst die festen Lebensmittelmärkte am Elisabethplatz, am Wiener Platz und in Pasing. Mit dieser zweiten Projektphase sollen Konzepte zur zukunftsfähigen Umstrukturierung der Märkte ausgearbeitet werden (Machbarkeitsstudien).

Im 4. Quartal 2013 wurde die Projektbearbeitung der zweiten Phase durch die MGS aufgenommen. Mit der Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen vom **24.07.2014** (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00972) wurde der Stadtrat über den aktuellen Projektstand informiert. Die EU-weite Ausschreibung des externen Planungsbüros konnte im 3. Quartal 2014 abgeschlossen werden. Die Arbeitsgemeinschaft der Münchner Büros „bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh“ und „pbb balke + kagerer architekt innenarchitekt PartmbB“ erhielt den Auftrag, die Machbarkeitsstudie inklusive Konzepterstellung für die Ertüchtigung der drei kleinen Märkte zu erarbeiten. Mit den Leistungen zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudien wurde im 4. Quartal 2014 begonnen.

Das Projekt beinhaltet u.a. die Ermittlung der Grundlagen, des Nutzerbedarfs und die Untersuchung der Machbarkeit. Aspekte wie Kosten, zeitliche Dauer, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit werden ebenfalls untersucht. Die Grundlagenermittlung wurde unter Einbindung der Händlerinnen und Händler, der Öffentlichkeit, diverser Fachplanerinnen und Fachingenieure sowie der relevanten Behörden und Entscheidungsträger durchgeführt. Der Abschluss der Machbarkeitsstudie zum Markt am Wiener Platz hat sich im Wesentlichen aufgrund der Durchführung eines Konsensverfahrens sowie der Vorgabe des Herrn Oberbürgermeister einer Sanierung im Gebäudebestand und der damit einhergehenden Änderungen der Zielvorgaben verzögert. Hieraus ergab sich zudem die Notwendigkeit einer Untersuchungstiefe, die in der dafür notwendigen Detaillierung der Unterlagen deutlich weiter geht als für eine Machbarkeitsuntersuchung üblich.

Die Machbarkeitsstudie für den Markt am Wiener Platz ist abgeschlossen. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

### **3. Spezielle Situation des Marktes am Wiener Platz**

Die Ausgangslage für den Markt am Wiener Platz unterscheidet sich in zwei wesentlichen Punkten von den drei anderen festen Märkte:

1. Der Markt ist stark durch Sofortverzehr und den hohen Anteil an Ständen mit einer Gaststättenkonzession (sechs von zehn) geprägt. Die Versorgung mit frischen Lebensmitteln steht hier im Vergleich zu den drei anderen Lebensmittelmärkten nicht im Vordergrund.
2. Eines der Gebäude (Stand Nr. 4) steht unter Denkmalschutz.
3. *„Die Umgestaltung des Wiener Platzes wurde im Jahr 2002 durch die Regierung von Oberbayern mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil 1 – Grundprogramm – gefördert.... Die Maßnahme Umgestaltung Wiener Platz wurde*

*2005 mit Verwendungsnachweis bei der Regierung von Oberbayern abgerechnet. Nach Abschluss der Maßnahme gilt eine Bindung von 25 Jahren, in denen i. d. R. keine Veränderungen vorgenommen werden sollen, da sonst evtl. Rückforderungen von gezahlten Fördermitteln drohen.*

*Grundsätzlich ist eine Sanierung des Marktes am Wiener Platz möglich, es bedarf aber im Einzelnen der Klärung mit der Regierung von Oberbayern, ob die geplanten Maßnahmen mit den Zielen der Städtebauförderung vereinbar sind und somit von einer Rückforderung von Städtebauförderungsmitteln abgesehen wird“ (Hinweis des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Anlage 9).*

### 3.1. Aktuelle Grundstücksverhältnisse

Der Markt am Wiener Platz liegt im Stadtbezirk 5 Au-Haidhausen. Das Satzungsgebiet des Marktes umfasst aktuell das Grundstück mit der Nr. 17042/0 sowie die beiden sogenannten Ganserpavillons und einen Schirmverkaufsplatz auf dem Fl.St. 17041/0.

Die gesamte Marktfläche (Satzungsgebiet) umfasst 790 qm. Das vermögensrechtlich den Markthallen München zugeordnete Grundstück 17042/0 ist 680 qm groß. Die übrige Platzfläche ist als Gemeindestraße vermögensrechtlich dem Baureferat zugeordnet und als „beschränkt-öffentlicher Weg, Fußgängerbereich, Radfahrer und Lieferverkehr frei“ gewidmet.

Der Markt umfasst zehn Stände. Stand 4 und der außerhalb der Marktfläche stehende Brunnen sind Einzeldenkmäler. Der gesamte Platz ist Teil des geschützten Bauensembles Haidhausen - Bereich Kirchenstraße, Preysingstraße, Steinstraße. Der Platz ist von zahlreichen Einzelbaudenkmälern gesäumt. Zu nennen sind hier die Einzelbaudenkmäler Wiener Platz 2, 4, 5, 6, 7, 8, Grütznerstr. 8, Innere Wiener Straße 17, 19, 40, 42, 44, 46, 50, 52, Chorherrstraße 4 und die Einfriedung Sckellstr. 1

### 3.2. Bauliche Situation und Mängel

Die Mängel und Defizite wurden in der bereits erwähnten Stadtratsvorlage vom 07.07.2011 ausführlich und umfassend dargestellt. An dieser Stelle soll daher nur ein kurzer Überblick über Mängel und Defizite gegeben werden.

Bei der vertieften Betrachtung im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung wurden die bekannten Defizite erneut bestätigt. Die **Lagermöglichkeiten** sind im Hinblick auf Größe, Entfernung und Hygienesituation unzureichend. Die aufgezeigten Probleme u.a. in den Bereichen **Brandschutz, Hygiene, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Warenschutz und -präsentation sowie Logistik und Infrastruktur** sind schwerwiegend und umfassend. Es sei an dieser Stelle wiederholt erwähnt, dass sich die angeführten Hygieneprobleme nicht auf einen Mangel an individueller Personal- und Warenhygiene beziehen, sondern auf die baulichen und räumlichen Defizite, die Risiken für Warenschutz und Hygiene darstellen.

### 3.3. Räumliche Situation

Der Markt am Wiener Platz wird geprägt durch seine kleinteilige Bebauung, bei der keine zwei Gebäude gleich sind. Die Anordnung der Gebäude ist bestimmt durch die Dreiecksform der ehemaligen Verkehrsinsel, auf der der Markt ursprünglich stand. Die Marktfläche selbst hat durch ihre Enge nur begrenzt Aufenthaltsqualität. Die heute recht hohe und von vielen sehr geschätzte Aufenthaltsqualität des Marktes und des, den Markt umgebenden, Platzes entstand erst durch die Verkehrsberuhigung und den Straßenrückbau um den Markt Anfang der 2000er Jahre.

Eine etwaige bauliche räumliche Ausdehnung der Marktfläche auf dem Wiener Platz wird (abgesehen von der öffentlichen Nutzung des umgebenden Platzes) sehr eingeschränkt durch Hauptleitungen im Bereich der ehemaligen Straßen (Abwasserleitung, Trinkwasserleitung, Gasleitung) und Feuerwehrflächen.

### 3.4. Projektziele, Umstrukturierung

Grundsätzlich war als Projektziel eine nachhaltige und zukunftsorientierte Ertüchtigung aufgrund der mittlerweile unzureichenden baulichen und infrastrukturellen Situation der Lebensmittelmärkte definiert.

Die Zielvorgaben zur Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden ursprünglich im Einzelnen wie folgt definiert:

- Quantitäten:  
Bei allen drei Märkten ist die vorhandene Händler- und Warenstruktur im Zuge der Maßnahmen beizubehalten und ggf. flexibler zu gestalten.
- Qualität:  
Die Qualitätsvorgaben werden maßgeblich von den geltenden Verordnungen / Vorschriften bzgl. der Lebensmittelhygiene bestimmt. Die baulichen Maßnahmen müssen die Einhaltung der lebensmittel- und hygienerechtlichen Auflagen durch die Händlerinnen und Händler ermöglichen.
- Gestalterische Vorgaben:  
Die Aufenthaltsqualität ist zu stärken.
- Funktionale Vorgaben:  
Die betriebliche Logistik wie die Warenanlieferung, die Verteilung der Waren auf dem Markt, die Verarbeitung und Veräußerung der Waren sowie die Entsorgung sollen optimiert werden.
- Technische Vorgaben:  
Die Umsetzung der Maßnahme muss bei laufendem Betrieb, ggf. mit auszuarbeitenden Interimslösungen, erfolgen.

- Wirtschaftliche Vorgaben:  
Auf der Grundlage der Marktkonzepte sind Erstellungs- sowie die Nutzungskosten zu betrachten. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sind anzustellen.
- Sonstige Vorgaben:  
Der denkmalgeschützte Brunnen sowie der Maibaum (beide außerhalb des Marktsatzungsgeländes) müssen erhalten bleiben. Die Barrierefreiheit ist zu verbessern.

### **3.5. Projektrandbedingungen**

Während der Machbarkeitsstudie wurde der Stand 4 als Einzeldenkmal unter Schutz gestellt, was natürlich Auswirkungen auf die Ausarbeitung der Varianten hatte.

Die Platzverhältnisse sind beim Markt am Wiener Platz vor allem wegen des überdurchschnittlich hohen Anteils an Imbissbetrieben mit Gaststättenkonzession sehr beengt. In Folge der Flächenbetrachtung wurde eine erste Variante der Bestandssanierung (siehe Bericht zur Machbarkeitsstudie, S. 26-27), die der Öffentlichkeit am 06.07.2015 vorgestellt wurde, verworfen; es sollte vielmehr der Neubau der Standhäusl empfohlen werden. Wegen der teils heftigen Diskussion in der Öffentlichkeit hierzu, hatte der Bezirksausschuss 5 Au – Haidhausen ein Konsensverfahren vorgeschlagen, an dem neben Händlerinnen und Händlern auch Anwohnerinnen und Anwohner, Inhaberinnen und Inhaber umliegender Geschäfte sowie die Markthallen als Marktbetreiberin teilnahmen. Der Durchführung eines Konsensverfahrens stimmte der Stadtrat am 14.04.2016 zu (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05606). Das Verfahren wurde am 16.04.2016 durchgeführt und von einer unabhängigen, extern beauftragten Moderation begleitet und dokumentiert (Anlage 5).

Trotzdem blieben bei einem Teil der Öffentlichkeit und einigen Marktkaufleuten Zweifel gegenüber der zunächst vorgeschlagenen Neubaualösung. In der Wahrnehmung der Öffentlichkeit ist der Charakter des Marktes am Wiener Platz in entscheidendem Maße durch seine Bauweise und das äußere Erscheinungsbild geprägt. Der Architektur neu gebauter Marktstände wurde in keiner der erarbeiteten Konzeptvarianten zugetraut, eine vergleichbare Qualität zu erreichen. Der mehrfache Hinweis, dass es sich bei den Konzeptvarianten nicht um eine architektonische Planung, sondern um einen Flächennachweis und eine Flächendisposition handelt, konnte die öffentliche Ablehnung von Neubauten im Allgemeinen nicht ausräumen. Auch der Hinweis, dass die Marktstände und der Charakter des gesamten Marktes bei genauer Betrachtung weniger von der Architektur der bestehenden Stände, sondern vielmehr von der Warenpräsentation und der individuellen Standgestaltung durch die Händlerinnen und Händler geprägt werden, konnte nicht zugunsten einer Neubaualösung überzeugen.

Neben der Gestaltung des Marktes mit neuer Architektur wurde außerdem kritisch gesehen, dass eine Neubaualösung scheinbar zu einer unverhältnismäßigen Flächenmehrung im Bereich der Toilettenanlagen führen würde. Aufgrund der geringen Nutzflächen auf dem Markt bei gleichzeitig hohem Anteil an Betrieben mit Ausschanklizenz neben dem Lebensmittelverkauf wäre bei einem Neubau ein Flächen-Mehrbedarf für Personal-, Kun-

den- und Behindertentoiletten von circa 18 % bezogen auf die Verkaufsfläche erforderlich.

Da sich auch der Landesdenkmalrat und letztlich der Oberbürgermeister für Erhalt und Sanierung des Marktes in seiner bestehenden Baustruktur aussprachen, wurde mit dem Kreisverwaltungsreferat eine mögliche Reduzierung des Bedarfs an Sanitäreinrichtungen im Falle des Bestandserhalts nochmals geprüft und abgestimmt. Oberste Priorität hat nicht mehr der Erhalt der Händler- und Sortimentsstruktur mit Schaffung einer für die Händlerinnen und Händler optimalen, wirtschaftlichen und nachhaltigen baulichen Lösung. Die Priorität liegt nun auf dem **Bestandserhalt** der baulichen Anlagen. Um dieses Ziel, die Hütten zu erhalten, zu erreichen, werden ggf. auch Nachteile für die Händlerinnen und Händler in Kauf genommen. Diese dürfen u.U. sogar der Verzicht auf Teile der Händlerschaft, aufwendigere oder längere Sanierungsarbeiten und/ oder höhere Bau- und Betriebskosten sein.

Tatsächlich konnten in enger Abstimmung mit dem Kreisverwaltungsreferat - Bezirksinspektion die Sanitärflächen im Bereich der Kundentoiletten geringfügig um 9 qm reduziert werden. Erst durch eine massive Reduzierung der übrigen Nutzflächen, vor allem in den Bereichen Verkauf, Lager und Müll sowie durch Schaffung eines Neubaus außerhalb der Kernfläche des Marktes (neuer Stand 10 – sogenannter Satellit) gelang es, tatsächlich eine Konzeptvariante mit weitgehendem Bestandserhalt zu erreichen. Allerdings folgt die Machbarkeitsstudie in der Folge grundsätzlich geänderten Zielvorgaben.

#### **4. Machbarkeitsstudie**

##### **4.1. Machbarkeitsstudie Ergebnisse**

Zusammenfassend wird im Ergebnis, nach Berücksichtigung aller Projektziele und Projektrahmenbedingungen sowie Abstimmungen mit beteiligten Dritten, der Neubau eines Satelliten als Ersatz für die beiden, noch vorhandenen Ganserpavillons sowie die umfassende Sanierung der alten Standhäusl vorgeschlagen. Wegen fehlender Genehmigungen sind für alle Stände Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

##### **4.2 Machbarkeitsstudie Erläuterungen**

Vorausschickend ist weiter zu erwähnen, dass die folgenden Aufstellungen und Zahlen auf Basis einer Machbarkeitsstudie und **nicht** auf Grundlage einer konkreten Planung ermittelt wurden; die Konzeption besitzt aber eine Genauigkeit, die mit Anteilen einer „klassischen“ Vorplanung vergleichbar ist. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Stände mussten diese bis hin zur möglichen Möblierung und Platzierung technischer Geräte betrachtet werden. Nur so konnte nachgewiesen werden, dass die **heutigen, minimierten** Anforderungen bei Erhalt der jeweiligen Händlerin bzw. des Händlers mit dem zugehörigen Sortiment auf den verfügbaren Flächen darstellbar sind.

#### 4.2.1. Nutzungskonzeption

Wesentlicher Bestandteil der Nutzungskonzeption ist die Ermittlung der Flächenbedarfe sowie der funktionalen Zusammenhänge.

Neben der physischen Bestandsaufnahme wurden in Einzelgesprächen mit allen Händlerinnen und Händlern deren Wünsche bzw. deren Verständnis in Bezug auf ggf. vorhandene Flächendefizite erörtert. Von den Marktkaufleuten wurden Angaben zu Verkaufs-, Lager-, Arbeits- und Technikflächen (z.B. für Kühlung), zu Anlieferung sowie Müllaufkommen abgefragt.

Parallel dazu wurde zunächst auf der Grundlage der Vorgaben für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Umbauten ein typischer Verkaufsstand entwickelt. Beispielhaft sind die Mindestflächen für einen Marktstand „Metzger“ ermittelt worden, da hierbei alle lebensmittel- und hygienerechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen sind (Bericht zur Machbarkeitsstudie, S. 14). Bei der Entwicklung des Verkaufsstands wurden zunächst ausschließlich die Verkaufs- und Kundenbereiche sowie am Stand erforderliche Lager- und Bürobereiche berücksichtigt. Sanitär- und Entsorgungsflächen sowie Außenverkaufs- und Lagerflächen wurden im Folgenden bei der Entwicklung der Konzepte angeordnet.

Im Ergebnis hat ein typischer Verkaufsstand „Metzger“ eine Mindestnutzfläche von circa 30 qm. Hierbei entfallen circa 13 qm auf den Arbeitsbereich (Theke, Warenvorbereitung), circa 8 qm auf den Kundenbereich und circa 8 qm auf den Bereich Kurzzeit-/ Standlager und Büro.

Im Rahmen der Variantenüberarbeitung hin zu einer (weiterhin baugenehmigungspflichtigen) Sanierung im baulichen Bestand erfolgten, in enger Abstimmung mit dem Kreisverwaltungsreferat, Anpassungen bezüglich der Situierung der Sanitäranlagen. Anstelle betriebsspezifischer und innerhalb der jeweiligen Stände angeordneter Sanitäranlagen wurde eine zentrale Toilettenanlage vereinbart.

Die Anforderungen an Vorräume mit Funktion einer Hygieneschleuse zum Arbeitsbereich hin wurden an die Möglichkeiten der Bestandsgebäude angepasst bzw. minimiert.

#### Flächen Verkaufsstand

Um die Flächenbedarfe feststellen zu können, wurden zunächst unter der Maßgabe des Beibehalts der Händlerstruktur und –anzahl sowie auch der Zukunftssicherung des Markts in der weiteren Bearbeitung von den Markthallen folgende Vorgaben gemacht bzw. Annahmen getroffen:

- Jeder Stand soll im Konzept mindestens mit der vorhandenen Nutzfläche, idealerweise mit circa 30 qm, Berücksichtigung finden.
- Stände, die aktuell über den vorgenannten Mindestnutzflächen eines typisierten Marktstands liegen, sollen auch weiterhin mit den größeren Nutzflächen berücksichtigt wer-

den.

- An jedem Stand sollte mindestens die bisher vorhandene Lagernutzfläche bzw. soweit möglich mindestens circa 5 qm vorhanden sein.

Im Bericht zur Machbarkeitsstudie sind die Flächenermittlungen je Verkaufsstand tabellarisch zusammengefasst (Bericht zur Machbarkeitsstudie, S. 43). In der Studie wird der Vergleich zwischen Bestand, Planungswert (Neubaukonzept), Sanierungswert und Händlerwünschen angestellt. Der angegebene Mindestbedarf stützt sich ausschließlich auf die Ermittlungen eines typischen Verkaufsstands. Mit dem Mindestbedarf kann ein Stand nach den üblichen, geltenden lebensmittel- und hygienerechtlichen Vorgaben betrieben werden.

Die ermittelten Flächen sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt:

	Bestand	Händlerwunsch	verworfenene Neubau- variante	Sanierungs- Variante
Verkaufsflächen innen	119 qm	192 qm	153 qm	136 qm
Nebenflächen innen	38 qm	76 qm	66 qm	43 qm
Sanitärflächen *)	6 qm	29 qm	29 qm	20 qm
Müll	6 qm	10 qm	10 qm	7 qm
Summe	<b>169 qm</b>	307 qm	258 qm	<b>206 qm</b>

Tabelle 1: Flächenvergleich, Werte gerundet; \*) im Bestand ohne Behindertentoilette

Im Vergleich zu Bestandsflächen ergibt die Sanierungsvariante ein Flächenmehrangebot für die Verkaufsflächen (innen) von circa 14 % (119 qm → 136 qm) anstatt der bei einem Neubau möglichen Vergrößerung von circa 29 % (119 qm → 153 qm).

Bei den Nebenflächen (innen - i.W. Lager, Umkleide) ist bei der Bestandssanierung eine Flächenmehrung von 13 % (38 qm → 43 qm) möglich, anstatt einer beim Neubau möglichen Mehrung um 74 % (38 qm → 66 qm). Im Bereich der Sanitäranlagen konnten durch die Zentralisierung bei einer Sanierung im Bestand 9 qm gegenüber einer Neubauvariante eingespart werden (6 qm → 20 qm statt 6 qm → 29 qm) .

## Nebenflächen

Mit der Nutzungskonzeption wurden auch die aktuellen Bedarfe für Außen- und Technikflächen sowie Stellplätze betrachtet.

### Kfz-Stellplätze

Am Markt sind keine Kfz-Stellplätze vorhanden. Flächen zur Schaffung von Kfz-Stellplätzen sind am Markt nicht vorhanden. Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Bestandssituation. Baurechtlich notwendige Kfz-Stellplätze müssen ggf. von den Markthallen als Betreiberin und Bauherrin abgelöst werden.

### Fahrrad-Stellplätze

Am Markt sind keine Fahrrad-Stellplätze vorhanden, Flächen zur Schaffung sind grundsätzlich vorhanden. Die Anzahl der zu schaffenden Fahrradstellplätze ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

### Sanitäranlagen

Die bestehende Sanitärsituation ist unzureichend. Sanitäranlagen für Kundinnen und Kunden sowie barrierefrei zugängliche Sanitäranlagen sind nicht vorhanden.

Der Umfang der bestehenden Sanitäranlage für Händlerinnen und Händler wurde im Rahmen der Nutzungskonzeption überprüft und mit dem Kreisverwaltungsreferat wiederholt abgestimmt. Rechtliche Vorgaben, Vorgaben des Kreisverwaltungsreferates bzgl. der Sanitäranlagen sowie Vorgaben der Markthallen sind folgende:

- Sanitäranlagen für Kundinnen und Kunden sowie ein allgemein barrierefrei zugängliches WC sind vorzusehen.
- Händlerinnen und Händler sowie deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dürfen eine zentrale WC-Anlage nutzen.
- Bei der Bemessung der Sanitäranlagen für die Händlerinnen und Händler sind die geltenden Arbeitsstättenrichtlinien zu berücksichtigen.

### Abfallentsorgung

Der Müll wird heute zentral an verschiedenen Stellen gesammelt: Restmüll und Biomüll hinter Stand 7, Papier neben Stand 9 sowie in Pavillon 2 (in dem außerdem ein Geldautomat untergebracht ist).

Die vorhandenen Flächen sind für die Lagerung des Müllaufkommens zu gering. Speisereste / Konfiskate der Imbiss- und Gastronomiebetriebe werden mit dem Restmüll entsorgt. Als Folge sind immer wieder Geruchsbelästigungen festzustellen.

Vorgaben für die Konzepterarbeitung waren daher:

- Mülltrennung muss gewährleistet werden (entsprechende Müllbehälter sind ausreichend vorzusehen).
- Speisereste müssen separat erfasst und gekühlt werden.
- Müll-Abholung muss während der Betriebszeiten möglich sein, ohne den Marktbetrieb zu behindern.

### Technische Ausstattung

Die vorhandenen technischen Anlagen sind veraltet. Teilweise fehlen notwendige, funktionierende Anlagen. Die technischen Anlagen müssen im Zuge einer Umstrukturierung des Marktes auch unter Berücksichtigung von Schallschutzanforderungen und der Energieeinsparverordnung erneuert werden.

Für die Konzepterarbeitung wurden vom Fachplaner überschlägige Annahmen für die Heizlast, den Strombedarf sowie Luftmengen getroffen. Mit diesen überschlägigen Ermittlungen wurden entsprechende Flächenbedarfe für Technikflächen im Konzept berücksichtigt.

### Außenflächen

Die Gastronomiestände nutzen Außenflächen vor ihren Ständen (teilweise auch außerhalb der Satzungsfläche) und im Innenhof für die Bewirtung von Gästen. Beim Blumen- sowie dem Obst- und Gemüsestand werden Außenflächen zur Warenauslage genutzt.

Den Ständen sind auch zukünftig Außenflächen zuzuordnen, die allerdings innerhalb der Satzungsgrenzen liegen sollen. Der Innenhof soll wieder der gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen.

### **4.2.2. Marktkonzept in Varianten**

Wie eingangs dargestellt, hat sich die Aufgabenstellung während der Ausarbeitung der Marktkonzepte geändert.

#### **Konzept Neubau (Umsetzung Mindestbedarf – ursprüngliche Aufgabenstellung)**

Ursprünglich waren Bedarfsdeckungsvarianten auf der Grundlage der ermittelten Mindestbedarfsflächen auszuarbeiten. Hierbei wurde sowohl die Umsetzung im Bestand als auch durch einen Neubau des gesamten Marktes überprüft. Im Ergebnis führte die vertiefte Ausarbeitung zu dem Vorschlag, den Markt am Wiener Platz mit einem Neubau zukunftsfähig zu gestalten. Dieser Vorschlag wurde, wie bereits beschrieben (siehe Ziffer 3.5), verworfen.

Im Laufe dieser Machbarkeitsuntersuchung wurde der Stand Nr. 4 unter Denkmalschutz gestellt. Die Bedarfsdeckungsvarianten, zu diesem Zeitpunkt immer noch auf der Grundlage des Mindestflächenbedarfs, wurden im Folgenden entsprechend modifiziert. Die Darstellungen der Varianten auf der Grundlage des Mindestflächenbedarfs (mit Denkmalschutz Stand Nr. 4) sind im Bericht zur Machbarkeitsstudie auf den Seiten 34 bis 39 zusammengefasst.

Wie bereits unter Ziffer 3.5. Projekttrandbedingungen dargelegt, wurde die erste Bedarfsdeckungsvariante im Bestand (mit Realisierung des Mindestbedarfs) verworfen und im Weiteren die Bedarfsdeckungsvariante durch Neubau vertieft. Die Bedarfsdeckungsvariante im Bestand hätte eine Erweiterung der Stände über den kompletten Innenhof zur Folge gehabt.

Die Neubau-Varianten wurden mit drei sowie auch mit vier neuen Verkaufspavillons in verschiedenen Anordnungen dargestellt. Hierbei wären in einem Verkaufspavillon bis zu drei Marktstände zusammengefasst worden. Eine Bebauung des Bereichs der heutigen Ganserlpavillons war mit diesen Neubauvarianten zunächst nicht vorgesehen, um die

Platzfläche nicht durch zusätzliche feste Bebauung zu verdichten. Die verschiedenen Anordnungen der Pavillons wurden mit den Begriffen „geschlossene“ bzw. „offene“ Anordnung unterschieden. Die offene Anordnung lässt die Einrichtung von Freischankflächen im Innenhof zu, wohingegen die geschlossene Anordnung Richtung Innenhof ausschließlich eine Rückseite des Markts aufweist. Eine Nutzung des Innenhofs bei der geschlossenen Anordnung wäre nicht möglich gewesen, die Stände hätten sich (wie in der aktuellen Form) ausschließlich nach außen orientiert.

Im weiteren Abstimmungsprozess, wie bereits beschrieben, wurde die Neubauvariante und somit die Variante zur Bedarfsdeckung des Mindestbedarfs verworfen.

### **Konzept Sanierung im Bestand**

Der Bestandserhalt des Marktes bzw. die Sanierung im Bestand erhielt Priorität vor der Bedarfsdeckung auf der Grundlage der Mindestbedarfsflächen. Mit der Sanierung im Bestand können die ermittelten Mindestflächen nicht hergestellt werden. Die geänderten Randbedingungen werden nachfolgend detailliert beschrieben.

#### Erhalt der baulichen Struktur im zentralen Marktbereich

Das äußere Erscheinungsbild des Markts zur Straße und zu den umliegenden Flächen hin muss weitestgehend erhalten bleiben. Erweiterungen bzw. Anbauten zum Innenhof hin sind nur in sehr geringem Umfang möglich. Der bestehende Innenhofcharakter einschließlich der jetzigen Nutzung als Bewirtungs- und Aufenthaltsfläche muss erhalten bleiben. Der unter Denkmalschutz stehende Stand 4 ist einzubinden.

#### Umgestaltung des Standorts der Ganserlpavillons

Der Bereich der heutigen Ganserlpavillons kann in die Marktnutzung einbezogen und ggf. auch mit einem Neubau integriert werden.

#### Reduzierung der Mindestbedarfsflächen

Die ermittelten Mindestbedarfsflächen dürfen unterschritten werden. Die Umsetzung der Flächen eines typischen Marktstands ist nicht mehr maßgebend. Lagerflächen, Verkaufs-, Arbeits- und Kundenbereich in den Ständen können sowohl gegenüber den Mindestbedarfsflächen wie auch gegenüber dem Bestand reduziert werden. D.h. die anfängliche Maßgabe, dass die Händlerinnen und Händler mindestens die Fläche, wie sie jetzt vorhanden ist, auch wieder erhalten, ist nicht mehr gültig. Mögliche Reduzierungen der eben benannten Flächen sind unter Einhaltung der Abstimmungen mit dem Kreisverwaltungsreferat, notwendigenfalls auch unter Reduzierung der Händleranzahl und/oder der Sortimentsbreite umzusetzen.

### Reduzierung der Sanitäreinrichtungen

Die reduzierten Vorgaben des Kreisverwaltungsreferats nach den Standards „Sanierung im Bestand“ (im Gegensatz zu Standard „Neubau“) sind einzuhalten. Mögliche Reduzierungen sind umzusetzen.

### Reduzierung der Mülllagerung

Die Flächen für die Mülllagerung können reduziert werden, auch wenn sich dadurch kürzere Leerungsintervalle und durch die häufigeren Leerungen höhere, bei Neukalkulation der Standgebühren zu berücksichtigende, Betriebskosten ergeben, welche auf die Nutzerinnen und Nutzer umzulegen sind.

### Anzahl der Händlerinnen und Händler

Gemäß Vorgaben der Markthallen ist auch bei einer Sanierung im Bestand nach Möglichkeit die vorhandene Händlerstruktur beizubehalten.

Zur Konzeptfindung „Sanierung im Bestand“ wurde ein detailliertes Aufmaß der Stände, sowohl außen als auch innen (einschl. Einrichtung) erforderlich. Auf der Grundlage des Aufmaßes wurde Stand für Stand eine mögliche Möblierung und in Folge die in Richtung Innenhof unerlässlichen An- und Umbauten des Bestands konzeptionell ausgearbeitet. Zudem ist ein Neubau (ein Gebäude mit einem Stand und einem barrierefreien WC) im Bereich der heutigen Ganserpavillons erforderlich, um die Händlerstruktur wie sie heute ist weitgehend beizubehalten.

Die wesentlichen, im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelten und erforderlichen, Sanierungsmaßnahmen werden im Folgenden dargestellt (vorbehaltlich der Ergebnisse und vertieften Untersuchungen der Vorplanung und der weiteren Planungen). Auf der Grundlage der Vorplanung können sich ggf. Abweichungen und Ausnahmen zu den nachfolgend beschriebenen Maßnahmen ergeben.

Die Um- und Anbauten sowie der Neubau ergeben sich aufgrund der auch bei Reduzierung noch erforderlichen Mehrflächen, um den Stand noch ansatzweise sinnvoll und entsprechend den Abstimmungen mit dem Kreisverwaltungsreferat betreiben zu können. Die Umsetzung der ermittelten Mindestbedarfsflächen ist dennoch hiermit **nicht** erreicht (siehe Tabelle 1, Seite 9 dieser Vorlage).

Auch wenn die anstrebenswerten Mindestflächen nicht geschaffen werden können, kann im Ergebnis mit der Sanierung im Bestand ein baulicher Zustand hergestellt werden, der den angepassten Anforderungen des Kreisverwaltungsreferats im Einzelfall soweit genügt, dass nach der Sanierung den Händlerinnen und Händlern die Einhaltung der Hygienevorschriften nach derzeitigem Stand möglich ist.

### Wesentliche Sanierungsmaßnahmen

- Entkernung der Stände (und in einigen Ständen Neubau von Innenwänden)

- Erneuerung der Dächer, Türen und Fenster
- Dämmung der Außenwände und ggf. Erneuerung der Fassaden in Teilbereichen im gleichen Erscheinungsbild (muss im Detail ab Vorplanung betrachtet werden)
- Erneuerung der technischen Anlagen (z.B. Hausanschlüsse, Elektroinstallationen, Trinkwasserleitungen)
- erheblicher Umbau mit neuer Aufteilung von Stand 7 und 8 (Realisierung der Sanitäreinrichtungen für Personal und Kundschaft - ohne barrierefreies WC - in diesem Bereich)
- Erweiterung der Stände 2 bis 5 in Richtung Innenhof
- Schließen der Lücke zwischen den Ständen 3 und 4 (zur Erweiterung der Flächen Stand 4/5 ).
- Anbau Stand 6 (für notwendige technische Anlagen, wie z.B. Hauptstromverteiler)
- Neubau Mülllagerung (als Anbau zu den Ständen 1 und 9)
- Neubau „Satelliten“-Stand im Bereich der heutigen Ganserlpavillons, einschl. barrierefreiem WC
- Beibehalten des Oberflächenbelags der Freiflächen (soweit möglich)

Maßgabe der Sanierung im Bestand ist, dass innerhalb der Stände ein baulicher Zustand hergestellt wird, der den Hygienevorschriften und den Abstimmungen mit dem Kreisverwaltungsreferat im Einzelfall entspricht. Um einige konkrete Maßnahmen zu benennen:

- Herstellen von leicht zu reinigenden Oberflächen,
- Ausgleich von Unebenheiten im Bodenbelag,
- Anschlüsse für Warmwasser,
- Anschlüsse für zwei getrennte Waschbecken (1x Waschen der Hände und 1x Reinigen von Geräten und Abspülen von Ware),
- Anschlüsse für Küchenzu- und -abluft.

Um diese Sanierungsmaßnahmen durchführen zu können, müssen die Stände komplett entkernt werden; ein Betrieb der Stände ist unterdessen nicht möglich. Bei Stand 4 sind denkmalpflegerische Kriterien zu beachten. Außerdem sind die Belange des Ensembleschutzes bei der Sanierung der Hüllen der übrigen Stände zu beachten.

#### Baulicher Wärmeschutz

Eine weitere Maßgabe ist die Umsetzung des baulichen Wärmeschutzes. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde zur ersten Einschätzung die Zuarbeit eines Fachplaners bezüglich des Wärmeschutzes eingeholt. Demnach müssen mit der Sanierung Mindestanforderungen an den Wärmeschutz umgesetzt werden, um die Baukonstruktion dauerhaft vor Diffusionsfeuchtigkeitsschäden im Bauteilinneren sowie auf der Bauteiloberfläche zu schützen. Die Mindestanforderungen gelten ebenso für den Neubau des Satelliten. Zusammengefasst müssen die Außenwände der Stände (Dach, Boden, Wände, Fenster) energetisch ertüchtigt werden. Im Detail müssen die erforderlichen Maßnahmen an den Außenwänden ab Vorplanung Stand für Stand überprüft werden.

### **4.2.3. Stand der Konzeptabstimmung - Sanierung im Bestand**

Der Abstimmungsstand des Konzepts „Sanierung im Bestand“ bezüglich genehmigungsrelevanter Belange und Einhaltung von Vorschriften ist wie folgt:

#### Lebensmittel- und Gaststättenrecht

Die Hygieneplanung ist mit dem Kreisverwaltungsreferat für jeden Stand abgestimmt und planlich umgesetzt. Auch wenn mit dem Konzept „Sanierung im Bestand“ in geringem Umfang An- bzw. Neubauten sowie Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden, legt das Kreisverwaltungsreferat dies als Maßnahme im Bestand aus, da die hygienerechtliche Einschätzung diesbezüglich von der baugenehmigungsrechtlichen abweichen darf und der physische Bestand der Hütten erhalten bleibt. Somit sind keine Hygienestandards, wie sie für das Konzept „Neubau“ gelten würden, anzusetzen. Mit dem Konzept „Sanierung im Bestand“ kann somit ein baulicher Zustand hergestellt werden, der den derzeitigen Anforderungen zumindest soweit genügt, dass im weiteren Marktbetrieb ausschließlich die Händlerinnen und Händler zur Umsetzung der Hygienevorschriften in der Pflicht sind.

#### Schallimmissionen

Ein schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage einer Sanierung im Bestand liegt vor. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass An- und Ablieferung für den Markt am Wiener Platz auf den Tagzeitraum (zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr) zu beschränken ist. Zudem ist aus schalltechnischer Sicht bei den weiteren Planungen zu überprüfen, ob das momentan vorhandene Kleinsteinpflaster gegen einen „glatten“ Belag ausgetauscht werden kann, da hiermit bei der Verbringung der Ware mit Rollwagen deutlich weniger Emissionen verursacht werden. Die Einhaltung der zulässigen Schalleistungspegel von technischen Anlagen, z.B. Kühlaggregaten, ist selbstverständlich zu gewährleisten. In der weiteren Planung ist der Umfang der dafür erforderlichen Erneuerung der technischen Anlagen zu prüfen.

#### Denkmalschutz

Das Konzept „Sanierung im Bestand“ ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Stadtheimatpflege sowie mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Es wurden keine Bedenken gegen das vorliegende Konzept, insbesondere in Bezug auf den unter Denkmalschutz stehenden Stand 4, geäußert. Im weiteren Verfahren kann nach Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde Abstimmungsbedarf bezüglich der beiden, an die Stände 1 und 9 angebauten Müllhäuschen entstehen.

#### Brandschutz

In Abstimmung mit der Lokalbaukommission sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. Abweichungen in Bezug auf den Brandschutz zu beantragen. Eine Klärung der Brandschutzthematik im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid wird von Seiten der Lokalbaukommission nicht für notwendig erachtet.

### Abstandsflächen

In Abstimmung mit der Lokalbaukommission sind die Abstandsflächen in dem notwendigen Antrag auf Baugenehmigung darzustellen. Ggf. sind Anträge auf Abweichung zu stellen. Eine Klärung der Abstandsflächenthematik im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid wird von Seiten der Lokalbaukommission nicht für notwendig erachtet.

### Stellplätze

Auf dem Markt am Wiener Platz sind keine Kfz-Stellplätze vorhanden, weder für die Händlerinnen und Händler noch für Kundinnen und Kunden. Mit der Restaurierung des Marktes können keine Stellplätze geschaffen werden. Im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung wird entsprechend damit umzugehen sein, ggf. werden Stellplätze von den Markthallen abzulösen sein.

Ausschließlich für die Lieferung sind in der weiteren Planung Kurzzeitparkflächen in ausreichender Anzahl und Größe vorzusehen.

In der weiteren Planung sind zudem Fahrradstellplätze im Satzungsumgriff des Marktes nachzuweisen.

Eine Klärung der Stellplatzthematik im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid ist aus Sicht der Lokalbaukommission verzichtbar.

Die Hinweise der Lokalbaukommission (Anlage 9, Pkt. b) sind zu beachten.

### Freischankflächen

In Abstimmung mit der Lokalbaukommission ist die Nutzung der Freischankflächen im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung zu beschreiben. Die Freischankflächen innerhalb des Umgriffs der Marktsatzung sind baurechtlich entweder direkt dem jeweiligen Stand oder dem Markt (Innenhofbereich) zuzuordnen. Die Nutzung von Bewirtschaftungsflächen außerhalb des Umgriffs der Marktsatzung ist, soweit dem grundsätzlich zugestimmt wird, gesondert durch die jeweiligen Betreiberinnen und Betreiber beim Kreisverwaltungsreferat zu beantragen.

### Baugrund

Ein erster geotechnischer Bericht wurde veranlasst und liegt vor, dort wird das Risiko für Kampfmittelfunde als hoch eingeschätzt. Ansonsten sind keine bedeutungsvollen Problempunkte festgestellt worden.

### Spartenplan

Die im Marktbereich und angrenzend vorhandenen Sparten wurden erfasst und planlich zusammengestellt. Maßnahmen im Bereich der Sparten (v.a. Abwasser, Elektroversor-

gung) werden voraussichtlich notwendig. Der Umfang ist im Rahmen der Vorplanung zu präzisieren.

### Freianlagen

Bezüglich der Freianlagen wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie keine Zuarbeit eines Fachplaners erforderlich. Im Rahmen der weiteren Planungen sind die Themen Lärmschutz durch geeignete Bodenbeläge sowie die Barrierefreiheit näher zu betrachten.

### **Interimsmarkt**

Ebenso wie am Markt am Elisabethplatz war bei der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie zum Markt am Wiener Platz u.a. Zielvorgabe, dass während Um- bzw. Neubauphasen Interimsmaßnahmen für alle Händlerinnen und Händler, die es wünschen, ermöglicht werden. Ein längeres Auflösen des Marktes würde dessen Existenz grundlegend gefährden. Der Standort für einen Interimsmarkt soll so nah wie möglich am jetzigen Markt liegen, um die bestehenden Kundenbindungen nicht zu gefährden und Einschränkungen der Platznutzung soweit wie möglich zu reduzieren.

Für den Interimsmarkt soll auch hier eine Modul-Lösung eingesetzt werden. Bei den Modulen handelt es sich um sortimentspezifisch ausgestattete Container, die über eine Arbeitszeile und bei Bedarf über eine Kühlzelle verfügen. Mit der Modul-Lösung kann ausschließlich ein Außenverkauf realisiert werden. Einschränkungen, z.B. bezüglich der vorhandenen Lagerflächen, sind während der Auslagerung nicht zu vermeiden. Die Außenwände der Container sollen eine möglichst ansprechende und stadtgestalterisch verträgliche Optik, z.B. durch eine Holzverkleidung, erhalten.

Bei Bedarf und bei entsprechendem zeitlichem Ablauf könnten die Module mehrfach bei der Restrukturierung der festen Lebensmittelmärkte eingesetzt werden.

Grundsätzlich wurde bei der Ausarbeitung der Interimsmaßnahme die Überlegung angestellt, ob die Umsetzung der Sanierung in einem Zug (alle Stände gleichzeitig) oder Stand für Stand erfolgen soll. Letztendlich wird die Umsetzung der Sanierung Stand für Stand empfohlen, maßgeblich aus folgenden Gründen:

- Wenn der Wiener Platz selbst in seiner Funktion wenig beeinträchtigt und auch keine Privatflächen mit einbezogen werden sollen, stehen nicht ausreichend marktangrenzende Flächen zur Verfügung, um allen Händlerinnen und Händlern gleichzeitig eine vorübergehende Modul-Lösung anbieten zu können. Die freizuhaltenden Feuerwehrezufahrten sowie der Baumbestand am Wiener Platz schränken den Aufstellbereich für den Interimsmarkt stark ein. Gleichzeitig ist eine Interimslösung an einem nicht ortsnahen Standort aufgrund von oben genannten Zielvorgaben nicht anzustreben.
- Eine Sanierung Stand für Stand würde den Marktcharakter auch während der Sanierung eher aufrechterhalten.

Mit der Machbarkeitsstudie wurden unter Berücksichtigung vorbenannter Zielvorgaben die einzelnen Sanierungsstufen zur Umsetzung der standweisen Sanierung bei laufen-

dem Betrieb dargestellt (Bericht zur Machbarkeitsstudie, Seiten 49 ff.). Die Betriebsbeschreibung für den Interimsmarkt ist ebenfalls im Bericht zur Machbarkeitsstudie enthalten (S. 57, 58). Die Dauer der Interimslösung pro Händlerin bzw. Händler ist vorsichtig geschätzt und schließt Zeiten für die Händlerinnen und Händler zur eigenen Möblierung und Ausstattung der sanierten bzw. neu errichteten Stände ein.

Maximal würden je Bauabschnitt hierbei vier Module für die Händlerinnen und Händler benötigt sowie ein Standort für einen Baustellencontainer. Der hierfür erforderliche Platzbedarf kann am Wiener Platz auf öffentlichen Flächen gedeckt werden, wobei die oben genannten, freizuhaltenen Flächen sowie der Baumbestand berücksichtigt wurden. Eine Abstimmung mit dem Baureferat als Eigentümerin dieser Flächen erfolgt im Rahmen der Vorplanung.

## **5. Grundstücksänderungen**

Die mit der Machbarkeitsstudie vorgeschlagene Erweiterung des Marktes durch einen Neubau für einen Gemüsestand sowie die öffentliche Behindertentoilette, anstelle der zwei Ganserpavillons, macht Veränderungen bezüglich Widmung, vermögensrechtlicher Zuordnung und Umgriff der Markthallensatzungen für einen kleinen Teil der Platzfläche erforderlich.

Die für Bau und Betrieb des neu zu errichtenden Standes benötigte Fläche muss entwidmet und als städtisches Privatgrundstück den Markthallen zugeordnet werden. Die Markthallensatzungen müssen diese Fläche einbeziehen. Die Marktsatzungsfläche soll auch die Freischankflächen vor den Ständen beinhalten.

## **6. Umgang mit den bestehenden Überlassungsverhältnissen zwischen den Marktkaufleuten und den Markthallen München**

### **Aktuelle Satzungslage und bestehende Befristung**

Handelsflächen und Verkaufsstände sind beim Markt am Wiener Platz nach aktueller Markthallensatzung (MHS) mit einer Zuweisung an die Händlerinnen und Händler vergeben. Überlassungsverhältnisse in Form privatrechtlicher Mietverträge (Sondereinbarung nach § 8 MHS) gibt es beim Markt am Wiener Platz nicht. Gemäß MHS können Zuweisungen auf Dauer oder mit zeitlicher Befristung vergeben und mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden. Zuweisungen waren in der Vergangenheit in der Regel unbefristet. Die Erteilung sowie die Umschreibung einer Zuweisung ist lt. Kostensatzung (KostenS) der LHM (Stand 22.02.2017) mit einer Gebühr von 1/12 bis 12/12 der Jahresgebühr, höchstens 10.000 €, verbunden.

Aus administrativen Gründen (Verwaltungsvereinfachung) wurden und werden aktuell wegen der anstehenden Ertüchtigungs- und Sanierungsvorhaben bei allen Betriebsteilen der Markthallen die Überlassungsvereinbarungen (Zuweisungen und Sondereinbarungen) bei Neuvergaben und maßgeblichen Änderungen befristet. Diese Befristungen haben im Wesentlichen den Zweck sicherzustellen, dass ohne verwaltungsaufwendige, individuelle Beendungsverfahren die LHM / Markthallen zum Zeitpunkt von Sanierungs-

und / oder Neubaumaßnahmen tatsächlich über die Objekte verfügen können. Aktuell gelten Befristungen bis 31.12.2018 bei den drei kleinen Lebensmittelmärkten und bis 31.12.2019 beim Viktualienmarkt. Jährlich werden die Endtermine der Befristung überprüft, im Bedarfsfall je nach Projektverlauf neu festgelegt und die Überlassungsvereinbarungen entsprechend verlängert. Über diesen Weg kann aber lediglich bei den Überlassungsverhältnissen der (relativ) einfache Zugriff auf die Objekte ermöglicht werden, bei denen bis zum Zeitpunkt der Sanierung eine maßgebliche Änderung der Überlassungsvereinbarung anstand oder die erst in den letzten Jahren den derzeitigen Nutzerinnen und Nutzern zugewiesen wurden.

In Summe ist davon nur eine Minderheit der Objekte betroffen, beim Markt am Wiener Platz sind aktuell keine Zuweisungen befristet. Daher muss bei einem Großteil der Händlerinnen und Händler die Zuweisung zu gegebener Zeit nach § 5 Abs. 3 Ziffer 5 MHS widerrufen werden, damit die überlassenen Objekte für die notwendigen, baulichen Änderungen zur Verfügung stehen (*„...wird widerrufen, wenn die zugewiesenen Objekte für bauliche Änderungen oder für andere im öffentlichen oder betrieblichen Interesse liegenden Zwecke unabweislich benötigt werden...“*).

### **Situation der Händlerinnen und Händler**

Das stets erklärte, unverändert gültige und auch immer so kommunizierte Ziel des Projektes ist seitens Kommunalreferat – Markthallen, dass die Märkte für die **ansässigen** Händlerinnen und Händler zukunftsfähig gemacht werden sollen, so dass deren Existenz auf den Märkten langfristig gesichert wird. Der bisherige Sachstand des Projektes hatte es jedoch noch nicht erlaubt, dieses Ziel bereits durch konkrete vertragliche Vereinbarungen mit Händlerinnen und Händlern formal zu bekräftigen. Auch ein eindeutiger Stadtratsbeschluss in dieser Hinsicht konnte noch nicht gefasst werden, solange noch keine Zustimmung des Stadtrates zu Neustrukturierungs- und Sanierungskonzepten und somit auch kein Auftrag zur Planung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen erteilt werden konnte. Diese Befristungspraxis hat bei vielen Händlerinnen und Händlern, auch wenn sie selbst nicht direkt betroffen sind, zu nachvollziehbaren Unsicherheiten geführt, da es schließlich um ihre wirtschaftliche Existenz und Zukunft geht.

Nachdem die vorgelegte Machbarkeitsstudie für den Markt am Wiener Platz nun den Nachweis erbracht hat, dass das interne Projektziel des Händler- und Sortimenterhalts erfüllt werden kann, sollte den Händlerinnen und Händlern des Marktes am Wiener Platz (analog zum Markt am Elisabethplatz) nun eine verbindliche Sicherheit erteilt werden, die ihnen die womöglich entstandenen Ängste wieder nimmt. Mit dem Beschluss kann nun erstmals für den Markt am Wiener Platz eine ausdrückliche **Zusage** erfolgen, dass alle Händlerinnen und Händler, die bleiben wollen, auch bleiben können!

### **Nutzungs- / Überlassungsverhältnisse während baulicher Maßnahmen**

Für die Interimsstände müssen ebenfalls Überlassungsvereinbarungen mit den Händlerinnen und Händlern abgeschlossen werden. In den letzten Monaten hat sich gezeigt, dass es Händlerinnen und Händler gibt, die es möglicherweise vorziehen würden, wäh-

rend der baulichen Maßnahmen keinen Interimsstand zu betreiben, die aber nach der Sanierung auf jeden Fall wieder auf den Markt möchten.

Aus Sicht der Markthallen gibt es mehrere Gründe einem solchen Ansinnen im Einzelfall offen gegenüberzustehen:

- Ausschließlich die Händlerinnen und Händler können für sich einschätzen, ob sie Stände in den Interimsständen mit ihrem Geschäftskonzept wirtschaftlich betreiben können.
- Wenn einzelne Händlerinnen und Händler nicht am Interimsmarkt teilnehmen, werden weniger Module benötigt.
- Die übrigen Händlerinnen und Händler, die auch den Interimsmarkt bedienen wollen, sind vom Pausieren einzelner Händler nicht unmittelbar betroffen.

### **Handlungsempfehlung der Markthallen**

Vor diesem Hintergrund möchten die Markthallen grundsätzlich analog zum Vorgehen beim Markt am Elisabethplatz verfahren und allen Händlerinnen und Händlern, die vor der Sanierung mit einer unbefristeten oder befristeten Zuweisung einen Stand betreiben (Sondervereinbarungen sind beim Markt am Wiener Platz nicht vorhanden) nach Abschluss der Ertüchtigung des Marktes, unbefristete, harmonisierte und auf die neue Situation (z.B. neue Standgröße) angepasste Zuweisungen anbieten.

Auf die Verwaltungsgebühren für Zuweisungsänderungen, die ausschließlich durch die Ertüchtigungen des Marktes verursacht werden, soll verzichtet werden.

Voraussetzung hierfür soll jeweils sein, dass Unternehmen, handelnde und verantwortliche Personen sowie die Sortimente vor und nach Sanierung identisch sind.

Zur Umsetzung dieser Handlungsempfehlungen sind die rechtlichen Rahmenbedingungen zu prüfen und die notwendigen Bedingungen festzulegen sowie ggf. erforderliche Satzungsänderungen auszuarbeiten.

## **7. Kosten, Wirtschaftlichkeit, Finanzierungskonzept**

### **Investitionskosten**

Mit der Machbarkeitsstudie waren für das ausgearbeitete Konzept die Investitionskosten, die Nutzungskosten sowie die Wirtschaftlichkeit zu betrachten.

Grundsätzlich kann eine Kostenermittlung auf Basis einer Machbarkeitsstudie maximal einen äußerst groben Kostenrahmen unter Vorbehalt der Planung aufstellen. Die Investitions- und Betriebskosten wurden vom Planungsbüro überschlägig ermittelt. Aufgrund dieser ersten Betrachtungen erwarten die Markthallen, dass sich die Investitionskosten für den Markt im unteren einstelligen Millionenbereich bewegen. Präzisere Angaben können aber erst nach Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung nach DIN 276 vorgelegt werden.

Die modularen Ausweichstände sind in der Kostenbetrachtung enthalten. Bei diesen ist zu berücksichtigen, dass die Module nach Abschluss der Maßnahme im Rahmen der notwendigen Ertüchtigungen der anderen festen Lebensmittelmärkte wieder verwendet oder veräußert werden können.

## Ertragssituation

Die Kosten-, Erlös- und Ergebnissituation des heutigen Marktes am Wiener Platz stellt sich im vierjährigen Mittel wie folgt dar:

Gesamterlös - Durchschnitt 2013-2016 (v.a. Gebühren u. Nebenkosten)	50.500 €/a
Gesamtkosten – Durchschnitt 2013-2016 (v.a. Betriebskosten, Instandhaltung, Veranstaltungen / Marketing, Verwaltungskosten)	-167.900 €/a
Ergebnisdurchschnitt 2013-2016	-117.400 €/a

Tabelle 2: Kosten-, Erlös-, Ergebnissituation

Die erzielten Erlöse aus der Benutzung der Stände können die anfallenden Kosten des laufenden Betriebs nicht decken. Die Erlöse rangieren im Jahresvergleich recht konstant bei einem Viertel bis einem Drittel der Gesamtkosten. Die (negativen) Ergebnisse profitieren hierbei noch davon, dass für die Bestandsgebäude keinerlei Abschreibungen mehr zu Buche schlagen, dass die Vorprojektkosten außen vor blieben und dass der Bauunterhalt wegen der anstehenden Gesamtmaßnahme auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt wurde. Nur durch den derzeitigen Verbund der vier festen Lebensmittelmärkte in einer Gebühreneinheit können die Defizite des Marktes am Wiener Platz heute noch aufgefangen werden.

## Wirtschaftlichkeit

Wie oben dargestellt, werden sich die voraussichtlichen Investitionskosten im unteren einstelligen Millionenbereich bewegen. Vom Planungsbüro wurde auf Grundlage dieses groben Kostenrahmens ein voraussichtlicher Kostenwert von gerundet 4.360 € brutto/qm Brutto-Grundfläche ermittelt. Die Brutto-Grundfläche beträgt 244 qm.

Dieser Grobkostenwert berücksichtigt dabei **lediglich die Bereiche Bauwerk - Baukonstruktion und Bauwerk - Technische Ausstattung** zuzüglich eines Sanierungszuschlags von 15 %. In diesem groben Durchschnittswert **nicht** enthalten sind die Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen), Kostengruppe 500 (Außenanlagen), Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke) sowie die Kostengruppe 700 (Baunebenkosten).

Zudem beinhaltet dieser grobe Durchschnittswert **nicht** die Errichtung des Interimsmarkts. Eine Risikoreserve kann mit dem o.g. Wert ebenfalls **nicht** abgedeckt werden.

Insgesamt ist der beim Markt am Wiener Platz ermittelte Kostenrahmen aufgrund der Kleinteiligkeit der Arbeiten und einer Sanierung im Bestand plausibel und gerechtfertigt.

## Finanzierung der Investition

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist zweifelsfrei erkennbar, dass schon durch die geringe Anzahl an Marktständen, eine Refinanzierung der angenommenen Investitionskosten über angemessene Überlassungsgebühren innerhalb der nächsten Jahrzehnte **nicht** darstellbar ist. Im Ergebnis kann für die Sanierung des Markts am Wiener Platz **keine** Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die Investitionskosten nachgewiesen werden.

## Laufender Betrieb

Aktuell ist der laufende Betrieb des Marktes am Wiener Platz stark defizitär. Analog zur Optimierung der Strukturen für den Betrieb der Großmarkthalle sind Verbesserungen beim Betrieb der Märkte notwendig. Ziel der Optimierung muss eine deutliche Reduzierung des jährlichen Defizits sein; die dauerhafte, vollständige Deckung der Betriebskosten wird zwar angestrebt, kann aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden. Bei der Optimierung gilt es, die Leistungsfähigkeit der Händlerinnen und Händler im Auge zu behalten. Die Überlassungsentgelte werden zu gegebener Zeit für den künftigen Betrieb neu kalkuliert.

Zur Verbesserung der Einnahmesituation kann auch die dauerhafte Installation des seit 2016 in einem leerstehenden Pavillon eingebauten Geldautomaten entscheidend beitragen. Die hiermit erzielten Mieteinnahmen entsprechen einem Drittel der reinen Mieteinnahmen, die mit allen Marktständen gemeinsam erzielt werden. Der Automat stellt eine Verbesserung des Services für die Marktkunden dar und wurde laut Betreiber sehr gut angenommen und ist gut frequentiert. Daher sollte eine architektonisch und städtebaulich passende Einbindung in den neuen Stand 10 verfolgt werden.

## Fazit

Der Nachweis der Wirtschaftlichkeit ist derzeit weder in Bezug auf die Investitionskosten noch in Bezug auf die Nutzungskosten möglich. Die Investitionskosten können nach derzeitigem Stand nicht über die laufenden Gebühreneinnahmen erwirtschaftet werden. Für die zukünftigen Nutzungskosten werden möglichst kostendeckende Entgelte angestrebt. Diese können jedoch erst nach Abschluss der Maßnahmen berechnet werden.

Bei der Diskussion zur wirtschaftlichen Situation der Märkte und der Finanzierung der notwendigen Investition muss aber bedacht werden, dass die festen Münchner Lebensmittelmärkte nicht mit normalen Gewerbeimmobilien vergleichbar sind. Der Markt am Wiener Platz hat ebenso wie die drei übrigen festen Münchner Märkte wichtige, monetär nicht zu bewertende und von den Markthallen nicht wirtschaftlich nutzbare, Funktionen innerhalb der Stadt.

Die festen Lebensmittelmärkte sind nicht nur Orte zum Einkaufen, sondern auch öffentliche Orte von städtebaulicher und gesellschaftlicher Bedeutung, also Orte für die Bürgerinnen und Bürger, um sich zu versorgen, sich zu erholen, sich auszutauschen und zu diskutieren. Alle festen Märkte sind - wenn auch mit unterschiedlicher Gewichtung - historisch wichtige Plätze, die touristisch von Bedeutung sind. Die soziokulturelle und ideelle

Bedeutung der festen Märkte spiegelt sich im großen Engagement und auch in den Ängsten der Bürgerschaft um ihren jeweiligen Stadtteilmarkt wider. Die Landeshauptstadt München möchte daher auf die festen Lebensmittelmärkte nicht verzichten, sondern sie vielmehr stärken und langfristig zukunftsfähig machen.

Vor diesem Hintergrund ist es sowohl notwendig als auch angemessen, wenn die Landeshauptstadt die erforderlichen Investitionen für den Markt am Wiener Platz, die die Markthallen nicht leisten können, aus dem Hoheitshaushalt finanziert. Zu gegebener Zeit, spätestens mit Vorlage des Projektauftrages zur Sanierung des Marktes am Wiener Platz, werden die Markthallen daher einen Investitionszuschuss in Höhe der Sanierungskosten aus dem Hoheitshaushalt beantragen müssen.

### **Finanzierung der Planungsleistungen**

Die voraussichtlichen Planungskosten für die durchzuführende Vorplanung wurden im Wirtschaftsplan der Markthallen für 2018 berücksichtigt, Mittel für 2019 werden in den Wirtschaftsplan 2019 aufgenommen. Nach aktuellem Beschluss des Stadtrats werden die konsumtiven Kosten der Zukunftsprojekte aus dem Stadthaushalt finanziert. Soweit in den Planungsleistungen noch nicht investive Anteile enthalten sind, werden diese daher vom Hoheitshaushalt getragen.

### **8. Europarechtliche Zulässigkeit**

Die Frage der europarechtlichen Zulässigkeit wurde von Deloitte Legal betrachtet. Nach Aussage von Deloitte Legal stellt die Finanzierung der Sanierung des Marktes am Wiener Platz eine Förderung lokaler Infrastruktur dar, bei der der Beihilfebetrug von 10 Mio. € netto und die Gesamtinvestitionskosten von 20 Mio. € netto unterschritten werden. Im Übrigen sei auch keine Verfälschung des innergemeinschaftlichen Wettbewerbs zu befürchten. Eine Finanzierung der Investition durch den Hoheitsbereich sei somit europarechtlich zulässig.

### **9. Weiteres Vorgehen**

#### **Durchführung der weiteren Planung**

Auf Grundlage der Verwaltungsvereinbarung zwischen den Markthallen und dem Baureferat (vom 10.07./05.09.2014) wird das Baureferat die Maßnahme entsprechend der Hochbaurichtlinien planen und abwickeln.

#### **Terminsituation**

Aufgrund des desolaten baulichen Zustands sowie der seit langem schwierigen hygienerechtlichen Situation sollten die notwendigen weiteren Planungsschritte unmittelbar nach Konzeptfreigabe durch den Stadtrat veranlasst werden, damit die Sanierung selbst so bald wie möglich beginnen kann. Eine Sanierung erst nach Beendigung der Maßnahmen beim Markt am Elisabethplatz wird als deutlich zu spät angesehen. Es wird daher vorge-

schlagen, den Markt am Wiener Platz unabhängig vom Markt am Elisabethplatz zu sanieren und die Baumaßnahmen ggf. auch zeitlich parallel durchzuführen.

## **10. Anträge und Anfrage**

### **10.1. Sanierung des Marktes am Wiener Platz: Zentrales Toilettenhäuschen bauen!**

Antrag Nr. 14-20 / A 02035 der CSU-Fraktion vom 21.04.2016

#### **Antrag**

*„Der Stadtrat möge beschließen:*

*Die Verwaltung wird aufgefordert zu prüfen, die Sanierungsplanungen für den Markt am Wiener Platz in Bezug auf Hygieneanforderungen zu vereinfachen. Konkret soll ein Toilettenhäuschen für Personal und Besucher auf dem Wiener Platz gebaut werden. In den einzelnen Standln ist kein Einbau von Toiletten notwendig, weshalb sie – trotz des erhöhten Platzbedarfs der einzelnen Händler – ähnlich zum bestehenden Ensemble neu gebaut werden können.“*

#### **Stellungnahme der Markthallen:**

Mit dem Kreisverwaltungsreferat wurden mögliche Reduzierungen des Bedarfs an Sanitäreinrichtungen nochmals erörtert. Unter der Voraussetzung einer Sanierung im Bestand konnten, in enger Abstimmung mit dem Kreisverwaltungsreferat - Bezirksinspektion und unter Berücksichtigung der Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien, die Sanitärflächen zentral zusammengefasst werden, mit Ausnahme der Behindertentoilette. Durch die Zentralisierung konnte der Flächenbedarf im Bereich der Kundentoiletten um 9 qm reduziert werden.

Dem Antrag einer Zentralisierung der Toiletten wird somit entsprochen. Der Antrag ist damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.

### **10.2. Wiener Platz – warum „tabula rasa“, wenn's sanft auch geht?**

Anfrage Nr. 14-20 / F 00598 der CSU-Stadtratsfraktion vom 31.05.2016

#### **Frage 1**

*„Wie kommen die Markthallen München im Konsensverfahren zu der Aussage, dass 60 qm Toiletten laut KVR zwingend notwendig seien?“*

#### **Antwort**

Die angenommene Fläche bezog sich auf eine Neubauvariante und legte die Angaben und Anforderungen aus dem „Merkblatt für gastronomische Küchenbetriebe“ (Stand 01.01.2014), die „Richtlinie für (Mindest-)Bereitstellung von Toiletten bei neuerrichteten Gaststätten“ (Stand: Juli 2015) sowie das „Merkblatt zur Barrierefreiheit (für erlaubnispflichtige Betriebe nach dem Gaststättengesetz)“, Stand: April 2006 des Kreisverwaltungsreferats, die DIN 18040-1 zu barrierefreien WC-Anlagen, die Arbeitsstättenrichtlinie für Sanitärräume ARS A 4.1 und die EU-Verordnung Nr. 852/2004, Anhang II, Kapitel I und II zugrunde und schloss Flächen für Personal-Umkleiden mit ein.

Die Frage, wie viele Sanitäreinrichtungen bei einer Sanierung im Bestand notwendig sind, wurde im Rahmen des Konzeptes Neubau nicht diskutiert.

### **Frage 2**

*„Wieso wurden Machbarkeitsstudien / Planungen in Auftrag gegeben, ohne genaue Angaben der notwendigen Sanitärfläche?“*

### **Antwort**

Aufgabe der Machbarkeitsstudie war unter anderem gerade die Flächen**bedarfs**ermittlung. Als Grundlage für den Sanitärbereich dienten hier v.a. die bei der Antwort auf Frage 1 genannten Regelwerke.

### **Frage 3**

*„Wie kommt ein Aufwuchs von 16,5 qm (Juli 2015) auf 60 qm Toilettenflächen (April 2016) zustande, obwohl es zwischenzeitlich keine neuen gesetzlichen Bestimmungen (weder auf EU-, Bundes- noch Landesebene) gibt?“*

### **Antwort**

Wie auch im Bericht zur Machbarkeitsstudie dargelegt, wurde zunächst angenommen, dass der gesamte Markt als ein Betrieb betrachtet werden kann. In der Abstimmung zu den Neubauvarianten wurde aufgezeigt, dass die Stände als einzelne Betriebe zu betrachten seien und somit Toiletten im jeweiligen Betrieb selbst liegen müssten. Durch die Neukonzeption als Bestandssanierung konnte in Abstimmung mit dem Kreisverwaltungsreferat die Zentralisierung der Sanitärflächen vereinbart werden.

### **Frage 4**

*„Welche rechtlichen Grundlagen stehen einer behutsamen Modernisierung der Marktstände im Bestand entgegen?“*

### **Antwort**

Einer behutsamen Modernisierung der Marktstände im Bestand stehen keine rechtlichen Grundlagen entgegen. Ganz im Gegenteil wird die Sanierung des Bestands mit diesem Beschluss vorgeschlagen.

### **Frage 5**

*„Welche rechtlichen Grundlagen bedingen, Sanitäreinrichtungen direkt in den Marktständen zu errichten?“*

### **Antwort**

Siehe Antworten zu den Fragen 1 bis 3 bzw. 7

### **Frage 6**

*„Wäre es möglich Sanitäreinrichtungen im benachbarten Hofbräukeller – wie bisher auch – weiter mit zu nutzen, wenn an den Marktständen entsprechende Hinweise für Kunden angebracht würden?“*

**Antwort**

Die vorliegenden Gaststättenkonzessionen sehen vor, dass Toiletten auf dem Markt genutzt werden. Eine offizielle Nutzung der Toiletten einer Fremdgaststätte ist auch in der aktuellen Gaststätten-Genehmigungssituation nicht vorgesehen und wurde in der Vergangenheit auch nicht genehmigt (siehe auch Antwort zu Frage 7).

**Frage 7**

*„Falls nicht, welche rechtlichen Vorgaben würden dagegen sprechen?“*

**Antwort**

Das **Kreisverwaltungsreferat** nimmt hierzu wie folgt Stellung:

*„Betriebe mit Alkoholausschank benötigen zwingend eine Erlaubnis nach dem Gaststättengesetz (GastG).*

*Die Forderung nach Toiletten leitet sich dabei ab aus § 4 Abs. 1 Nr. 2 Gaststättengesetz GastG. Demnach ist eine Erlaubnis zu versagen, wenn die zum Betrieb des Gewerbes oder zum Aufenthalt der Beschäftigten bestimmten Räume wegen ihrer Lage, Beschaffenheit, Ausstattung oder Einteilung für den Betrieb nicht geeignet sind, insbesondere den notwendigen Anforderungen zum Schutze der Gäste und der Beschäftigten gegen Gefahren für Leben, Gesundheit oder Sittlichkeit oder den sonst zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung notwendigen Anforderungen nicht genügen. Zur Eignung der Räume gehört auch das Vorhandensein einer ausreichenden Zahl von Gästetoiletten. § 4 Abs. 1 Nr. 2 GastG ist betriebsbezogen, verpflichtet zur Bereitstellung von Toiletten kann nur die Person werden, die tatsächlich Alkohol ausschenkt und die gaststättenrechtliche Erlaubnis erhält. Jeder Gaststättenbetrieb muss über die für seinen Betrieb notwendigen Toilettenanlagen verfügen. Selbst keine Toilettenanlage vorzuhalten und auf „Fremdbetriebe“ zu verweisen, kann zumindest öffentlich-rechtlich daher nicht akzeptiert werden, da dies auch die Kapazität der Fremdbetriebe negativ beeinflusst. Sollte es zudem zu einem privatrechtlichen Zerwürfnis der Parteien (Betrieb – Fremdbetrieb) kommen, gäbe es dann faktisch alkoholausschenkende Betriebe ohne Toiletten. Eine solche zivilrechtliche Abhängigkeit ist im Vollzug des Gaststättengesetzes nicht vorgesehen. Demnach müsste den Marktstand-Betreibern, die im Besitz einer Gaststätten-erlaubnis sind, die Konzession widerrufen bzw. bei Neuanträgen versagt werden, sofern deren Gäste Sanitäreinrichtungen benachbarter Lokale aufsuchen müssen, dies aber nicht mehr möglich ist. Die Anzahl der tatsächlich notwendigen Toiletten hängt also ausschließlich davon ab, wie viele Betriebe mit Alkoholausschank von den Markthallen vorgesehen bzw. zugelassen werden sollen.“*

**Frage 8**

*„Wie beabsichtigen die zuständigen Referate mit dem – in der Sondersitzung des BA Auhaidhausen einstimmig gefassten – Beschluss umzugehen, Planungen für eine „Modernisierung im Bestand“ vorzulegen?“*

**Antwort**

Mit dieser Vorlage wird ein Konzept für eine Bestandssanierung vorgelegt.

### **Frage 9**

*„Wurden entsprechende Planungen für eine Sanierung der Marktstände im Bestand bisher schon verfolgt oder lediglich gleich Neubaupläne?“*

### **Antwort**

Wir möchten hier auf die ausführliche Darstellung unter Ziffer 3.5. dieser Vorlage verweisen.

### **10.3. Planungen am Lebensmittelmarkt Wiener Platz**

BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03251 des Bezirksausschusses des Stadtbezirk 05 – Au-Haidhausen vom 18.01.2017

### **Antrag**

*„Die Landeshauptstadt München wird aufgefordert, den Bezirksausschuss darüber zu informieren, welche rechtlichen Vorschriften (exakte Angabe von Regelwerken und Paragraphen) und welche tatsächlichen Vorgaben (Anzahl der Händler; Art des Sortiments; Toiletten; Sichtachsen; Maibaum; Brunnen etc.) Grundlage der derzeit laufenden Planung sind. Außerdem ist der BA über Zwischenergebnisse oder neue Erkenntnisse im Verlauf der Planung frühzeitig zu informieren.“*

### **Antwort**

Bezüglich der Projektziele verweisen wir auf Ziffer 3.4. dieser Vorlage.

Zur Frage der rechtlichen Vorgaben haben wir uns auf die für die Sanierung besonders wichtigen Vorgaben bezüglich Hygiene- und Gaststättenrecht beschränkt.

Hierzu nimmt das **Kreisverwaltungsreferat** wie folgt Stellung:

*„Durch die Neukonzeption des Marktes am Wiener Platz als Bestandssanierung konnte die Zentralisierung der Sanitärflächen vereinbart werden.*

*Aus lebensmittelrechtlicher Sicht ist Folgendes zu beachten:*

*Grundlage für die baulichen und hygienischen Anforderungen an Lebensmittelunternehmen sind die in Anhang II der VO (EG) Nr. 852/2004 genannten Vorschriften. Insbesondere sind dies die Anforderungen an Betriebsstätten gem. Kapitel I Nr. 2, 3 und 4, an Räume gem. Kapitel II, sowie der Schutz vor Kontaminationen gem. Kapitel IX Nr.3.*

*Aus gaststättenrechtlicher Sicht ist Folgendes mitzuteilen:*

*Da die Betriebe nun im Bestand saniert werden, werden keine eigenständigen Gästetoiletten gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 GastG je Gaststätte gefordert – insoweit besteht Bestandschutz. Daher sind bei „freiwilliger“ Errichtung von Gästetoiletten als unabhängigem Toilettenbereich („zentrales Toilettenhaus“) die allgemeinen baurechtlichen Vorgaben für Sanitärräume gem. Bayerischer Bauordnung zu beachten, insbesondere auch die Barrierefreiheit gem. DIN 18040 - Teil 1.*

*Federführend ist hierfür in diesem Fall jedoch die Lokalbaukommission.“*

Die gewünschte frühzeitige Einbindung erfolgte durch die Vorstellung des Konzeptes für die Sanierung im Bestand beim Unterausschuss Planung des Bezirksausschusses am 11.05.2017. Der Antrag ist damit satzungsgemäß erledigt.

### **11. Petition zum Erhalt der Marktstände am Wiener Platz**

*„Die Händler vom Wiener Platz und ihre Kunden fordern, dass der Bezirksausschuss Haidhausen bzw. der Stadtrat der Stadt München sich für den Erhalt der „Markt-Standl“ am Wiener Platz einsetzt und den Totalabriss der Stände verhindert. Der Charme der Haidhausener Herbergshäusl und des gesamten Marktes würde dadurch verloren gehen.“*

Dem Anliegen kann auf Grundlage des vorgeschlagenen Konzeptes zur Ertüchtigung des Marktes stattgegeben werden.

### **12. Entscheidungsvorschlag**

Das Kommunalreferat – Markthallen München wird beauftragt, den Markt am Wiener Platz auf Basis der vorgelegten Machbarkeitsstudie und des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms zu sanieren, einen neuen Stand an Stelle der beiden Ganserlpavillons zu errichten und zur Aufrechterhaltung des Marktbetriebs während der Baumaßnahmen Interimsstände bereit zu stellen.

Hierzu wird zunächst vom Baureferat, entsprechend der Hochbaurichtlinien, die Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung ausgearbeitet und von den Markthallen der Projektauftrag herbeigeführt.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahme muss über den Hoheitshaushalt erfolgen.

Entsprechend der in Ziffer 6 vorgetragenen Handlungsempfehlungen werden nach Maßnahmenumsetzung Zuweisungen grundsätzlich unbefristet erteilt.

Der Petition zum Erhalt der Marktstände am Wiener Platz, den Totalabriss der Stände zu verhindern, wird entsprochen.

### **13. Abstimmungsgespräche, Händlerversammlungen, Bürgerinformation**

Während der Projektphase der Machbarkeitsstudie wurden die Händlerinnen und Händler wiederholt im Rahmen von Händlerversammlungen ausführlich informiert und eingebunden. Händlerversammlungen fanden am 20.05.2014, 18.06.2015, 15.03.2016 und 25.04.2017 statt. Zusätzlich fand ein Workshop gemeinsam mit dem Bezirksausschuss und Händlerinnen und Händlern am 05.05.2015 statt. Daneben gab es mit einzelnen Händlervertreterinnen und -vertretern wiederholt Gespräche zum Projekt.

Neben den Händlerversammlungen haben die Planungsbüros im Rahmen der Bedarfserhebung im November / Dezember 2014 Einzelinterviews mit allen Standbetreiberinnen und -betreibern durchgeführt.

Eine erste Bürgerinformationsveranstaltung zum Projekt, an der neben Bezirksausschussmitgliedern auch Händlerinnen und Händler teilnahmen, fand am 06.07.2015 im Gasteig statt. Am 12.05.2016 fand eine öffentliche Sondersitzung des Bezirksausschusses Au – Haidhausen zum Markt am Wiener Platz statt.

### **Konsensverfahren**

Auf Anregung der Vorsitzenden des Bezirksausschusses 5 Au – Haidhausen wurde am 16.04.2016 ein Konsensverfahren durchgeführt. Im sog. Innenkreis des Konsensverfahrens saßen neben Vertreterinnen und Vertretern der Händlerschaft und zwei Vertretern der Markthallen auch Geschäftsinhaberinnen und -inhaber sowie Anwohnerinnen und Anwohner aus dem nahen Umfeld des Wiener Platzes. Von Seiten der Stadtverwaltung waren das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie das Baureferat in beratender Funktion vertreten.

Folgende Eckpunkte für die weiteren Planungen zur Erneuerung der Marktstände wurden erarbeitet:

- Der mittlerweile denkmalgeschützte Stand 4 wurde als Entree des Marktes und daher identitätsstiftend erkannt. Nachdem der Stand aufgrund des Denkmalschutzes erhalten bleibt, soll er in jedem Fall als Fixpunkt für die weiteren Planungen dienen, was zum Beispiel Sichtachsen und tradierte Baulinien betrifft.
- Zudem plädierte das Gremium für die Beibehaltung eines Innenhofs, der nicht nur einer gastronomischen Nutzung, sondern auch der Öffentlichkeit als qualitätsvoller Aufenthaltsort dienen soll.
- Die bereits jetzt verwendeten Materialien der Marktstände sollen wieder aufgegriffen werden.
- Gleichzeitig sollen die Stände wie bisher eine Individualisierung durch die Händlerinnen und Händler ermöglichen, um einer drohenden Uniformität der neu zu errichtenden Gebäude vorzubeugen.
- Diese im Konsens erarbeiteten Empfehlungen sollten direkt in die weiteren Planungen der Markthallen München einfließen.

Im Konsensverfahren wurde die Idee entwickelt, die Flächenproblematik durch einen neuen Satelliten anstelle der jetzt vorhandenen, zwei Ganserpavillons zu entspannen.

Die Ergebnisse des Konsensverfahrens wurden bei der Ausarbeitung der Konzepte berücksichtigt.

### **Ortstermin mit dem Oberbürgermeister**

Am 08.06.2016 fand ein Ortstermin mit Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter statt, an dem auch der damalige Leiter des Kreisverwaltungsreferats, der damalige Leiter der

Hauptabteilung I des Kreisverwaltungsreferats und der Zweite Werkleiter der Markthallen teilnahmen. Folgende Festlegungen wurden getroffen:

- Vorrangiges Ziel ist nun eine Sanierung im baulichen Bestand, auch wenn dies teurer würde und/ oder länger dauern sollte als eine Neubaumaßnahme.
- Besteht angesichts der beschränkten Standgrößen zwingend weiterer Flächenbedarf, kann die Zahl der Händlerinnen und Händler reduziert und/oder das Warenangebot beschränkt werden.
- Die Nutzung der Pavillonflächen neben dem Markt soll mit betrachtet werden.
- KVR-HA I wird die lebensmittel- und gaststättenrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Sanierung im Bestand präzisieren und mit den Markthallen abstimmen. Auf die Ergebnisse aufbauend sollen die Markthallen ein neues Sanierungskonzept ausarbeiten. Die ebenfalls notwendige Sanierung des innerstädtischen Viktualienmarktes soll bei der Konkretisierung der lebensmittel- und gaststättenrechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden.

## **14. Weitere Abstimmungen und Beteiligung**

### **14.1. Beteiligte Referate**

Die Stadtkämmerei hat die Beschlussvorlage im Entwurf erhalten. Sie Stadtkämmerei bat lediglich um Präzisierungen bei einigen Antragspunkten, die inhaltlich aufgenommen sind.

Das Baureferat hat den Entwurf der Beschlussvorlage zur Kenntnis genommen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Beschlussvorlage im Entwurf erhalten. Unter Beachtung der Hinweise und Aspekte (Anlage 9) wird der Beschlussentwurf mitgezeichnet. Die Hinweise und Ammerkungen sind in der Beschlussvorlage aufgenommen.

Das Kreisverwaltungsreferat hat die Beschlussvorlage im Entwurf erhalten und stimmt der Vorlage zu.

### **14. 2. Behindertenbeirat**

Die Beschlussvorlage im Entwurf wurde gemäß § 2 Abs. 3 Behindertenbeiratsatzung vor allem mit Blick auf die Barrierefreiheit (einschließlich Toiletten) dem Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München zur Kenntnis gegeben.

### **14.3 Markthallenbeirat**

Dem Markthallenbeirat wurde die Beschlussvorlage im Umlaufverfahren zur Kenntnis gegeben.

## **15. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Konzepte wurden dem Bezirksausschuss 5 Au-Haidhausen bzw. dem UA Planung des BA 5 am 20.01.2015, 05.05.2015, 15.05.2016 und am 11.05.2017 vorgestellt und diskutiert.

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 5 Au-Haidhausen. Das Konzept „Sanierung“ einschließlich dem Neubau und dem Konzept für den Interimsmarkt wurde dem BA 5 in seiner Sitzung am 21.03.2018 vorgestellt. Das Konzept wurde positiv aufgenommen; es gab keine Einwände seitens des Bezirksausschusses.

## **16. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **17. Termine und Fristen**

Eine rechtzeitige Zuleitung der Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM war aufgrund notwendiger, interner Abstimmungen leider nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung soll jedoch erfolgen, um die weiteren Schritte schnellstmöglich voranzutreiben.

## **18. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Ergebnisse der Vorplanung dem Stadtrat zusammen mit dem Projektauftrag vorgelegt werden.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der Stadtrat nimmt den Vortrag zur Kenntnis.
2. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, den Markt am Wiener Platz auf Grundlage des Konzepts „Sanierung“ einschließlich dem Neubau eines Standes zu ertüchtigen sowie den zur Aufrechterhaltung des Marktbetriebs notwendigen Interimsmarkt bereit zu stellen (Anlage 2). Die Bedarfsanmeldung (Anlage 3) wird genehmigt.
3. Das Baureferat wird gebeten, auf Grundlage des Konzepts „Sanierung“ einschließlich dem Neubau und dem Interimsmarkt die Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung zu erarbeiten.
4. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, mit dem Projektauftrag das Ergebnis der Vorplanung mit Kostenschätzung für die Sanierung des Marktes,

einschließlich des notwendigen Neubaus und der Interimsmaßnahmen, dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die notwendigen Neuordnungen der innerstädtischen Grundstückszuordnung durchzuführen und notwendige Änderungen der Widmung mit dem Baureferat vorzubereiten.
6. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, die Satzungsgrenzen den notwendigen Neuordnungen anzupassen und die notwendigen Satzungsänderungen für einen Marktbetrieb während und nach dem Umbau auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
7. Den vor Sanierungsbeginn ansässigen Händlerinnen und Händlern sind für die Verkaufseinrichtungen auf dem Interimsmarkt Überlassungsvereinbarungen anzubieten.
8. Den Händlerinnen und Händlern, die vor der Sanierung am Markt ansässig waren, sind für die ertüchtigten bzw. neu errichteten Marktstände erneut unbefristete Zuweisungen anzubieten, sofern Unternehmen, handelnde und verantwortliche Personen sowie die Sortimente vor und nach Sanierung identisch sind.
9. Auch den Händlerinnen und Händlern, die vor der Sanierung am Markt ansässig waren, die jedoch an der Beschickung des Interimsmarktes nicht teilnehmen möchten, sind für die Marktstände ebenfalls wieder unbefristete Zuweisungen anzubieten, sofern Unternehmen, handelnde und verantwortliche Personen sowie die Sortimente vor und nach Sanierung identisch sind.
10. Für die vorgenannten und unmittelbar durch die Baumaßnahme verursachten Zuweisungsänderungen sollen keine Verwaltungsgebühren erhoben werden. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, hierzu ggf. notwendige Satzungsänderungen auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
11. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, Optimierungspotentiale zu ermitteln und Umsetzungsstrategien mit dem Ziel auszuarbeiten, nach Durchführung der Ertüchtigungsmaßnahmen den Kostendeckungsgrad beim Markt am Wiener Platz zu verbessern.
12. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02035 der CSU-Stadträte Georg Schlagbauer und Hans Podiuk vom 21.04.2016 ist geschäftsordnungsmäßig erledigt.
13. Die Anfrage Nr. 14-20 / F 00598 der CSU-Stadträte Richard Quaas und Thomas Schmid vom 31.05.2016 ist geschäftsordnungsmäßig erledigt.
14. Der Antrag Nr. 14-20 / B 03251 des Bezirksausschusses des Stadtbezirk 05 – Au - Haidhausen vom 18.01.2017 ist satzungsgemäß erledigt.

15. Der Stadtrat hat die Einwände der Petition zum Erhalt der Marktstände am Wiener Platz bei seiner Entscheidung gewürdigt. Dem Anliegen, den Totalabriss der Stände zu verhindern, wird entsprochen.
16. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, den Petenten das Ergebnis der Stadtratsbefassung mitzuteilen.
17. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Markthallen München

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
die Stadtkämmerei – I – 3  
das Kreisverwaltungsreferat - HA I  
das Kreisverwaltungsreferat - HA III  
das Baureferat – H2  
das Baureferat - T  
das Direktorium, D-II-BA Geschäftsstelle Ost – Au-Haidhausen  
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
das Kommunalreferat - BdR  
das Kommunalreferat - KR-SB  
das Kommunalreferat - KR-GL2  
das Kommunalreferat - KR-IS  
an den Behindertenbeirat  
an die Markthallen München  
z.K.

Am \_\_\_\_\_