

Telefon: 0 233-38540
Telefax: 0 23398938540

Kommunalreferat
Markthallen München

2018.06. B3.2.1

**Markthallen München (MHM),
Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte,
Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt**

- Konzeptfreigabe für Sanierungs-, Neubau- und Interimsmaßnahmen
- Genehmigung der Bedarfsanmeldung
- Auftrag zur Vorplanung

Umbau Viktualienmarkt

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01892

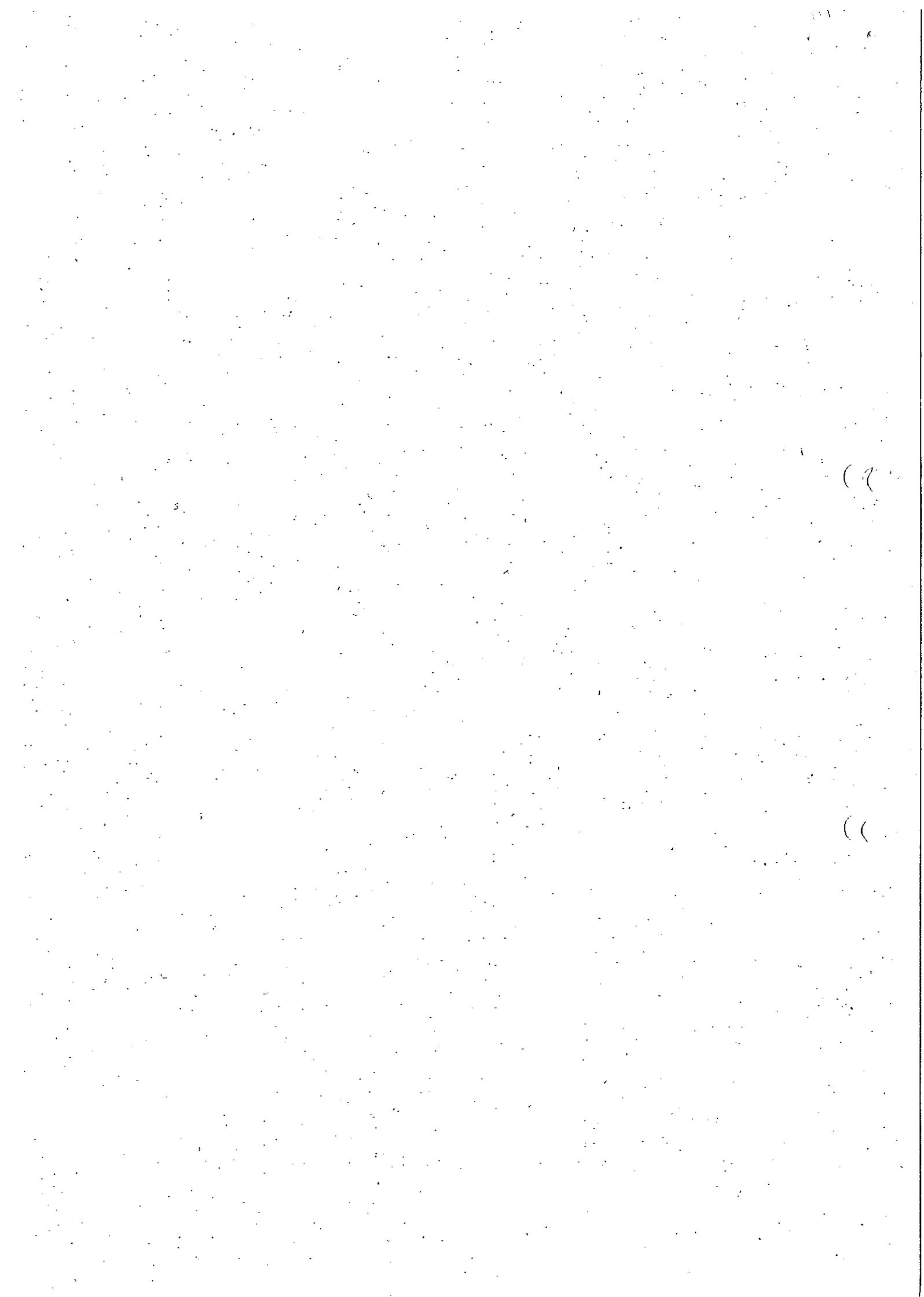
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 - Altstadt - Lehel am 07.12.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11709

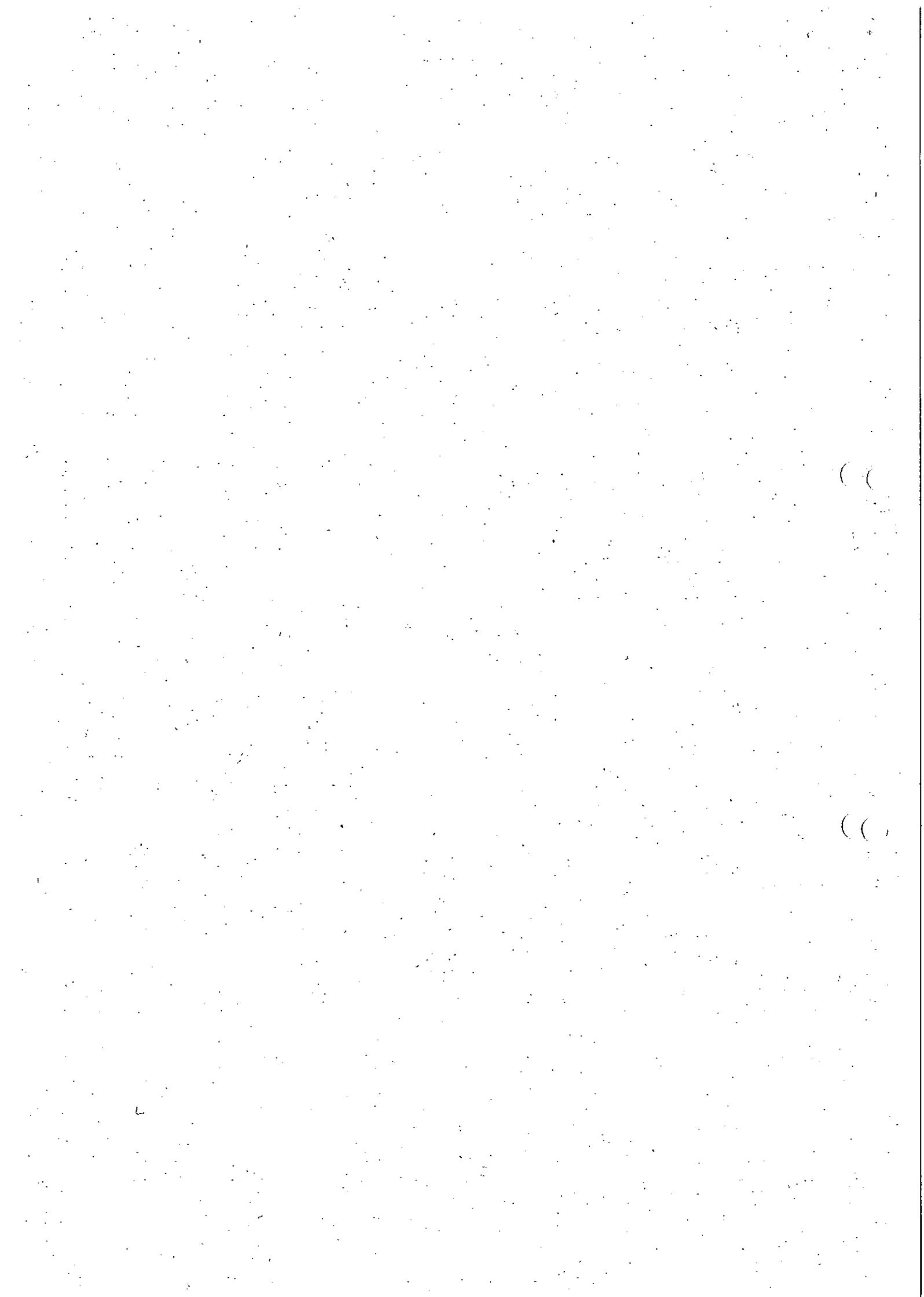
**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss
für die Markthallen München vom 14.06.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Anlass	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). Empfehlungen der Bürgerversammlung des 1. Stadtbezirks vom 07.12.2017.
Inhalt	Machbarkeitsstudie für den Münchner Viktualienmarkt. Abschließende Befassung des Stadtrates mit der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01892 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 01 vom 07.12.2017.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Münchner Viktualienmarkt auf Basis der vorgelegten Machbarkeitsstudie im Bestand zu sanieren und in den Abteilungen 2 und 6 die empfohlenen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen und den Marktbetrieb während der Baumaßnahmen durch Interimsmaßnahmen und -stände zu gewährleisten.

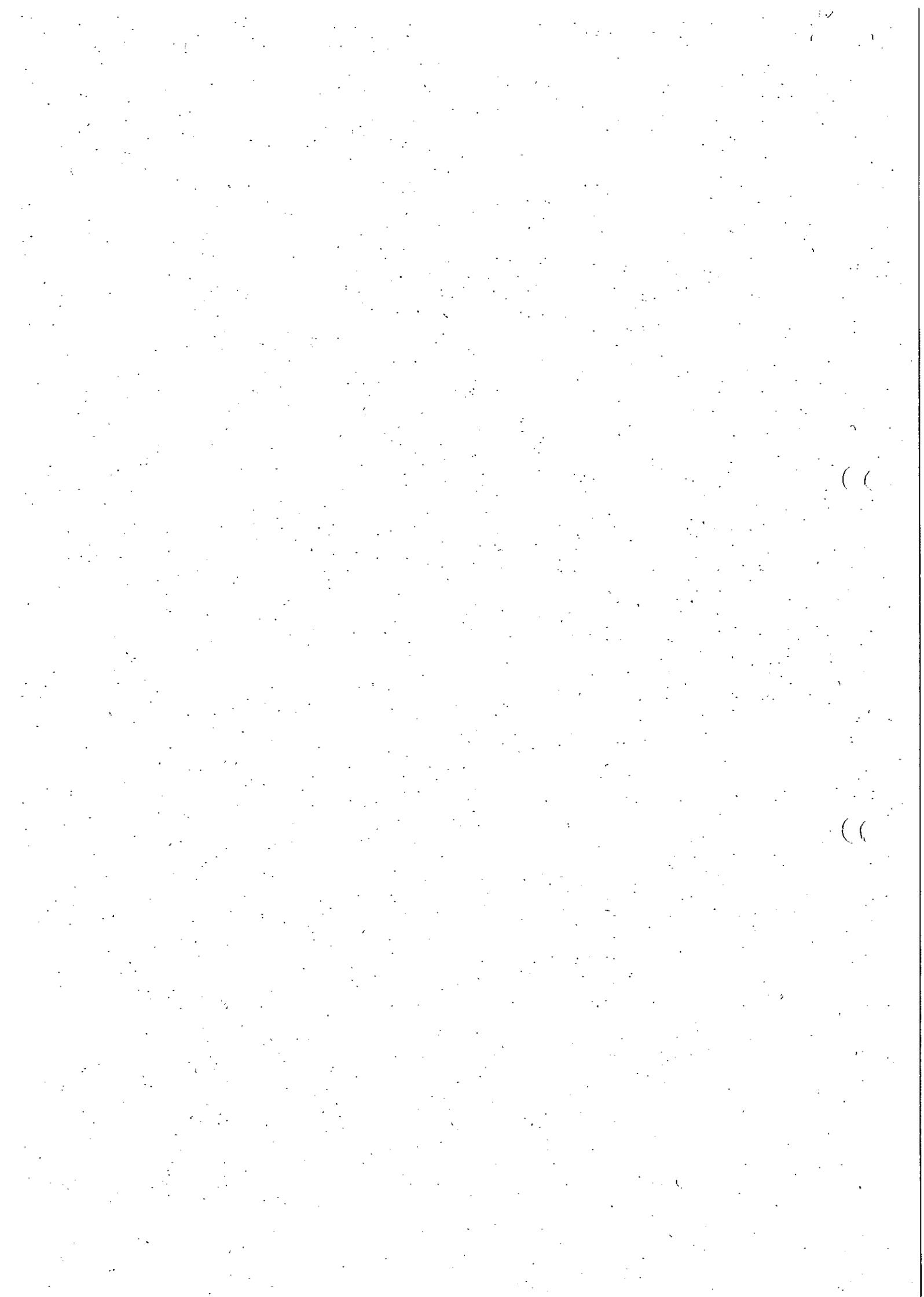


	<p>2. Die Bedarfsanmeldung wird genehmigt.</p> <p>3. Das Baureferat wird gebeten, die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten.</p> <p>4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Verkehrssituation im Bereich Blumen-/ Frauenstraße, unabhängig vom weiteren Vorgehen am Viktualienmarkt, in Hinblick auf eine mögliche Verbesserung der Fußgängersituation zu prüfen und ggf. dafür notwendige Veranlassungen vorzunehmen.</p> <p>5. Das Kommunalreferat – Markthallen München wird die Finanzierung der Vorplanungs- und Personalkosten in den jeweiligen Wirtschaftspplan aufnehmen sowie die Stellenbesetzung mit dem Personal- und Organisationsreferat einleiten.</p> <p>6. Allen Händlerinnen und Händlern, die heute auf dem Markt tätig sind (mit befristeter oder unbefristeter Zuweisung), wird nach der Sanierung bzw. dem Neubau unbefristete Zuweisung angeboten, sofern Unternehmen bzw. handelnde und verantwortliche Personen und Gesellschafter sowie die Sortimente identisch sind.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach:	Viktualienmarkt, Markthallen München, Lebensmittelmärkte
Ortsangabe	Viktualienmarkt, Stadtbezirk 1 Altstadt - Lehel

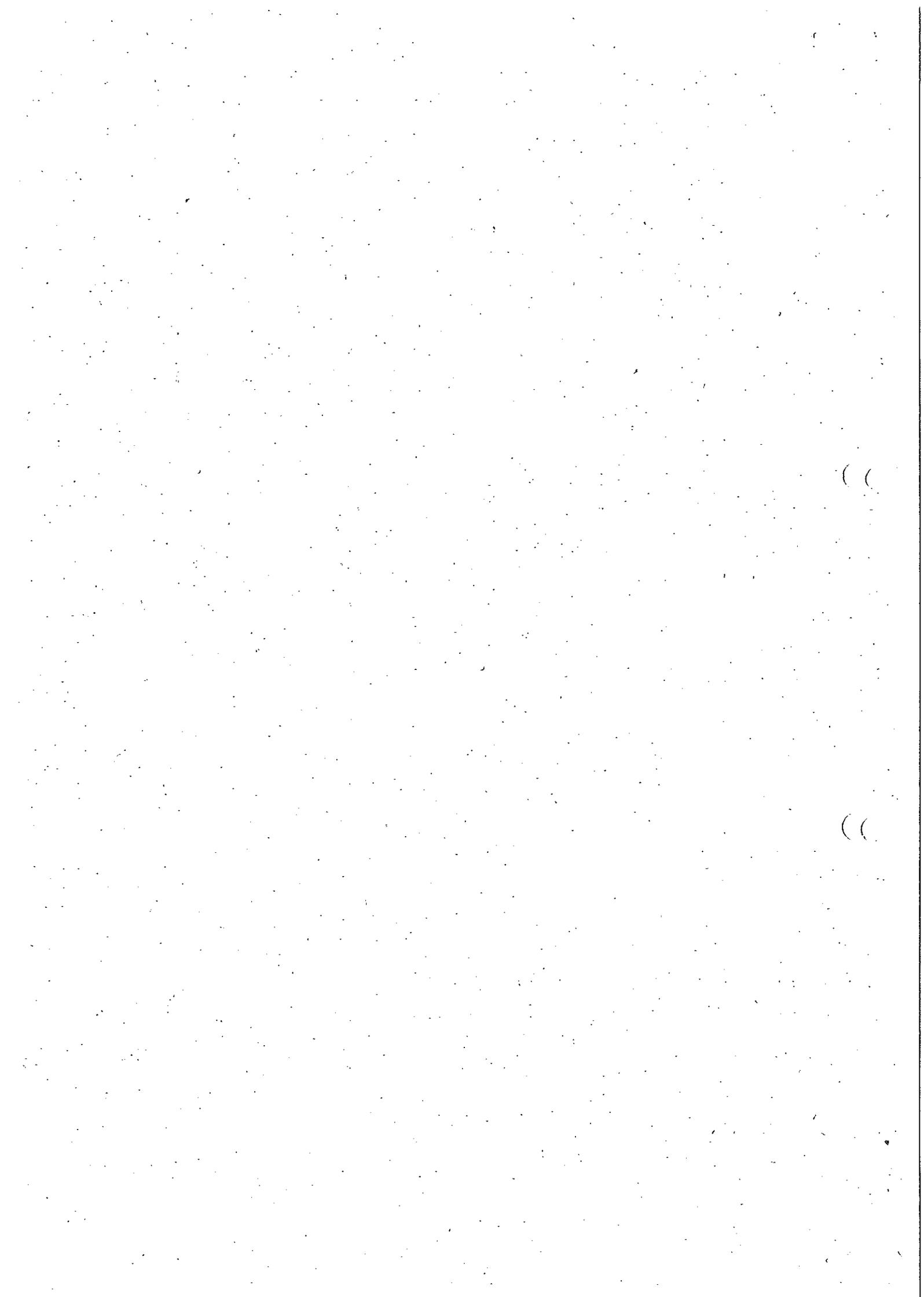


I. Vortrag des Referenten

1.	Anlass	2
2.	Allgemeine Situationsbeschreibung	3
3.	Spezielle Situation des Münchner Viktualienmarkts	4
3.1.	Aktuelle Grundstücksverhältnisse	5
3.2.	Bauliche Situation und Mängel	6
3.3.	Räumliche Situation	7
3.4.	Projektziele	7
4.	Machbarkeitsstudie	9
4.1.	Grundlagenermittlung	9
4.1.1.	Bestandsaufnahme, Ortsbesichtigungen	10
4.1.2.	Händlerinterviews	10
4.1.3.	Analyse des Standorts	10
4.2.	Nutzungskonzeption	26
4.2.1.	Anforderungen und Händlerbedarf allgemein	26
4.2.2.	Flächenbedarf	27
4.2.3.	Gebäude, Nebenflächen und Freiflächen des Markts	30
4.3.	Marktkonzept in Varianten	38
5.	Empfohlene Variante	39
5.1.	Sanierung	39
5.2.	Neubau in Abteilung 2 und 6	41
5.3.	Interimslösungen, Realisierungskonzept	42
5.4.	Querungshilfe Blumen-/ Frauenstraße	44
5.5.	Stand der Konzeptabstimmung	45
5.6.	Grundstücksänderungen	46
6.	Umgang mit den bestehenden Überlassungsverhältnissen zwischen den Marktkaufleuten und den Markthallen München.....	46
7.	Personalbedarf	49
8.	Kosten, Wirtschaftlichkeit, Finanzierungskonzept	51
8.1.	Investitionskosten	51
8.2.	Ertragssituation	51
8.3.	Wirtschaftlichkeit	51
8.4.	Finanzierung	52
8.4.1.	Finanzierung der Investition	52
8.4.2.	Laufender Betriebs	52
8.4.3.	Fazit	52
8.4.4.	Finanzierung der Planungsleistungen	53
9.	Europarechtliche Zulässigkeit	53
10.	Durchführung der weiteren Planungen	53
11.	Anträge und Empfehlungen	54
12.	Entscheidungsvorschlag	55
13.	Projektkommunikation und Öffentlichkeitsarbeit	56
13.1.	Einbindung der Händlerinnen und Händler.....	56



13.2. Öffentlichkeit und Münchner Bürgerschaft	56
13.3. Bürgergutachten	57
13.4. Fazit	57
14. Weitere Abstimmungen und Beteiligungen	58
14.1. Beteiligte Referate und Behörden	58
14.2. Behindertenbeirat	58
14.3. Markthallenbeirat	59
15. Beteiligung der Bezirksausschüsse	59
16. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	59
17. Beschlussvollzugskontrolle	59
II. Antrag des Referenten	59
III. Beschluss	61



Telefon: 0 233-38540
Telefax: 0 23398938540
Az.:

Kommunalreferat
Markthallen München

**Markthallen München (MHM),
Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte,
Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt**

- Konzeptfreigabe für Sanierungs-, Neubau- und Interimsmaßnahmen
- Genehmigung der Bedarfsanmeldung
- Auftrag zur Vorplanung

Umbau Viktualienmarkt

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01892

der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 - Altstadt - Lehel am 07.12.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11709

11 Anlagen:

1. Lageplan
2. Bericht zur Machbarkeitsuntersuchung
3. Bedarfsanmeldung
4. Beteiligungen-Chronologie
5. Stand der Konzeptabstimmung
6. Öffentlichkeitsarbeit und Projektkommunikation
7. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01892
8. Stellungnahme der Stadtkämmerei
9. Stellungnahmen des Baureferats
10. Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung
11. Stellungnahme des Kreisverwaltungsreferats

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss
für die Markthallen München vom 14.06.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass

Der Viktualienmarkt steht wie alle festen Münchner Märkte besonders 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. Und nach Auskunft von München Tourismus zählt der Viktualienmarkt zu den wichtigsten touristischen Sehenswürdigkeiten Münchens. 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 Viktualienmarkt 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 Münchner Bürgerinnen und Bürger sowie die Touristinnen und Touristen 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 Viktualienmarkt zu erhalten, bedarf es einer grundlegenden, umfassenden baulichen wie technischen Sanierung innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur sowie einer Nutzflächenerweiterung innerhalb des aktuellen Umgriffs.

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 und Erweiterung abgewogen. Dass eine Ertüchtigung 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 Markthalen 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 Gegenteil: Ziel ist es, den Markt und seinen Charakter zu **erhalten**. Die Ertüchtigung wurde daher unter das Motto **behutsam, sanft, liebevoll** gestellt. 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 und 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, Flächenbedarf für Lagerung und Auslagen 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 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, einen Vorschlag für die Vergabe eines Projektmanagements für den Viktualienmarkt auszuarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen. Mit Beschluss vom **03.07.2014** (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00187) hat der Stadtrat die Markthallen beauftragt, zusammen mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung

(MGS), ein Leistungsverzeichnis für ein externes Projektmanagement für die Erarbeitung der Nutzerbedarfsprogramme und die Entwicklung der Marktkonzepte für den Münchner Viktualienmarkt zu erstellen und dem Stadtrat vorzulegen. Die Markthallen wurden auch damit beauftragt, dem Stadtrat über die Auswahl und Beauftragung des externen Projektmanagements zu berichten.

Mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen vom **22.01.2015** (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 02168) wurde das Kommunalreferat - Markthallen München in nichtöffentlicher Sitzung beauftragt, die Projektmanagementleistungen (Projektorganisation und -koordination) für die zweite Phase (Machbarkeitskonzepte) der Zukunftskonzepte für den Münchner Viktualienmarkt entsprechend dem vorgelegten Leistungsbild extern auszuschreiben. Das Ausschreibungsverfahren wurde von der MGS durchgeführt. Nach EU-weiter Ausschreibung für die Projektmanagementleistungen konnte Ende Mai 2016 der Vertrag mit der Arbeitsgemeinschaft der beiden Münchner Büros „pm5 Projektmanagement GmbH“ und „ZERNA Baumanagement GmbH“ (heute ZET-CON Ingenieure GmbH) abgeschlossen werden.

Mit Unterstützung des externen Projektmanagements wurden in einem EU-weiten Verfahren die Projektentwicklungsleistungen mit der Erarbeitung des Nutzerbedarfsprogramms und der Machbarkeitskonzepte in Varianten ausgeschrieben. Die Vergabeverfahren konnten im September 2016 abgeschlossen werden. Die Arbeitsgemeinschaft der Münchner Büros „bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh“, „bauchplan landschaftsplaner PartmbH“ und „balke + kagerer architekt innenarchitekt PartmbB“ erhielt den Auftrag die Machbarkeitsstudie inklusive Konzepterstellung für die Ertüchtigung des Viktualienmarkts zu erarbeiten. Mit der Machbarkeitsstudie wurde im Oktober 2016 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 betrachtet. Die Grundlagenermittlung wurde unter Einbindung der Händlerinnen und Händler, der Öffentlichkeit, diverser Fachplanerinnen und Fachingenieure sowie der relevanten Behörden und Entscheidungsträger in den vergangenen Monaten durchgeführt.

Die Machbarkeitsstudie für den Viktualienmarkt ist abgeschlossen. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

3. Spezielle Situation des Viktualienmarkts

Die Ausgangslage für den Viktualienmarkt unterscheidet sich in einigen wesentlichen Punkten von denen der drei anderen festen Märkte:

1. Der Markt ist deutlich größer als die übrigen Märkte. Schon durch seine Größe und Lage wird er zu einem wichtigen, innerstädtischen Aufenthaltsraum.
2. Durch seine Lage zwischen Gärtnerplatzviertel und Zentrum liegt der Viktualienmarkt auf einer stark frequentierten Fußgängerachse.
3. Der Viktualienmarkt hat einen herausragenden touristischen Stellenwert und ist Anziehungspunkt zahlreicher Führungen.

4. Die im Rahmen der Untersuchungen durch den TÜV-Rheinland festgestellten, erheblichen Brandschutzmängel in den Kelleranlagen der Abteilungen 5 und 7 (Petersbergl) wurden bereits im Rahmen von Sofortmaßnahmen in den Jahren 2011 bis 2013 behoben (siehe hierzu auch den Beschluss vom 19.01.2012 zum Stadtratsantrag „Brand-schutz am Viktualienmarkt“, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08207).

Mit den Märkten in Schwabing und Pasing verbindet den Viktualienmarkt, dass er immer noch einen wichtigen Teil der innerstädtischen Nahversorgung mit Lebensmitteln darstellt. Auch mit dem Markt am Wiener Platz verbinden ihn Gemeinsamkeiten: Wie auf dem Markt in Haidhausen gibt es auf dem Viktualienmarkt konzessionierte Gastronomiebetrie-be (mit Freischankbereichen), die überwiegend derzeit nicht die in der restlichen Stadt üblichen Voraussetzungen für eine Konzessionierung erfüllen.

3.1. Aktuelle Grundstücksverhältnisse

Der Viktualienmarkt liegt im Stadtbezirk 1, Altstadt - Lehel. Das Satzungsgebiet des Markts umfasst mehrere Grundstücke ganz oder teilweise. Die Marktfläche umfasst ca. 17.900 qm inkl. dem Petersbergl. Im Anlagevermögen der Markthallen werden folgende Grundstücke geführt:

- Abteilung 1: Fl.St.Nr. 1259 - 1.977 qm
- Abteilung 2: Fl.St.Nr. 1258 - 747 qm; Fl.St.Nr. 1120/3 - 78 qm
- Abteilung 3: Fl.St.Nr. 1257 - 1.405 qm
- Abteilung 4 (Biergarten): 1386/4 - 778 qm; Fl.St.Nr. 1386/5 - 81 qm
- Abteilung 5: Fl.St.Nr. 1385 - 1.210 qm; Fl.St.Nr. 1386/3 - 230 qm
- Abteilung 6: Fl.St.Nr. 1254
- Abteilung 7 (Petersbergl): 1387 - 581 qm

Darüber hinaus sind **weitere** Grundstücke, die nicht im Anlagevermögen der Markthallen geführt werden, teilweise Bestandteil des Satzungsgebiets und öffentliche Verkehrswege:

- Fl.St.Nr. 1386 umfasst im Wesentlichen die ehemaligen Straßen. Von deren 8.010 qm Gesamtfläche werden nur 500 qm im Anlagevermögen der Markthallen geführt. Circa drei Viertel der Fläche liegt innerhalb des Satzungsumgriffs. Das Grundstück ist teils dauerhaft mit Zelt- und Schirmständen und mit Zeltvorbauten der Standhäuser bebaut.
- Fl.St.Nr. 1120/4 am Rosental und an der Prälat-Zistl-Straße ist 366 qm groß. Die Fläche wird als Gemeindestraße geführt. Lediglich ein Viertel der Fläche ist Marktfläche, der Rest entfällt u.a. auf den Biergarten/ Freisitz der Gaststätte „Der Pschorr“.
- Fl.St.Nr. 1253 (Gehweg Frauenstraße) ist im Bereich des Markts teilweise Bestandteil des Satzungsgebiets und mit Vorbauten dauerhaft bebaut.
- Fl.St.Nr. 1386/6 (östlicher Gehweg der Straße Viktualienmarkt) ist teilweise Bestandteil des Satzungsgebiets und dauerhaft mit Vorbauten überbaut.

Die Teilbereiche des Flurstücks Nr. 1386 außerhalb des Satzungsgebiets sind als „beschränkt-öffentlicher Weg, nur Fußweg“ gewidmet; tatsächlich findet hier aber auch Lieferverkehr statt. Die Teilflächen der Flurstücke 1253 und 1386/6, die innerhalb der Satzungsflächen liegen, sind als Ortsstraße bzw. als „beschränkt-öffentlicher Weg, Fußgän-

gerbereich – Radfahren, Busse und Taxis frei“ gewidmet. Die Marktfläche ist nicht gewidmet. Das Befahren der Satzungsfläche durch Fahrräder ist durch die Benutzungssatzung der Markthallen München verboten. Diese regelt auch den Kfz-Verkehr, wobei Fußgängern in jedem Fall Vorrang gewährt wird.

Die Außengrenzen der Abteilungen 1 bis 6 (o.g. Grundstücke im Anlagevermögen der Markthallen) sind fast durchgängig und dauerhaft überbaut; die Vorbauten ragen teils weit in die öffentlichen Verkehrswege. Hier ist eine Korrektur der Grundstücksgrenzen dahingehend erforderlich, dass die öffentlichen Verkehrswege frei von Gebäuden zu halten sind. Zur Frauenstraße hin muss der Gehweg zukünftig frei von festen Vorbauten bleiben. Die Breite der Verkehrswege muss dabei den Anforderungen des Marktbetriebs und den Anforderungen an die Personenrettung und Entfluchtung bei Veranstaltungen (hier v.a. Faschingsdienstag) gleichermaßen genügen.

Ein Bebauungsplan ist für das Gebiet nicht vorhanden, jedoch besteht eine Baulinie in Abteilung 6.

Der gesamte Markt ist Teil des geschützten Bauensembles „Altstadt München“. Der Platz ist von zahlreichen Einzelbaudenkmalern gesäumt. Zu nennen sind hier die Einzelbaudenkmalern Frauenstraße 6, 8, 10, 12, Blumenstraße 1, Viktualienmarkt 2, 4, 5, 7, 8, 15 (ehemalige Freibank), Prälat-Zistl-Straße 4, Heilig-Geist-Kirche. Die Brunnen sind keine Denkmäler, aber als schützenswert zu betrachten. Unter nahezu dem gesamten Markt befinden sich Bodendenkmäler. Unter den Anfang der 1970er Jahre in den Abteilungen 4 und 5 neu gebauten, unterkellerten Gebäuden sind möglicherweise keine Denkmäler mehr vorhanden.

Die ehemaligen Stadtbäche sind zugeschüttet und wasserlos. Im Bett des ehemaligen Stadtgrabenbachs (Abteilung 6) liegt eine Fernwärmeleitung.

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 zusammengefasster Überblick über Mängel und Defizite gegeben werden.

Bei der vertieften Betrachtung im Rahmen der jetzt vorliegenden 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 **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.

In Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden exemplarisch einige Gebäude bezüglich des Tragwerks und der Statik, auf den Gebäudezustand allgemein, auf Gebäudeschadstoffe

und bezüglich des Zustandes der Technischen Gebäudeausrüstung untersucht. Sämtliche Sparten wurden erfasst, ihr Zustand bewertet. Die Abwasserleitungen wurden außerhalb des Projekts vom Bauunterhalt der Markthallen untersucht. Alle Ergebnisse sind in die Machbarkeitsstudie eingeflossen.

Die festgestellten Mängel sind teils erheblich. In allen Gebäuden wurden Schadstoffe entdeckt. Diese stellen derzeit keine akute Gefährdung dar, die Erkenntnisse sind aber bei Baumaßnahmen zu beachten. Die hölzernen Standhäuschen und die Objekte der Abteilung 5 sind nach aktuellem Kenntnisstand sanierbar. Bei der ehemaligen Kuttlerhalle in Abteilung 6 (Gebäude der 1970er Jahre) muss im weiteren Verfahren geklärt werden, ob ein Neubau der Generalsanierung vorzuziehen ist.

Alle Gebäude wurden gemeinsam mit der Bezirksinspektion bezüglich der baulichen Anforderungen hinsichtlich Hygiene und Warenschutz begangen. Die Ergebnisse sind ebenfalls in die Studie eingeflossen.

Da die Gebäude im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung nur exemplarisch betrachtet wurden, müssen im Weiteren noch Detailuntersuchungen (z.B. Altlasten, Schadstoffe, Tragfähigkeit und Zustand Kellerdecken) durchgeführt werden.

3.3. Räumliche Situation

Der Viktualienmarkt wird heute geprägt durch eine weitgehend kleinteilige Bebauung im oberirdischen, sichtbaren Bereich. Die Anordnung der Abteilungen und Gebäude ist bestimmt durch die ursprüngliche Straßenführung über den Markt. Die aktuelle Gebäudestruktur besteht seit den 1970er Jahren. Die Marktfläche selbst hat eine grundsätzlich gute Aufenthaltsqualität während der Betriebszeiten. Aufgrund der schwierigen Vorbau- und Beleuchtungssituation hat der Markt außerhalb der Betriebszeiten nur noch geringe Aufenthaltsqualität.

Aufgrund seiner zentralen Lage wird der Markt sehr stark von Fußgängern in Nord-Süd-Richtung (nördl. Teil der Straße Viktualienmarkt – Reichenbachstraße) sowie Ost-West-Richtung (Westenriederstraße – Rosental) durchquert. Aus dem Bereich Prälat-Zistl-Straße / Rosental fahren viele Radfahrer auf bzw. über den Markt. Der Bereich nördlich der ehemaligen Freibank ist eine beliebte, aber offiziell nicht freigegebene Abkürzungsstrecke für die Radverbindung zwischen der Straße Viktualienmarkt / Rosental und der Frauenstraße / Reichenbachstraße.

Eine räumliche Ausdehnung der Marktfläche über die heutigen Sätzungsgrenzen hinaus ist nicht möglich. Es bestehen jedoch noch Flächenpotentiale innerhalb der bestehenden Grenzen, vor allem im Bereich der Abteilungen 2 und 6.

3.4. Projektziele

Grundsätzlich war als Projektziel bei allen Lebensmittelmärkten eine **nachhaltige** und **zukunftsorientierte** Erüchtigung aufgrund der mittlerweile unzureichenden baulichen und infrastrukturellen Situation der Lebensmittelmärkte definiert.

Das Projekt für den Münchner Viktualienmarkt wurde hierbei, in Bezug auf die zu erzielenden Endergebnisse, unter das Motto „**Behutsam. Sanft. Liebevoll.**“ gestellt. Dies kann natürlich nicht ausschließen, dass die Baumaßnahmen selbst, aufgrund des notwendigen Umfangs an Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen, für alle **deutlich** spürbar werden. Allen, die sich weitergehend mit der Situation am Markt befasst haben, ist klar, dass „Pinselsanierungen“ nicht ausreichen werden. Um die Marktertüchtigung so erträglich wie möglich zu gestalten, kommt dem Konzept für die Realisierungsschritte und Interimsmaßnahmen mindestens eine ebenso große Bedeutung zu, wie den Sanierungs- und Neubaumaßnahmen selbst.

Die Maßnahmen und ihre Notwendigkeiten müssen transparent dargestellt werden, das Interesse der Öffentlichkeit für den Viktualienmarkt als öffentlicher Ort und als Markt muss erhalten und gefördert werden. Daher müssen die Öffentlichkeitsarbeit und Projektkommunikation während der gesamten Planungs- und Realisierungsphase in der bisherigen intensiven Art und Weise weitergeführt werden.

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

- Quantitäten:

Wie bei den anderen 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, Arbeits- und Denkmalschutz bestimmt. Die baulichen Maßnahmen müssen die Einhaltung der lebensmittel- und hygienerechtlichen Auflagen durch die Händlerinnen und Händler ermöglichen. Der Grundcharakter des Markts soll erhalten bleiben; aus offenen Marktständen, die im Freien verkaufen, sollen keine Ladengeschäfte werden.

- Gestalterische Vorgaben:

Die Aufenthaltsqualität ist zu stärken, den Belangen des Denkmalschutzes kommt aufgrund der Lage besondere Bedeutung zu, das Gesamterscheinungsbild ist in gestalterischer Hinsicht zu verbessern.

- Funktionale Vorgaben:

Die betriebliche Logistik wie die Warenanlieferung, Lagerung, Verteilung der Waren auf dem Markt, die Verarbeitung und Veräußerung der Waren sowie die Entsorgung sollen optimiert werden. Die Umsetzung der Maßnahme muss bei laufendem Betrieb des Markts erfolgen. Geeignete Interimslösungen und Realisierungskonzepte sind auszuarbeiten.

- Technische Vorgaben:

Die Energieversorgung des Markts soll optimiert werden. Dabei sind die innerstädtische Fernwärme- und Fernkälteversorgung in die Betrachtungen einzubeziehen.

- Wirtschaftliche Vorgaben:

Auf der Grundlage der Marktkonzepte sind erste, grobe Erstellungskosten zu betrachten.

- Sonstige Vorgaben:

Die Brunnen sowie der Maibaum müssen erhalten bleiben.

Die Barrierefreiheit ist vor allem in Bezug auf Oberflächengestaltung, Beleuchtung und Orientierung zu verbessern.

Neben Altstädtenensemble und umgebenden Baudenkmalern sind Bodendenkmäler zu beachten.

Zusammen mit den Händlerinnen und Händlern, den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Markthallen wurden, im Rahmen von Händlerinterviews, Stammtischen, Bürgergutachten etc., die Projektziele präzisiert und weiterentwickelt. Die Projektziele sehen in erster Linie den Erhalt des Marktcharakters und damit einhergehend einen weitgehenden Bestandserhalt vor. Projektziel ist es aber auch, den Markt in seiner Funktion in der Mitte der Stadt zu halten und seine Zukunftsfähigkeit zu sichern. Des Weiteren soll der Erhalt der Händlerschaft und des Warensortiments gewährleistet werden. Eine Reduzierung der Verkaufsflächen ist daher zu vermeiden. Ein Standortwechsel für die Händler soll soweit als möglich vermieden werden. Die Sanierungsmaßnahmen sollen schrittweise erfolgen und der Betrieb des Markts durch geeignete Interimsmaßnahmen aufrechterhalten werden.

4. Machbarkeitsstudie

4.1. Grundlagenermittlung

Neben der Betrachtung der sehr umfangreichen Bestandsunterlagen zum Viktualienmarkt lag der Schwerpunkt der Grundlagenermittlung auf den Untersuchungen vor Ort. Der Markt in seiner Gesamtheit und **sämtliche** 107 Marktstände wurden begangen und dokumentiert. Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Grundlagenermittlung waren die Interviews mit den Händlerinnen und Händlern mit Fragebögen sowie der fortlaufende Dialog mit der Händlerschaft. In einer Vielzahl von Dokumentations- und Analyseplänen werden die Ergebnisse der Begehungen, Interviews und Untersuchungen dargestellt. Es war Aufgabe des Planungsteams und auch der extern hinzugezogenen Planer und Experten, die Grundlagen auf die spezifischen Fragestellungen hin zusammenzustellen:

- Was macht den Viktualienmarkt heute aus?
- Welche Defizite bestehen auf dem Markt?
- Wie können diese mit dem Ziel, den Viktualienmarkt so zu erhalten, wie wir ihn heute kennen und schätzen, behoben werden?

In dieser Vorlage wird lediglich auf einzelne Aspekte der Grundlagenermittlung, die im Bericht zur Machbarkeitsstudie umfassend dargestellt wird, eingegangen.

4.1.1. Bestandsaufnahme, Ortsbesichtigungen

Alle Räumlichkeiten des Markts wurden im Zeitraum Oktober 2016 bis April 2017 besichtigt. Die Planer wurden dabei von der zuständigen Bezirksinspektion Mitte begleitet. Die Marktstände mit ihren zugehörigen Lagern und Nebenräumen bildeten den Schwerpunkt der Begehungen.

Jeder einzelne Stand wurden fotografisch und planzeichnerisch dokumentiert und aufgenommen. Außerdem wurden anhand einer Checkliste die bauliche Situation und die Hygiene-Situation erfasst. Für die spätere Beurteilung und (Flächen-)Bedarfsermittlung wurden die Stände in verschiedene Funktionsbereiche unterteilt und so betrachtet:

- Händlerbereich,
- Kundenbereich,
- Büro/ Umkleide/ Sanitär,
- Küche/ Vorbereitung,
- Lagerfläche,
- Verkehrsfläche,
- Technikfläche.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Bestandsaufnahme war die Beurteilung der Hygienesituation. Die Bezirksinspektion hatte hierzu bereits 2016 eine aktualisierte Zusammenstellung der Hygienesituation am Viktualienmarkt zur Verfügung gestellt.

4.1.2. Händlerinterviews

90 % der Händlerinnen und Händler haben an den Interviews, die anhand eines standardisierten Fragebogens durchgeführt wurden, teilgenommen. Fragen wurden zu den folgenden Bereichen gestellt:

- Zustand des eigenen Stands,
- Nutzflächen,
- Personaltoiletten,
- Kundentoiletten,
- Infostellen, Orientierungssystem,
- Warenangebot und
- Versorgung.

Die Informationen und Erkenntnisse aus den Interviews flossen auf unterschiedliche Weise in die Machbarkeitsstudie ein.

4.1.3. Analyse des Standorts

Bei der Analyse des Standorts wurde der Markt im Hinblick auf seine städtebaulichen Bezüge, sein urbanes Umfeld, Abhängigkeiten und Anbindungen untersucht. Dabei fanden eine Vielzahl an externen Untersuchungen und Stellungnahmen von verschiedenen Fachplanern und Behörden Berücksichtigung.

Gelände- und gebäudespezifische Untersuchungen

Für gelände- und gebäudespezifische Untersuchungen wurden exemplarisch wenige, typische Objekte bzw. Bereiche ausgewählt. Lediglich die Grundlagenermittlung zur Historie und zum Denkmalschutz wurde für den gesamten Markt vollumfänglich durchgeführt. Durchgeführt wurden:

- eine allgemeine Gebäudeevaluierung,
- Gebäude-Schadstoffuntersuchungen,
- eine Betrachtung des Zustands der Technischen Gebäudeausstattung,
- Statik- und Tragwerkuntersuchungen,
- Brandschutzbetrachtungen,
- eine Kampfmittelvorerkundung,
- ein orientierendes Bodengutachten,
- eine orientierende Altlastenuntersuchung,
- Betrachtungen zur Lebensmittelhygiene,
- Verkehrsanalysen,
- schalltechnische Untersuchungen und
- lichttechnische Untersuchungen.

Arbeitsschutzrechtlich kritische Themen wurden mit dem Gewerbeaufsichtsamt abgestimmt.

Allgemeine Gebäudeevaluierung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass größtenteils ein deutlicher Sanierungsbedarf besteht. Bei der alten sog. Kuttlerhalle in Abteilung 6, die in den 1970er Jahren gebaut wurde, kann erst nach weiteren Untersuchungen zwischen einer Kernsanierung und einem Neubau abgewogen werden.

Gebäude-Schadstoffuntersuchung

Vier Gebäude aus den Abteilungen 1, 5, 6 und ein Laden am Petersbergl wurden untersucht.

Erwartungsgemäß wurden Asbestbelastungen (z.B. Dichtungen, Fliesenkleber, Lüftungsverkleidungen) festgestellt. Künstliche Mineralfasern, teerhaltige Produkte und bleihaltige Farben wurden ebenfalls gefunden.

Bei den festgestellten Schadstoffen ist derzeit aber ein direkter, schädigender Kontakt von Personen zu dem Bauprodukt im Rahmen der regulären Nutzung ausgeschlossen. Bei allen Sanierungs- und Abbrucharbeiten und bei der Entsorgung ist die Schadstoffbelastung entsprechend der rechtlichen Vorgaben sorgfältig zu berücksichtigen:

Technische Gebäudeausstattung

Im Rahmen der Untersuchung der momentanen Situation wurde festgestellt, dass mindestens 80 % der bestehenden technischen Gebäudeausstattung, z.B. Kühlanlagen, Lüftungskanäle, usw., zu erneuern sind.

Tragwerk

Bestehende Strukturen müssen zumindest teilweise ertüchtigt werden. Dies gilt vor allem für Dachkonstruktionen, Decken zum Dachraum und für Kellerdecken, die momentan meist nur eine Dicke von 6 cm aufweisen.

Brandschutz

Brandschutztechnisch stellen sowohl die Holzkonstruktion als auch die Vordächer der Marktstände kein Problem dar. Im Wesentlichen werden die Abteilungen jeweils als ein Gebäude betrachtet, das im Extremfall „kontrolliert abbrennen“ kann, ohne Nachbarabteilungen zu gefährden. Im Rahmen einer Sanierung oder eines Neubaus muss daher darauf geachtet werden, dass zwischen den einzelnen Abteilungen ein Abstand von mindestens 5 m als Brandschneise besteht (gemessen ab den Vorbauten).

Kampfmittelvorerkundung

Erwartungsgemäß muss der Markt als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft werden. Für alle Tiefbauarbeiten ist eine Kampfmittelerkundung erforderlich.

Orientierende Boden- und Altlastuntersuchung

Auf dem Gelände verteilt wurden nach Abstimmung mit dem eingeschalteten Büro für Denkmalpflege und nach Kampfmittelfreigabe fünfzehn Kernbohrungen und sechs Rammsondierungen durchgeführt. Neun Bohrkerne wurden auf Altlasten untersucht. Bei sieben Bohrkernen wurden relevante Belastungen festgestellt (bis Klasse Z 1.2, meist PAK, Kohlenwasserstoffe, aber auch Schwermetalle).

Lebensmittelhygiene

Die hygienerelevanten Themen wurden von Fachplanern aus dem Planerteam und mit Unterstützung durch die Bezirksinspektion intensiv betrachtet.

Verkehrsanalyse

Umfangreiche Zählungen und Analysen des Kraftfahr-, Rad- und Fußgängerverkehrs wurden durchgeführt.

Schalltechnische und lichttechnische Untersuchungen

Mittels schalltechnischer Untersuchungen wurde die Bestandssituation erhoben. Eine lichttechnische Untersuchung aus dem Jahre 2014 wurde den Planern zur Verfügung gestellt.

Denkmalschutz - Bodendenkmäler

Unter dem größten Teil des Viktualienmarkts befinden sich Bodendenkmäler, deren Lage kartiert ist. Allgemein kann festgehalten werden, dass bis in Bohrtiefen zwischen 3 und 5 Metern menschliche Spuren zu finden sind, der Schwerpunkt menschlicher Zeugnisse liegt jedoch zwischen 1 und 3 Metern. Die Untersuchungen zeigen, dass in den Abteilungen 2 und 6 die Möglichkeit zum Bau von Kelleranlagen besteht. Die Boden- und Altlastuntersuchungen wurden vom eingeschalteten Büro für Denkmalpflege begleitet. Die Ergebnisse sind in einem Grabungsbericht aufbereitet, grundsätzlich gilt zu beachten, dass jeder Bodeneingriff einen Eingriff in das Bodendenkmal darstellt. Mit Funden ist aber erst in einer entsprechenden Tiefe (ca. 50-70 cm) zu rechnen.

Unmittelbarer Umgriff

Bei der Analyse des Standorts wurde der Markt im Hinblick auf seine Umgebung und Standortfaktoren untersucht. Wichtige Kriterien waren hierbei:

- Lage im Stadtraum
- Nähe zu ÖPNV/Verkehrsanbindung
- Stellplatzsituation
- Sanitäre Anlagen/ Hygiene
- Anlieferung/ Entsorgung AWM
- Erschließung/ Medienversorgung
- Denkmal- und Ensembleschutz

Grenzen

Der Markt ist in seiner mehr als 200-jährigen Geschichte ständigen Veränderungen unterworfen. Manche dieser Veränderungen sind geplant, viele jedoch sind schleichend passiert. Aus diesem Grund ist es wenig erstaunlich, dass die Grundstücks-/ Flurstücksgrenzen an der ein oder anderen Stelle nicht mit der Satzungsgrenze sowie den heute erforderlichen Grenzlinien des Markts übereinstimmen (siehe auch Ziffer 3.1.)

Stadtraum

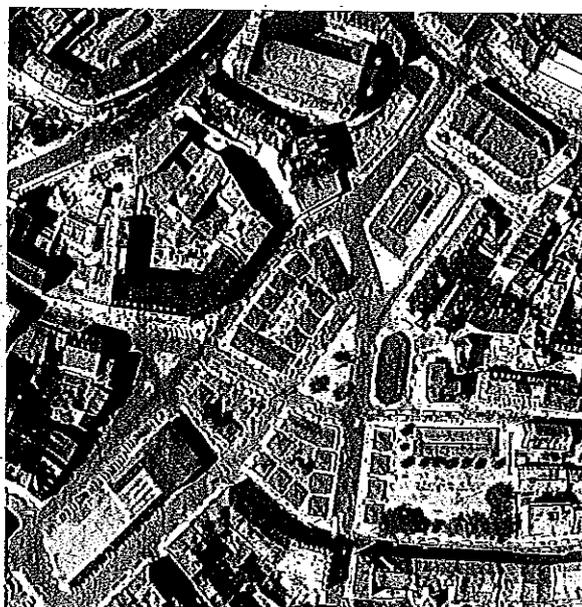
Der Markt wurde im Hinblick auf seine Struktur und historische Entwicklung untersucht. Hierbei fließt vor allem der Bericht des eingeschalteten Büros für Denkmalpflege in die Analyse ein. Die 275 Seiten umfassende Grundlagenermittlung wurde dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung einschließlich des erwähnten Grabungsberichts zur Verfügung gestellt.

Die Lagepläne zur historischen Entwicklung zeigen, dass es immer wieder Versuche gegeben hat, den Markt baulich zu ordnen, während der Handelsbetrieb selbst immer die Tendenz hatte, zu „wuchern“ und sich auszudehnen. Berichtet wird, dass es immer wieder hygienische, aber vor allem auch logistische Probleme gegeben hat, die dazu geführt haben, dass die Stadt ordnend in die Marktstruktur eingreifen musste.

In den 1960er und 1970er Jahren kommt eine neue Entwicklung hinzu, die nicht vom Markt ausgeht, den Markt aber nachhaltig verändert: der U-Bahnbau und die darauf folgende Stilllegung der Tramlinie über den Markt sowie die Einrichtung einer Fußgängerzone.

Dies hatte Folgen für die Nutzung der Flächen:

- Es entstehen neue, öffentliche Freiräume, die axiale Wirkung der ehemaligen Straßen löst sich auf.
- Der Biergarten entsteht und wird zur zentralen Mitte. Auf der vor 1970 noch fast baumlösen Fläche werden in größerem Umfang Pflanzungen vorgenommen, die erheblich Sichtachsen und Blickbezüge veränderten.



Luftbild 1962, Kommunalreferat-Geodatenservice

Freiraum

Der Freiraum des Marktes wurde vor allem bezüglich folgender Themen untersucht:

- Vegetation und Baumbestand,
- Gelände/ Belag,
- Sonderelemente und Beschilderung,
- Sitzmöglichkeiten/ Außengastronomie,
- Barrierefreiheit,
- Beleuchtung,
- Lärm und Geräusche.

Vegetation und Baumbestand

Auf dem heutigen Satzungsgebiet des Marktes verteilt stehen deutlich über 50 Bäume, wobei der bei weitem dichteste Baumbestand im Bereich des Biergarten besteht. Weitere Pflanzungen begrünen die Hauptwege auf dem Markt, die Innenhöfe der Abteilungen, usw. Besonders prägende oder seltene Einzelbäume, wie z.B. die Ulme am Altstadtring, sollten vitalitätsbezogen am Standort langfristig erhalten und entwickelt werden, ggf. sind dort Baumsanierungsmaßnahmen erforderlich.

Bodenbeläge, Barrierefreiheit

Die Bodenbeläge am Markt sind sehr unterschiedlich, sie zeigen bereichsweise noch die früheren Abgrenzungen zwischen den Außenflächen der Stände, den Frei- und Verkehrsflächen des übrigen Marktes und den Straßen, die sich im Laufe der Jahre überholt haben. Sie unterstützen weder die derzeitigen Funktionen noch die Nutzungen am Markt. Die große Unebenheit der Beläge stellt im täglichen Betrieb des Markts eine Einschränkung dar. Insbesondere für die Anlieferung oder den Abtransport von Abfall zur Sammelstelle in Abteilung 6 werden oft Rollwagen mit kleinen Rädern eingesetzt. Diese lassen sich auf dem ungeschnittenen Pflaster nur schwer bewegen und erzeugen dabei einen hohen Geräuschpegel.

An den wesentlichen Zugängen ist der Viktualienmarkt prinzipiell gut und auch barrierefrei über abgesenkte Bordsteine erreichbar. Der innere Marktbereich weist keine echten Barrieren auf. Die Benutzung des Markts ist trotzdem für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen wegen der Oberflächenbeschaffenheit der Beläge nicht problemlos. Hier sind Verbesserungen notwendig.

Zudem gibt es teils deutliche Einschränkungen in der Zugänglichkeit. Dies betrifft insbesondere die Bereiche zwischen den Ständen, die teilweise durch Vorzelte und Konstruktionen verbaut wurden.

Beleuchtung

Im Marktbereich selbst kommt ausschließlich ein einheitlicher Typ von historisierender Straßenlaterne vor. Die lichttechnische Untersuchung hat gezeigt, dass es Bereiche gibt, die deutlich zu gering ausgeleuchtet sind (Mängel im Bereich der Verkehrssicherheit). Gleichzeitig sind Bereiche vorhanden, bei denen die Gefahr der Belästigung der Nachbarschaft besteht und in denen weitere Straßenlaternen des verwendeten Typs Verschlechterungen zur Folge hätten.

Lärmschutz

Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung war zunächst die Bestandssituation zu erfassen.

Ein Lärmkonflikt ergibt sich rein aus dem Marktbetrieb nicht. Allerdings sollte bei geplanten Veränderungen die Bestandssituation nicht wesentlich verschlechtert werden. Im Tagzeitraum ist eine regelmäßige Anlieferung lärmtechnisch untergeordnet. In der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) weisen die Anlieferungen – je nach Lage – ein erhöhtes Konfliktpotential auf. Für die Geräusche der Anlieferungen sind neben den spezifischen Liefer- und Lademodalitäten auch die Bodenverhältnisse (Platzoberfläche) und die technische Ausführung der Transportgeräte maßgebend.

Die technische Gebäudeausrüstung an den verschiedenen Marktständen (z.B. Kühlaggregate) wirkt sich schalltechnisch nachteilig aus. Hier muss bei den weiteren Planungen bezüglich der System- und Geräteauswahl reagiert werden.

Der Biergarten hat einen Beurteilungspegel knapp unterhalb des zulässigen Pegels von 65 dB(A) tags, bis 23.00 Uhr.

Es wurden zwei besondere Veranstaltungen auf dem Viktualienmarkt schalltechnisch überwacht. Dies waren Faschingsdienstag (28. Februar 2017) und das Fest am Tag der Arbeit (1. Mai 2017). Die lärmintensivere Veranstaltung war das Faschingsfest. An dieser Veranstaltung wurde in der Nachbarschaft ein Beurteilungspegel gemessen, der deutlich über dem zulässigen Pegel für seltene Ereignisse lag. Dies zeigt, dass für die Planung von Veranstaltungen auch die Aspekte des Lärmschutzes zu berücksichtigen sind.

Verkehr am Markt

Bei der verkehrstechnischen Untersuchung wurde der Markt auf eventuelle Konflikte und Defizite der öffentlichen Erschließung und Durchwegung untersucht. Ein besonderer Fokus wurde dabei auf folgende Punkte gelegt:

- Zugänge/ Achsen,
- Verkehrs- und Wegeführung,
- Fußgängerverkehr,
- Radverkehr,
- Stellplatzsituation,
- Feuerwehr/ Rettungsweg,
- Anlieferung/ Entsorgung und
- Aufenthaltsbereiche.

Grundlage für die Analyse bietet vor allem das Gutachten der Verkehrsplaner:

Zugänge, Achsen

Die Metzgerzeile bildet zusammen mit der Heilig-Geist-Kirche eine städtebauliche Torsituation, welche vom Tal und vom Marienplatz her den Hauptzugang des Viktualienmarkts bildet. Auf der gegenüberliegenden Seite schließt in Verlängerung der Reichenbachstraße eine der Hauptachsen des Markts an. Wesentliche Zugänge bestehen außerdem über die Frauenstraße und die Westenriederstraße vom Isartor her und vom Rindermarkt kommend über das Rosental.

Verkehrs- und Wegeführung

Der Markt selbst ist als Fußgängerzone (laut Markthallensatzung) gekennzeichnet und nur mit Sondergenehmigung der Markthallen zur Liefertätigkeit befahrbar. Die Straße Viktualienmarkt (sog. „Kustermannfahrbahn“) bildet einen Sonderbereich. Sie ist als Fußgängerzone gekennzeichnet, wird jedoch in kurzen Abständen von Taxis und Bussen befahren und hat eine hohe Bedeutung für die ÖPNV-Erschließung der Altstadt und ist auch Teil der offiziellen Innenstadt-Radl-Wegeführung. Jegliche Umwidmung der Straße, die zur einer Herausnahme des Linienbusverkehrs führte, würde die Erreichbarkeit insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen beträchtlich einschränken.

Fußgänger

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde mit Hilfe von Kamerasystemen auch der Fußgängerverkehr betrachtet und analysiert. Die Daten für die Aufenthaltszonen und Verkehrsströme sind vor allen bei der Gestaltung der Freiräume zu beachten. An mehreren Tagen im April und Mai 2017 wurden die Aufenthaltszonen, die Hauptzugänge, Kreuzungspunkte, der Binnenverkehr im Bereich der Verkehrswege als auch in die Abteilungen betrachtet und die Konfliktpunkte lokalisiert.

Die größte Personendichte wurde mit 32 Personen / 100 qm um die Mittagszeit am Liesl-Karlstadt-Brunnen (Abt. 4) festgestellt. Aber auch am Maibaum und am Roier-Jackl-Brunnen (Abt. 5) war die Dichte mit rund 30 Personen / 100 qm hoch.

Die Zahl der Fußgängerinnen und Fußgänger, die den Markt für einen Besuch oder nur zum Durchqueren begangen haben, lag im Erhebungszeitraum bei ca. **80.000 Personen** im Tagzeitraum (06:00 – 20:00 Uhr) an einem Samstag und bei ca. **44.000 Personen** an einem Montag. Die Bewegungen an den Haupt-Zugängen Rosental, Reichenbachstraße und Westenrieder-/ Frauenstraße, Petersberg (nördl. Abteilung 1) und Abteilung 5 liegen zahlenmäßig in der gleichen Größenordnung. An dem untersuchten Montag, also einem Tag ohne sonderlich viel Marktbetrieb, wurde die Fußgängerquerung an der Reichenbachstraße mittags in jeder Minute von durchschnittlich 30 Personen genutzt.

Radverkehr

Der Viktualienmarkt liegt an einer stadtweiten Fahrrad-Hauptroute, die über die Prälat-Zistl-Straße und die Straße Viktualienmarkt führt. Auch abseits dieser Hauptroute gibt es im Umfeld und über den Markt hinweg vielfache Fahrradbewegungen. Insbesondere für die Querungsoption nördlich der Schrannehalle vom Rosental zur Westenriederstraße und von der Reichenbach- oder Blumenstraße zum Marienplatz gibt es offensichtlich nur solche offiziellen Routen, die für viele Fahrradfahrende einen scheinbar unzumutbaren Umweg bedeuten. Hieraus entstehen immer wieder Konflikte.

Aber auch der ruhende Radverkehr ist aufgrund des Mangels an Stellplätzen konfliktbehaftet. Zwar gibt es im Umfeld des Markts einige Fahrradabstellanlagen, diese decken jedoch nicht den offensichtlichen Bedarf und befinden sich nicht an jedem Zugang zum Markt und/ oder in ausreichender Nähe zu den Verkaufsständen. In der Folge findet man überall auf dem Markt wild abgestellte Fahrräder.

Kfz-Stellplatzsituation

An der Frauen-, Blumen- und Westenriederstraße gibt es einige wenige Stellplätze. Das geringe Angebot an Stellplätzen im Bereich um den Markt wird vielfach auch von der Händlerschaft als problematisch beschrieben. Die Situation geht aber selbstredend einher mit der Lage in der gesamten Innenstadt.

Den Händlerinnen und Händlern stehen in der Tiefgarage der Schrannehalle Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung. Im Erbbaurechtsvertrag mit der Schrannehalle ist aufgenommen, dass die Erbbaurechtsnehmerin verpflichtet ist, eine zweigeschossige Tief-

garage zu errichten und „40 Stellplätze mit einer Höhe von ca. 2,50 m an die Fieranten des Viktualienmarktes zu vermieten.“

Feuerwehr/ Rettungswege

Die Haupt-Verkehrsachsen des Markts dienen der Feuerwehr und den Rettungskräften zur Erschließung des Markts. Im Normalfall sind hier bezüglich der Wegbreiten die Fahrzeugbreiten und Radien der Feuerwehrfahrzeuge zu beachten. Die Hauptwege dienen auch der Entfluchtung während des Marktbetriebs und vor allem bei Veranstaltungen.

Anlieferung/ Entsorgung

Die Anlieferung auf den Markt ist zeitlich durch die Benutzungssatzung geregelt und auf den frühen Vormittag bzw. die Abendstunden beschränkt. Die zunehmende Abwicklung von Zustellungen und Lieferungen über Paketdienstleister lässt jedoch auch eine Lieferfähigkeit während des gesamten Tageszeitraumes in Augenschein treten.

Die Entsorgung erfolgt zentral über die Abfallannahmestation in Abteilung 6 und die Westenriederstraße. Grundsätzlich wäre aus verkehrlicher Sicht als Alternative nur eine Entsorgung über Abteilung 2 und das Rosental / Prälat-Zistl-Straße realisierbar. Da hier aber ein sehr prominenter Marktzugang ist, kann diese Alternative höchstens interimweise, im Rahmen der anstehenden Sanierungsmaßnahmen angedacht werden.

Aufenthaltsbereiche

Die Besucherzahl am Viktualienmarkt schwankt sehr stark. Sie ist abhängig von Tageszeiten, Wochentagen, Jahreszeiten und nicht zuletzt vom Wetter. Aus einer qualifizierend, phänomenologischen Betrachtung der Frequenz von Besucherinnen und Besuchern sowie Passantinnen und Passanten entsteht ein Bild typischer Situationen, die helfen können, den Markt und sein Funktionieren besser zu verstehen. Es zeigt sich, dass bei gutem Wetter und dann vor allem ab Mittag bis hin zum Abend der Biergarten eine zentrale Rolle am Markt spielt. Hier halten sich die meisten Menschen auf. Davon profitieren auch die direkt dort umliegenden Marktstandl. Einen zweiten Frequenzbereich findet man grundsätzlich entlang der Haupt-Bewegungsrouten Reichenbachstraße - Marienplatz / Tal und Rosental - Westenriederstraße sowie entlang der Straße Viktualienmarkt.

Angrenzender Verkehrsraum

Hier wurde im Dialog mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kreisverwaltungsreferat die faktische Fahrradquerung zwischen Markt und Schrannehalle in Richtung Reichenbachstraße und Gärtnerplatzviertel sowie die Fußgängerquerung vom Markt über die Blumenstraße / Frauenstraße betrachtet. Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

„Im Bereich der Querung des Viktualienmarktes zwischen der Prälat-Zistl-Straße und der Blumenstraße - Frauenstraße (vor der Gaststätte "Der Pschorr") ist ein erhebliches Aufkommen an Fußgängern sowie schiebenden oder auch verbotswidrig fahrenden Radfah-

ern vorhanden. Infolgedessen ist insbesondere im Kurvenbereich Blumenstraße - Frauenstraße ein entsprechender erhöhter Querungsbedarf für Fußgänger und Radfahrer vorhanden. Die Überquerung der Fahrbahn kann derzeit aber nur ungesichert erfolgen. Auch im weiteren Verlauf der Frauenstraße entlang der Verkaufsstände des Viktualienmarktes setzt sich der Querungsbedarf zumindest für Fußgänger bis zur Einmündung der Reichenbachstraße fort.

Zudem sind an der lichtsinalgeregelten Einmündung der Reichenbachstraße in die Frauenstraße die Aufstellflächen auf beiden Seiten der Reichenbachstraße für das vorhandene Fußverkehrsaufkommen von und zum Viktualienmarkt nicht ausreichend bemessen.

Aus Sicht der Verkehrsplanung ist in diesem Bereich daher eine Verbesserung der Querbarkeit der Frauenstraße dringend angezeigt und es erscheint sinnvoll, diese bereits im Vorgriff auf die Umsetzung des Zukunftskonzepts Viktualienmarkt in Angriff zu nehmen.“

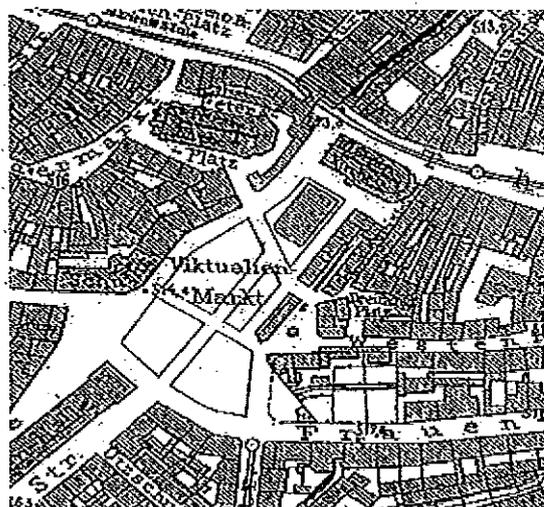
Der Markt und seine Gebäude

Für die Analyse des Marktes wurde das Gebiet untersucht in Bezug auf:

- Abteilungen,
- Baujahre,
- Baugenehmigungen,
- Warenangebote,
- Standtypen,
- Bautypen der festen Stände,
- Zeltartige Konstruktionen (Pavillons, Schirmstände, Vorbauten),
- Lager,
- Müll,
- Hygiene/ Sanitär,
- Gebäudeevaluation und
- Sparten.

Abteilungen

Der Viktualienmarkt gliedert sich in die Abteilungen 1. bis 7 (Petersberg). Die Grundstruktur der heutigen Aufteilung wurde bereits im neunzehnten Jahrhundert geschaffen und war geprägt durch die Straßenzüge, wie der nebenstehende Plan von 1891 (Stadtarchiv München) zeigt. Die einzelnen Abteilungen sind räumlich und baulich definiert und basieren auf Parzellen/ Flächen, die zwischen den bis in die 1970er Jahre über den Markt führenden Straßen liegen.



Die ursprüngliche, sehr deutliche und sehr klare Erkennbarkeit der Abteilungen ging mit der Schaffung des Fußgängerbereichs, der Pflanzung vieler Bäume und der damit verbundenen Störung der historischen Sichtachsen zum Teil verloren. Anfang der 1990er Jahre wurde daher vom Baureferat ein Gestaltungskonzept entworfen, das durch unterschiedliche Farbgestaltung der Markisen die Erkennbarkeit der Abteilungen verbessern wollte.

Die Marktstände jeder Abteilung bilden jeweils eine **Einheit**. Ursprünglich waren in den einzelnen Abteilungen jeweils gleiche oder verwandte Warensortimente verortet.

Die ursprünglichen Sortimentsschwerpunkte der Abteilungen sind heute nur noch in Teilbereichen erkennbar.

Es gibt unterschiedliche **Bautypen** der Stände, wie feste Häuschen, zeltartige allum-schlossene Verkaufsstände und Verkaufsplätze unter Schirmen (hier weitere Untergliederung in Schirmstände, Markisenstände) und Ganserpavillon. Die Abteilungen 1, 3 und 5 mit größtenteils quadratischen oder längeren Haus-Ständen, sowie das Petersbergl mit seiner vollvolumigen Ladenzeile zeigen jeweils ein recht homogenes Erscheinungsbild.

Die Qualität der Abteilungen ist in den Augen von Händler- und Kundschaft sehr unterschiedlich. Als besonders typisch für den Viktualienmarkt werden die kleinen Marktgebäude der frühen Nachkriegszeit, die v.a. in den Abteilungen 1 und 3 vorherrschen, gesehen. Das historische Gutachten unterstützt diese Sichtweise: Eine Veränderung des Markts in diesen Abteilungen würde von der Öffentlichkeit besonders intensiv wahrgenommen werden.

Für die Händlerinnen und Händler sind Standorte entlang der Hauptkundenströme besonders attraktiv. Standorte in den Innenhöfen werden von vielen eher als nachteilig empfunden. Besonders schlecht wird die Abteilung 6 bewertet, die seit dem Bau der zentralen Müllsammelstelle und der festen Markisenverkaufsstände von diesen dominiert wird. Mögliche Veränderungen in dieser Abteilung und in der etwas unaufgeräumt erscheinenden Abteilung 2 finden eine deutlich höhere Akzeptanz.

Warenangebot

Der Viktualienmarkt ist immer noch ein wichtiger, innerstädtischer Lebensmittelversorger. Traditionell sind auf dem Markt alle Bereiche des Lebensmitteleinzelhandels vertreten. Außerdem werden auf dem Markt traditionell Blumen und Gärtnereiartikel angeboten. Dieses Spektrum bildet nach wie vor den Schwerpunkt des Viktualienmarkts.

Hinzu gekommen ist in den letzten Jahrzehnten seit der Verkehrsberuhigung des Markts und der Einrichtung des Biergartens ein vermehrtes Angebot an Gastronomie und Imbissbetrieben. Das sich verändernde Kaufverhalten der Kundschaft generell hat in den letzten zwei Jahrzehnten zu einer Ausweitung der Verköstigungsmöglichkeiten mit Aufenthaltsbedarf vor Ort geführt.

Bautypen feste Stände

Die ältesten festen Bauten auf dem Markt sind die frei stehenden festen Marktstände in den Abteilungen 1 und 3 sowie teilweise noch in den Abteilungen 2 und 6. Sie stammen aus den Nachkriegsjahren und sind als Holzfachwerk mit Ausfachungen im Mauerwerk gebaut worden. Typisch und prägend sind die geschlossene grüne Holzfassade und die pyramidenförmigen, weit auskragenden Dächer. Die Auskragungen dienen als Witterungsschutz und zur Befestigung von Markisen und zeltartigen Vorbauten. Ursprünglich waren in jedem Gebäude zwei bis vier Händler untergebracht. Jeder Stand hat in diesen Gebäuden seinen eigenen kleinen Keller, der über eine Bodenluke und eine steile Leiter-
 treppe im Stand erschlossen wird. Eine Variante dieser quadratischen Pavillons sind die Langhäuser gleicher Konstruktionsweise in den Abteilungen 1 und 3. Anscheinend diesem Vorbild folgend sind die Pavillons und Langbauten in Abteilung 5 ab 1975 gebaut worden, die als Ersatz einer abgebrochenen Markthalle an gleicher Stelle dienen.

Sonderkonstruktionen stellen die Nordsee-Fischhalle und das sog. Petersbergl dar. Die letztmalig 2009 modernisierte Fischhalle der Fa. Nordsee hatte am Markt bereits seit 1898 mit einem der größten Gebäude eine hervorgehobene Stellung. Die Bautypologie scheint eher von der Schiffsarchitektur, als von den Gebäuden auf dem Viktualienmarkt abgeleitet. Das Petersbergl (Abteilung 7) ist ab 1978 abgebrochen (Nachkriegszustand) und dann originalgetreu (Fassade) als Ziegelkonstruktion und teils unter Verwendung eingelagerter, gotischer Fragmente wieder aufgebaut worden. Die Aufstockung für den Cafébetrieb der heutigen Bäckerei ist nachträglich erfolgt.

Zeltartige Konstruktionen

Bis vor einigen Jahren mussten zeltartige Konstruktionen und Vorbauten regelmäßig zurückgebaut werden; zuletzt mussten diese samstags nach Geschäftsschluss abgebaut und durften Sonntagabend wieder aufgebaut werden. Von dieser Pflicht wurde die Händlerschaft mittlerweile entbunden. Mittlerweile nutzen viele die Zelte nachts und am Wochenende auch zum Lagern ihrer Waren und Aufbauten.

In der Vergangenheit gab es verschiedene Farb- und Gestaltungsvorgaben. Die Farbgebung sollte dem Warenangebot entsprechen (z.B. grün-weiß = Obst/ Gemüse). Diese Vorgabe besteht heute (leider) nicht mehr.

Lager

Viele Stände haben Lager im Untergeschoss. Diese sind entweder vom Stand selbst zugänglich oder im Falle der gemeinschaftlichen Kelleranlagen in den Abteilungen 1, 5, 6 und 7 über zentrale Zugänge. Teilweise haben Lager unter den Ständen nur eine lichte Höhe von unter 1,20 m, sind feucht oder aus anderen Gründen in einem baulich schlechten Zustand. Einige Händlerinnen und Händler nutzen Räume im Erdgeschoss der Stände als Lager. Andere nutzen die zeltartigen Vorbauten als Lager, teilweise auch als Warenlager, auch für Lebensmittel.

Die Lagerflächen erscheinen bei Begehungen insgesamt zu knapp bemessen, einige nutzen daher zusätzlich externe Lagerflächen. Von den Händlerinnen und Händlern wurde nur, trotz des augenscheinlichen Mangels, sehr wenig zusätzlicher Lagerflächenbedarf geäußert. Auffällig ist die sehr unterschiedliche Zuteilung von Lagerflächenanteilen. Durch die historisch gewachsenen Zuweisungsverhältnisse verfügen heute einige Händlerinnen oder Händler über verhältnismäßig große Lagerflächen, während anderen nur sehr begrenzte Flächen oder überhaupt keine Lagerräume zur Verfügung stehen.

Müllentsorgung

In der Vergangenheit sammelte ein über den Markt fahrendes Müllfahrzeug die Abfälle ein. Dieses Entsorgungskonzept wurde wegen der damit verbundenen Abgasbelastung und der Personengefährdung während der Abholfahrten eingestellt. Mit der 2005 eröffneten, zentralen Wertstoffsammelstelle in Abteilung 6 wurde vollständig auf ein Bringsystem umgestellt.

Die zentrale Müllsammelstation mit Presscontainer (Restmüll, Papier/ Kartonage), einem offenen Container (Bioabfall) und zwei Umleerbehältern für Glas wird im Allgemeinen von den Händlerinnen und Händlern als auch vom AWM grundsätzlich positiv bewertet. Die händlerseitige Mülltrennung funktioniert aber nur bedingt gut.

Für die umliegenden Stände und die Aufenthaltsqualität in Abteilung 6 wirkt sich die bestehende Müllstation mit der aktuell erforderlichen, großen Rangierfläche eher nachteilig aus. Die prominente Eck-Lage der Müllsammelstelle und ihre barackenartige Erscheinung limitieren die „Lagequalität“ der zentralen Stände in der Abteilung. Auch die immer wieder auftretenden olfaktorischen Emissionen wirken sich nachteilig aus. Eine Ursache für die Geruchsprobleme ist die immer wieder festgestellte Entsorgung der Speisereste/ Konfiskate aus Imbiss- und Gastronomiebetrieben über die Restmüllpresse. An warmen Tagen entstehen aber auch bei den Bioabfällen unangenehme Gerüche. Die anfallorientierten Erhöhungen des Abholzyklus in der warmen Jahreszeit helfen hier nur bedingt.

Für eigene Müllbehälter zur Zwischenlagerung ist, insbesondere in ausreichender Größe und Art (z.B. mit Kühlung) in vielen Ständen nicht genug Platz vorhanden. Vielfach überlagern sich Anlieferungs-, Lager- oder Verarbeitungsbereiche mit den Müllsammelzonen.

Sanitäranlagen

Auf dem Markt sind Toilettenanlagen für Personal und Kundschaft dringend erforderlich. Großteils werden Toiletten umliegender Geschäfte und Gaststätten genutzt, weil ausreichende eigene fehlen und/ oder der Weg zu ihnen zu weit ist. Die Notwendigkeit von Toiletten ergibt sich gemäß Arbeitsstättenrichtlinie, dem Gaststättengesetz und den Anforderungen der Landeshauptstadt München an Betriebe mit Alkoholausschank. Der tatsächliche Bedarf richtet sich nach der Anzahl der Beschäftigten, der Anzahl der Betriebe und der Anzahl der Gastplätze. Der Bedarf wird im Rahmen der Bedarfsermittlung abgestimmt. Entsprechend der Festlegungen anlässlich der Untersuchungen zum Markt am Wiener Platz können auch zentrale Toilettenanlagen geschaffen werden.

Arbeitsschutz

Neben dem Themenkomplex der sanitären Einrichtungen sind die niedrigen Keller der alten Standhäuser aus Sicht des Arbeitsschutzes relevant. Die Deckenhöhe und Abgänge entsprechen nicht mehr den geltenden Regelwerken. Der Einbau von Treppen, die den Regelwerken entsprächen, ist in den alten Ständen praktisch nicht möglich, da viele Stände hierfür einfach zu klein sind. Mit dem Gewerbeaufsichtsamt wurde daher geklärt, ob und unter welchen Voraussetzungen bzw. mit welchen Modifikationen die Keller und die bestehenden Kellerabgänge weiter genutzt werden dürfen.

Aus Sicht der Gewerbeaufsicht wird zwischen Bestandserhalt und Sanierung unterschieden. Wenn keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, kann der Bestand, auch wenn nicht mehr regelkonform, weiterhin geduldet werden. Bei baulichen Veränderungen sind die geltenden Vorschriften umzusetzen. Die Behörde kann somit der Nutzung der Keller zustimmen, soweit keine baulichen Veränderungen an den jeweiligen Gebäuden bzw. Marktständen vorgenommen werden und Maßnahmen zur Verbesserung der Abgangssituation durchgeführt werden (Absturzsicherung, Rutschsicherung).

Sicherheit und Intrusionsschutz

Ein Einbruchschutz ist bei den alten Marktständen nur bedingt und bei den zeltartigen Konstruktionen gar nicht gegeben. Ein Versicherungsschutz ist für die Zeltkonstruktionen kaum möglich und wenn, dann nur gegen unverhältnismäßig hohe Beiträge.

Die Händlerinnen und Händler klagen weniger über Diebstahl, berichten jedoch in den Interviews von immer wieder vorkommendem Vandalismus. Der Schaden an und in den Zeltkonstruktionen entsteht durch die Zerstörung der Planen und die Folgen der Verunreinigungen durch Personen, die ihre Notdurft verrichten.

Nicht zuletzt aus diesem Grund wünschte sich ca. ein Fünftel der Händlerschaft bei den Interviews einen Ersatz der Planen durch feste Vorbauten.

Hygiene

Ein wichtiger Bestandteil der Analyse der Märkte war die Beurteilung der Hygienesituation durch die Fachplaner und die Bezirksinspektion.

Zur Beurteilung der Hygienesituation wurden verschiedene Fragestellungen untersucht, die für die Machbarkeitsstudie relevant sind:

1. Ist eine Instandsetzung der Stände (inkl. Keller) möglich oder benötigt man einen Neubau?

In einigen Ständen kann der Betrieb heute nicht ideal organisiert werden. Hinzu kommen bauliche Mängel und Mängel in der Ausstattung (z.B. Wände und Böden nicht leicht zu reinigen, Nager können eindringen, notwendige Waschbecken fehlen, Spinde für Straßen- bzw. Arbeitskleidung fehlen).

Es gibt einige Betriebe auf dem Markt, die komplett renoviert und/ oder saniert sind und den aktuellen lebensmittelrechtlichen Vorschriften entsprechen. Daher wird angenommen, dass auch die anderen Verkaufsbetriebe mit baulichen Mängeln in Bezug auf die lebensmittelhygienerlevanten Themen grundsätzlich ohne Neubau instandsetzbar sind.

Für gastronomische Betriebe mit einem relativ hohen, ganzjährigen Sitzplatzbedarf sind aber eigene Betrachtungen erforderlich.

2. Wie ist die Toilettensituation?

Die insgesamt am Markt vorhandenen Toilettenanlagen für Beschäftigte würden zahlenmäßig zwar theoretisch ausreichen, wenn sie für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zugänglich wären. Sie sind aber teilweise (in Abt. 5) an einzelne Betriebe (vorwiegend Einzelhandel für Fleisch- und Wurstwaren) vermietet. Zudem wäre selbst bei einer „Freimachung“ die Verteilung und damit die Erreichbarkeit der WC-Anlagen unverändert ungenügend.

Für viele Beschäftigte sind die Toiletten zu schwer erreichbar. Die Wege zu den vorhandenen Toiletten sind für die meisten Beschäftigten faktisch zu weit. Zum einen sind die Wege teils deutlich weiter als durch die Arbeitsstättenrichtlinien vorgegeben. Zum anderen, und das ist viel gravierender, sind die Beschäftigten, die nicht selten einen Stand allein bedienen, zu lange vom Stand weg, wenn sie zur Toilette müssen. So wird die Toilettenanlage unterm Petersberg nach Auskunft der Händler der Metzgerzeile aufgrund des langen Weges nur ungern und damit selten oder gar nicht genutzt.

Die Nutzung betriebsgebundener Kundentoiletten auf dem Markt oder am bzw. um den Markt (z.B. die Gästetoiletten der Suppenküche, des Pschorr, von Starbucks, usw.) durch die Marktkaufleute und deren Personal ist nicht im Sinne der Hygienevorgaben der LHM, die zur Risikominimierung eine Trennung von Personal- und Kundentoiletten vorsehen.

Kundentoiletten fehlen in massivem Umfang. Eine tatsächliche Marktkundentoilette gibt es überhaupt nicht, es besteht lediglich eine Vereinbarung mit dem Biergartenbetreiber seine WC-Anlage allen Marktkundinnen und -kunden unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Eine nutzbare Behindertentoilette fehlt gänzlich.

3. Wie ist die Wasserversorgung in den Ständen und was wird gefordert?

Die meisten Bauten verfügen inzwischen zumindest über einen Wasseranschluss. Es gibt jedoch auch feste Bauten und Zeltstände, die mit Lebensmitteln handeln, denen ein fester Warm- und Kaltwasseranschluss fehlt! Diese Stände behelfen sich durch Nachbarstände oder Brunnenwasser. Auch Anzahl und Art der Wasserbecken (von Doppelspülen, Einzelbecken, Schmutzwasserausgussbecken über Mini-Handwaschbecken) variieren von Stand zu Stand und erfüllen nicht immer die Anforderungen.

Grundsätzlich ist an jedem Lebensmittelstand ein fester Wasseranschluss mit Kalt- und Warmwasser vorzusehen. Über die erforderliche Anzahl der Becken ist bei jedem Stand eine Einzelfallentscheidung, u.a. anhand des angebotenen Sortiments, zu treffen.

4. Schädlinge

Es gibt viele Gebäude, die aufgrund der ungenügend abgedichteten Türen, Fenster und Rollladenkästen keinen ausreichenden Schädlingsschutz bieten. Auch lassen viele Obst- und Gemüse-Stände ihre Ware zum Teil über Nacht draußen. Die Markisen und die Zeltwände schützen in keinem Fall vor Schädlingen und Nagern.

Das über Jahre gewachsene Warenangebot hat bei nicht wenigen Betrieben dazu geführt, dass ein erheblicher Teil des Sortiments weder im Standgebäude noch in einem geeigneten Lager ordnungsgemäß untergebracht werden kann und daher in den Zeltvorbauten, vor Fremdeinwirkungen nicht bzw. unzureichend geschützt, gelagert wird. Es gibt aber auch andere Betriebe, die ihre gesamte Ware (inklusive der Stellagen) über Nacht im Standgebäude verstauen. Das zeigt wiederum, dass es sowohl eine Frage der Lagerkapazität am Markt, als auch eine Frage der betrieblichen Organisation ist.

Fazit

Es gibt viele Hygiene-Mängel, die voraussichtlich sehr gut mit Sanierungsarbeiten (z.B. Farbe, Putz, Fliesen, Abdichten gegen Schädlinge) zu beseitigen sind. Andere Mängel (z.B. fehlende WCs, fehlende Umkleidemöglichkeit, fehlende Spinde für Kleidung, schwer zugängliche Kellerzugänge und damit nicht genutzter Raum) wiederum bedürfen eines neuen Konzepts (z.B. Umgestaltung der vorhandenen Räume, um eine Personalumkleide zu schaffen? Zentrale Personalräume?). Da es jedoch auch für diese Probleme gute Lösungsbeispiele auf dem Markt gibt, ist es grundsätzlich möglich, einen kompletten Abriss und Neubau **aus Gründen der Hygiene** zu vermeiden.

Sparten

Die im Marktbereich und angrenzend vorhandenen Sparten wurden erfasst und planlich zusammengestellt. Maßnahmen im Bereich der Sparten (v.a. Frisch- und Abwasser, Elektro-/ Energieversorgung) werden notwendig. Nach Abstimmung mit dem Planerteam werden vom Bauunterhalt der Markthallen in den Abteilungen 1 und 4 (Bereich Biergarten) die **Abwasser**-Grundleitungen voraussichtlich vorgezogen saniert.

Die in unmittelbarer Nähe zum Markt liegende bzw. geplante **Fernkälte**leitung wurde in das Versorgungskonzept einbezogen. Gleiches gilt für die **Fernwärme**, deren Leitungen den Markt mehrfach queren.

Vor allem bei der vorgesehenen Kelleranlage in Abteilung 2 sind die Einschränkungen durch ein großes, unterirdische Bauwerke der Stadtwerke zwischen Abteilung 2 und Abteilung 3 zu berücksichtigen.

Für den beabsichtigten Bau eines Kellers in Abteilung 6 muss die quer durch die Abteilung laufende Fernwärmeleitung durch die SWM verlegt werden. Hier sind die Zeitfenster, die für diese Arbeiten zur Verfügung stehen und von den SWM vorgegeben werden, beim Projektablauf zu berücksichtigen. Die Kostenübernahme dieser Verlegungsmaßnahme ist im Konzessionsvertrag zwischen der Stadt und den SWM geregelt: Erfordern kommunale Maßnahmen im öffentlichen Interesse die Verlegung der Leitungen auf städtischen Grundstücken, übernehmen die SWM hierfür die Durchführung und Kosten. Für Bereiche außerhalb der definierten Marktgrundstücke gilt die Regelung für öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen: der Veranlasser übernimmt 60 % der Kosten.

4.2. Nutzungskonzeption lt. Machbarkeitsstudie

Vorausschickend ist zu erwähnen, dass die folgenden Aufstellungen und Zahlen auf Basis einer **Machbarkeitsstudie** und **nicht** auf einer konkreten Planung ermittelt wurden.

Wesentlicher Bestandteil der Nutzungskonzeption ist die Ermittlung der Flächenbedarfe, der funktionalen Zusammenhänge und die Realisierbarkeit bei Aufrechterhaltung eines Marktbetriebs. Aber auch die mit Händler- und Bürgerschaft präzisierten Projektziele haben die Nutzungskonzeption entscheidend beeinflusst.

Mit Hilfe von Plangrundlagen, Begehungen, Händlerbefragungen etc. wurde das Raum-, Funktions-, und Ausstattungsprogramm erstellt. Hierbei wurden folgende Punkte standweise ermittelt:

- Verortung,
- Warensortiment,
- Flächennutzung,
- Flächenbedarf,
- Gastplätze und
- Ausstattung (z.B. Sanitär, Technische Gebäudeausstattung).

4.2.1 Anforderungen und Händlerbedarf allgemein

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

Im Rahmen der Variantenüberlegungen beim Markt am Wiener Platz hin zu einer Sanierung im baulichen Bestand erfolgten, in enger Abstimmung mit dem Kreisverwaltungsreferat, Anpassungen bezüglich der Situierung der Sanitäranlagen, die auch beim Viktualienmarkt zugrunde gelegt werden. Anstelle betriebspezifischer und innerhalb der jeweiligen Stände angeordneter Sanitäranlagen sind auch zentrale Toilettenanlagen und Sozialräume realisierbar.

Die Anforderungen an Vorräume innerhalb der einzelnen Betriebe mit Funktion einer Hygieneschleuse zum Arbeitsbereich hin, wurden in den zu sanierenden Bereichen an die Möglichkeiten der Bestandsgebäude angepasst.

Bei den vorgesehenen Neubauten werden die aktuellen Regelwerke und Standards für Neubaumaßnahmen angesetzt.

Da der Viktualienmarkt nicht nur ein öffentlicher Raum für alle Münchnerinnen und Münchner ist, sondern auch ein Handelsplatz, der für eine Vielzahl von kleineren und größeren (Einzel-)Handelsbetrieben und auch für einige Gastronomiebetriebe die wirtschaftliche Existenzgrundlage darstellt, möchten die Standbetreiberinnen und -betreiber die enge und bewährte Zusammenarbeit mit dem Planungsteam und dem Kommunalreferat - Markthallen München in den weiteren Planungsphasen unbedingt unverändert fortsetzen. Dem wird das Kommunalreferat selbstverständlich Rechnung tragen.

4.2.2. Flächenbedarf

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

- Jeder Stand soll im Konzept mindestens mit der vorhandenen Nutzfläche Berücksichtigung finden.
- An jedem Stand sollte mindestens die bisher vorhandene Lagernutzfläche vorhanden sein.
- Ungeschützte Lagerung offener Lebensmittel in den Vorbauten darf es nicht mehr geben (Vorgabe in Abstimmung mit der Lebensmittelüberwachung). Es sind geeignete Lagerkonzepte erforderlich.

Unter Bezugnahme auf Händlerbefragungen, abgestimmte Hygieneanforderungen, Arbeitsstättenrichtlinie etc., wurde der Flächenmehrbedarf **pro Stand** ermittelt und jeweils abteilungsweise und nach folgenden Kategorien zusammengefasst:

- Personaltoiletten,
- Kundentoiletten,
- Lagerflächen,
- Personalräume,
- Umkleiden,
- Lebensmittelhygiene,
- Fahrradstellplätze.

Der Bedarf im Bestand wurde je Stand in Grundrissplänen für alle Abteilungen dargestellt.

Ermittlungsverfahren Flächenmehrbedarf

Personaltoiletten

Die Ermittlung erfolgte abteilungsweise nach Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (MA) gemäß den Arbeitsstättenrichtlinien (ASRL). Bei einigen Betrieben sind Personaltoiletten bereits vorhanden. Diese wurden separat ermittelt. Bei einem hier ggf. ermittelten Defizit wurde dieses dem Mehrbedarf der Abteilung zugerechnet. Für den Flächenbedarf pro Personaltoilette wurden 2,40 qm als Mindestgröße angesetzt.

Kundentoiletten

Die Ermittlung erfolgte betriebsweise gemäß GastBauV. Betriebe mit vorhandenen eigenen Kundentoiletten wurden separat ermittelt. Hier ggf. ermittelte Defizite wurden dem Mehrbedarf der Abteilung zugerechnet. Als Flächenbedarf pro Kundentoilette sind mindestens 2,40 qm zuzüglich einer Mehrbedarfsfläche für Toilettenvorräume angesetzt.

Barrierefreie Toiletten sind in der Aufstellung unberücksichtigt und führen ggf. zu Mehrbedarfsflächen.

Lagerfläche (Händlerwunsch)

Die Ermittlung erfolgte betriebsweise gemäß Auswertung der Angaben in den durchgeführten Einzel-Interviews mit den Händlern.

Lagerfläche (35 % der Verkaufsfläche)

Im Rahmen der Marktbegehungen wurde festgestellt, dass Händlerinnen und Händler ihre Ware nachts vollständig in ein Lager räumen, wenn ihre Lagerfläche mindestens 35 % der Verkaufsfläche entspricht. Dementsprechend wurde betriebsweise die benötigte Lagerfläche ($\geq 35\%$ der zugehörigen Verkaufsfläche) für jene Betriebe ermittelt, welche aktuell ihre Waren nachts unter unbefestigten Planen und Vorbauten lagern.

Pausenräume

Die Ermittlung erfolgte betriebsweise nach Anzahl des Personals gem. ASRL. Generell ist für Betriebe > 10 MA gemäß ASRL ein Pausenraum vorzusehen. Ein Flächenbedarf pro Mitarbeiter von mindestens 1 qm wurde berücksichtigt (wobei in der Flächenaufstellung berücksichtigt wurde, dass max. 50 % der MA zeitgleich pausieren). Bei der vorliegenden Bedarfsaufstellung wurden auch Betriebe mit ≤ 10 MA berücksichtigt, bei denen keine Rückzugsmöglichkeit für Mitarbeiter innerhalb des Betriebsraumgefüges besteht.

Umkleiden

Die Ermittlung erfolgte betriebsweise nach Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gemäß ASRL. Der Flächenbedarf pro MA beträgt mindestens 0,80 qm (Spind + Bewegungsfläche). Umkleideräume sind immer dann bereit zu stellen, wenn das Tragen von

Arbeitskleidung erforderlich ist und es den Beschäftigten nicht zuzumuten ist, sich in einem anderen Raum umzukleiden.

Lebensmittelhygiene

Die Ermittlung erfolgte betriebsweise gemäß der Lebensmittelhygienevorschriften. Der Flächenbedarf wurde auf Grundlage der Anforderungen aus der Lebensmittelhygiene ermittelt (z.B. zusätzliches Handwaschbecken: + 0,80 qm, Spülmaschine: + 1,0 qm oder gekühlter Nassmüll/ Konfiskatkühler: + 1,2 qm). Die Flächen sind im jeweiligen Betrieb vorzusehen, die Lagerung des Nassmülls kann auch gesammelt an dezentraler Stelle erfolgen.

Vorbauten

Vorbauf Flächen können grundsätzlich weiterhin als Verkaufsflächen (keine Lagerung) genutzt werden. Da sich Kunden hier nicht dauerhaft aufhalten, reicht neben Regen- und Windschutz eine Temperierung (Frostschutz, < 12 °C) und ein geeigneter Sonnenschutz im Wesentlichen aus. Die heutigen Vorbauf Flächen von Verkaufsständen müssen daher nicht in festen Gebäuden nachgewiesen werden.

Konzessionierte Gastronomiebetriebe

Die konzessionierten Gastronomiebetriebe können dauerhaft nicht völlig anders behandelt werden als alle übrigen konzessionierten Münchner Gaststätten. Das heißt, dass Außenflächen echte Freischankflächen sein sollten. Die auch in kühleren Jahreszeiten genutzten Sitzplätze sollen in beheizbaren (> 12 °C) Räumlichkeiten untergebracht sein. Hierauf müssen die Konzepte eingehen. Die Freischankbereiche sollen dabei nicht beliebig groß sein, damit im Rahmen des Stellplatznachweises eine Wechselnutzung von Innen-Außen angesetzt werden kann. Bei der Flächenbemessung ist zu beachten, dass die Betriebe eine Mindestgäste-/ Mindestsitzplatzanzahl benötigen, um auch in Zeiten ohne Außenbewirtschaftung existieren zu können.

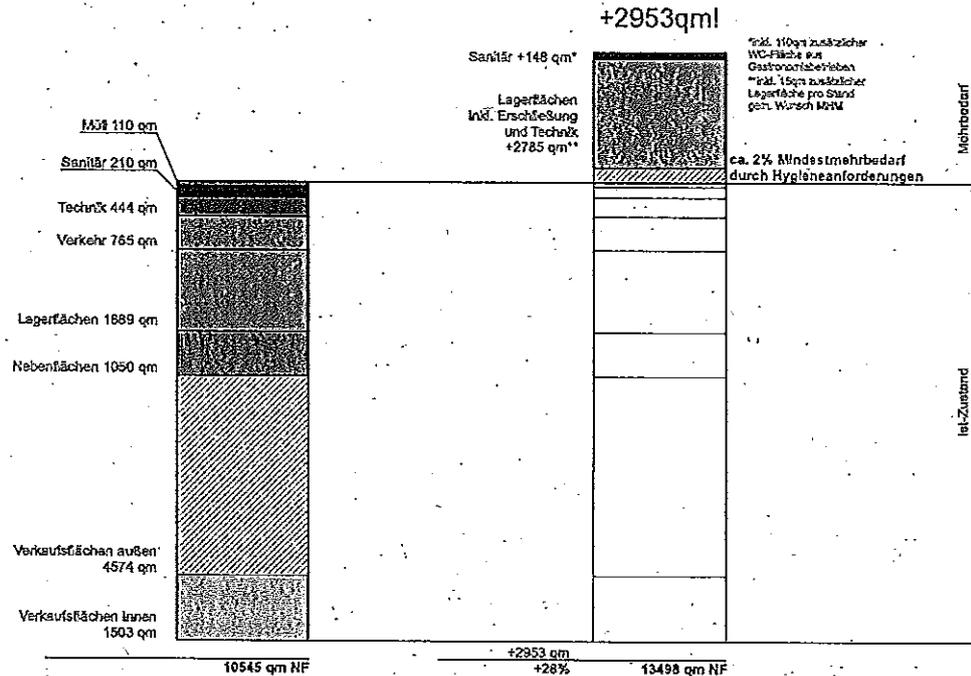
Flächenbedarf

Der Flächenbedarf, der sich aus dem Raum-/ Funktions-/ Ausstattungsprogramm ergibt, wurde abteilungsweise für alle Stände ermittelt und daraus ein Diagramm für den Flächenmehrbedarf des gesamten Markts erstellt. Der reine Mindestmehrbedarf, der sich aus den Hygieneanforderungen ergibt, ergibt ein Plus von ca. 2 %. Mit den zusätzlichen Anforderungen an Lager- und Sanitärfläche, ergibt sich insgesamt ein Mehrbedarf von ca. 28 %, was einem Plus von 2.953 qm Nutzfläche gegenüber der Bestandssituation entspricht. Den größten Anteil von 2.785 qm machen hierbei Lagerflächen inklusive Erschließung und Technikräume aus.

Der Mehrbedarf für Umkleiden und Hygieneausstattung ist zwingend in den jeweiligen Ständen herzustellen. Andere Flächen, wie z.B. Lager oder Personaltoiletten, können auch an anderer Stelle, auch zentral zusammengefasst an geeigneten Standorten hergestellt werden.

Die tatsächlich notwendigen Raumgrößen sind abhängig vom konkreten Planungskonzept und hängen auch mit dem Maß des Bestandserhalts bzw. Neubaus zusammen. Im Bestand kann z.B. gegenüber der ASRL mit einem reduzierten Flächenansatz operiert werden. Bei Neubauten sind die Arbeitsstättenrichtlinien einzuhalten.

Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt Nutz-Flächen



AROE bogenstraße bureau | bauchplan | (| planungsbüro bautek + kooperiert

4.2.3. Gebäude, Nebenflächen und Freiflächen des Markts

Genehmigungsrechtliche Fragen

An vielen Marktständen haben sich im Laufe der Zeit Markisen in dauerhafte Vorbauten gewandelt. Diese sind anders als Markisen gemäß BayBO nicht verfahrensfrei. Eine Genehmigung der Strukturen ist nach Abstimmung mit der LBK grundsätzlich möglich. Das Kommunalreferat - Markthallen München strebt in diesem Zusammenhang auch eine Bereinigung der Grundstücksgrenzen auf dem Markt an. Es handelt sich hierbei nach heutiger Einschätzung und gemäß der Abstimmung mit der Lokalbaukommission um einen formalen Akt durch Eigentümer und Genehmigungsbehörde, der keinen Handlungsbedarf auf Seiten der Händlerschaft auslöst.

Gebäudebestand allgemein

Einzelne Stände müssen evtl. nicht saniert werden (z.B. ein Stand aus Abteilung 6 an der Frauenstraße) oder könnten vielleicht im laufenden Betrieb ertüchtigt werden. Aber auch diese Stände werden von notwendigen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Sparten betroffen sein und die damit verbundenen Einschränkungen müssen den Belastungen eines temporären Umzugs gegenübergestellt werden.

Das Gebäude der Nordsee ist zwar im städtischen Eigentum, da es auf städtischem Grundstück steht, wurde aber seit Errichtung immer von der Nordsee erneuert und modernisiert. Es bleibt bei den Sanierungen daher außen vor. Schnittstellen gibt es unter Umständen lediglich im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen.

In vielen Ständen stehen Ertüchtigungsmaßnahmen von nicht mehr ausreichend tragfähigen Kellerdecken und z.T. auch von Dachtragwerken (ggf. auch in Abteilung 5) an. Bei Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen im Bestand muss mit Schadstoffen und z.T. maroden Konstruktionen gerechnet werden. Die Technische Gebäudeausstattung ist weitestgehend komplett, einschließlich der Versorgungsleitungen zu erneuern bzw. wo sie fehlen neu zu errichten.

Die festgestellten Defizite sind voraussichtlich im Bestand, jedenfalls bei vielen Fällen, heilbar. Die Sanierungsmaßnahmen sind jedoch in aller Regel so aufwendig, dass die jeweiligen Händlerinnen und Händler übergangsweise inkl. ihrer kompletten Einrichtung aus ihren Ständen ausziehen müssen.

Sollten im Einzelfall alte Marktstände doch komplett erneuert werden müssen, setzt ein Stand in Abteilung 6 (St. Michaelshof) Maßstäbe. Das von den Standbetreibern vor einigen Jahren komplett, in der typischen Holzständerkonstruktion erneuerte Gebäude wird von nicht Kundigen nicht als Neubau erkannt.

Abteilungen

Auch wenn die Qualität der Abteilungen in den Augen der Händler- und Kundschaft sehr unterschiedlich ist, soll an der historischen Grundstruktur nichts verändert werden. Lediglich an den Rändern sind Veränderungen erforderlich: Die Abteilungen sollen soweit wachsen, dass die dauerhaften Vorbauten jeweils innerhalb des jeweiligen Abteilungsgrundstücks liegen. Dabei sind die notwendigen (siehe Brandschutz) Abstände von 5 m zwischen den Abteilungen zu beachten.

Brandschutz

Aus Sicht der Branddirektion gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Markt in seiner heutigen Form. Zwischen den einzelnen Abteilungen müssen Schneisen mit mindesten 5 m Breite bestehen (heute der Fall). Bei einigen Ständen befinden sich im Keller nicht zulässige Aufenthaltsräume; ihnen fehlen die notwendigen Fluchtwege. Hier ist eine Bereinigung notwendig.

Hygiene

Diese Defizite sind nach heutigem Kenntnis- und Regelstand heilbar und erfordern keinen Neubau des Markts oder einzelner Stände aufgrund der Hygienesituation in den Ständen. Erforderlich ist die Ausstattung entsprechend der aktuellen Richtlinien und in Abstimmung mit der Bezirksinspektion zu ertüchtigen und optimieren (z.B. Warm-/ Kaltwasser, Möglichkeit einer sortimentspezifischen Kühlung der Waren und ggf. des Verkaufsraums, leicht zu reinigende Wände und Böden). Außerdem muss aus jedem Stand eine Personaltoilette in zumutbarer Entfernung erreichbar sein.

Sanitäranlagen

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

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

Aufgrund der bereits beschriebenen, schwierigen Versorgungssituation wird eine deutlich verbesserte Versorgung des Markts mit Toiletten für Personal und Kunden empfohlen.

Für die Kundentoiletten wurden von München Tourismus und dem Behindertenbeirat öffentliche, ebenerdige Toiletten dringend empfohlen. Dies wird auch von den Marktkaufleuten unterstützt.

Die Behindertentoilette sollte aus Sicht des Behindertenbeirats als „Toilette für alle“ ausgeführt werden, die in Größe und Ausstattung über den Anforderungen für eine barrierefreie Toilette nach DIN-Norm 18040 liegt.

Die vorhandenen Personaltoiletten sind für Händlerinnen und Händler der Abteilungen 1 bis 3 zum Teil auf Grund der Entfernung schwer erreichbar. Es wird daher eine gleichmäßigere Versorgung mit Toiletten verteilt auf die Abteilung 5 (Bestand) und Abteilung 2 und Abteilung 6 (jeweils neu) angestrebt. Damit könnten sowohl die aktuellen Anforderungen der Bezirksinspektion als auch die Anforderungen der ASRL erfüllt werden.

Arbeitsschutz

Aus Sicht der Gewerbeaufsicht kann der Bestand, auch wenn nicht regelkonform, weiterhin geduldet werden, wenn keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Bei baulichen Veränderungen sind die geltenden Vorschriften umzusetzen. Die Behörde kann somit der Nutzung der Keller zustimmen, soweit keine baulichen Veränderungen an den

jeweiligen Gebäuden bzw. Marktständen vorgenommen werden. **Soweit** anhand einer Gefährdungsbeurteilung eine ausreichende Sicherheit nachgewiesen wird, stellt die niedrige Raumhöhe und steile Treppenart kein Problem dar. Die Rutschsicherheit der Treppenstufen ist sicherzustellen: Wo nötig ist eine Absturzsicherung für die Treppenluke anzubringen.

Lagerflächen

Die Lagerkapazitäten müssen, um die Lagerung in den Vorbauten überflüssig zu machen, deutlich erweitert werden. Die vorhandenen Lager müssen baulich als auch in Bezug auf die technische Gebäudeausstattung ertüchtigt werden. Die Zugänge zu den Kellern der hölzernen Marktstände müssen soweit ertüchtigt werden, dass sie den Mindestanforderungen der Gewerbeaufsicht genügen. Lagerflächen in neuen Kelleranlagen benötigen, analog zum Bestand z.B. in Abteilung 5, Lastenaufzüge für den Warentransport.

Abfallentsorgung

Ein zentraler, für die Händlerinnen und Händler und vor allem für die Abholfahrzeuge des Abfallwirtschaftsbetriebs München (AWM) und ggf. weiterer Entsorgungsbetriebe gut erreichbarer Standort ist auch zukünftig notwendig. Neben der Abfalltrennung im bisherigen Umfang bezüglich Volumen und Trennung ist die Notwendigkeit der geordneten Zwischenlagerung (gekühlt) und Entsorgung der Speisereste zu beachten. Eine bedarfsorientierte Kühlung der Müllsammelstelle sollte geprüft werden.

Aufgrund mangelnder, geeigneter Alternativstandorte wird eine Müllstation weiterhin in Abteilung 6 verortet. Für einzelne Fraktionen können, in Abstimmung mit dem Entsorger dezentrale Standorte für Unterflurcontainer betrachtet werden. Das ausgearbeitete Konzept hatte folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Mülltrennung muss gewährleistet werden, entsprechende Müllbehälter sind ausreichend vorzusehen.
- Es müssen weiterhin (Press-)Container für die mengenmäßig großen Fraktionen eingesetzt werden.
- Die Möglichkeit des Einsatzes von dezentralen, ggf. auch allgemein zugänglichen, Unterflurcontainern (z.B. für Glas) ist zu betrachten.
- Speisereste müssen separat erfasst und gekühlt werden.
- Müll-Abholung muss während der Betriebszeiten möglich sein, ohne den Marktbetrieb zu behindern.
- Notwendige, für den Marktbetrieb nur eingeschränkt nutzbare, Rangierflächen für die Abholfahrzeuge sollen minimiert werden.
- Der Entsorgungsthematik kommt auch bei den Interimsmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu.

Technische Gebäude-Ausstattung

Die vorhandenen technischen Anlagen sind veraltet. Teilweise fehlen notwendige, funktionierende Anlagen. Die technischen Anlagen müssen im Zuge einer Umstrukturierung des

Markts auch unter Berücksichtigung von Schallschutzanforderungen und der Energieeinsparverordnung erneuert werden. Für die gravierenden Probleme der Kühlanlagen-Rückkühlung, die vor allem beim Petersberg und in Abteilung 5 an heißen Tagen auftreten, und in Hinblick auf die zunehmenden Restriktionen bezüglich verwendbarer Kältemittel, waren geeignete Lösungskonzepte zu entwickeln. Vorhandene Fernwärme- und Fernkälte-Versorgungsmöglichkeiten wurden in die Betrachtungen der Energieversorgung einbezogen. Durch Einbeziehung der Fernkälte in die Energieversorgung könnten die Probleme nachhaltig gelöst werden. Sie ermöglicht auch die Installation einer ökologisch verträglichen Raumkühlung für die Verkaufsstände.

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

Bei der Elektroinstallation ist der Bedarf an Anschlussmöglichkeiten für händlereigene Außenbeleuchtungen zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen ist auch der Versorgungsbedarf für Veranstaltungen.

Raumausstattung / Schnittstelle

Die Marktstände werden weitestgehend von den Händlerinnen und Händlern selbst so hergerichtet, wie sie es für den Betrieb benötigen. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen müssen die Schnittstellen zwischen den Standbetreibern und dem Marktbetreiber einheitlich und klar definiert werden. Für spätere Unterhalts- und Instandhaltungsmaßnahmen müssen die Zuständigkeiten im Rahmen der harmonisierten Zuweisungen und Verträge definiert werden.

Im Gegensatz zu einer normalen Gewerbevermietung, bei der vom Vermieter lediglich festgelegt wird, dass der Mieter ein Ladengeschäft betreiben darf / soll, definiert das Kommunalreferat - Markthallen München Zweck und anzubietendes Sortiment sehr differenziert. In den zugewiesenen Ständen können z.B. nur Käse und Milchprodukte oder Fleisch, aber nur vom Wild usw. verkauft werden. Daraus abgeleitet sollte den Zuweisungsnehmerinnen und Zuweisungsnehmern kein Rohbau, sondern ein Laden mit einem sortimentspezifischen, geeigneten Minimal-Ausbauzustand von Dach und Fach übergeben werden.

Zu diesem Minimal-Ausbauzustand zählen:

- einheitliche, geeignete Böden inkl. Bodenbelag, die den Hygieneanforderungen (z.B. Reinigung) und Arbeitsstättenrichtlinien (z.B. Rutschfestigkeit) entsprechen,
- einfache, aber den Hygieneanforderungen genügende, d.h. leicht zu reinigende Wandbeläge,
- Raumheizung,
- einfache, minimale Raumkühlung bzw. wo noch keine Raumkühlung gebraucht wird, eine Anschlussmöglichkeit für die Nachrüstung,

- elektrische Grundversorgung mit Verteiler, standardisierter Anzahl von Anschluss-/Steckdosen, Schaltern, Decken-/ Wandauslässen (z.B. bei Schaufenstern) für Beleuchtung, etc.
- Anschluss Warm- und Kaltwasser sowie Abläufe für Wasch- und Handwaschbecken,
- elektr. Anschlussmöglichkeit für Markisen (ggf. aber auch die Markise selbst, ohne Abhängung), wenn als Sonnenschutz wegen der Lage des Standes erforderlich;
- Anschlussmöglichkeit, um händler-eigene Kühlmöbel/-räume an die zentralen Rückkühlanlagen anzuschließen.

Nicht Teil dieser Grundausstattung sind die verkaufsspezifischen Einrichtungen wie Kühl-/ Verkaufstheken, Kühlräume, Waschtischanlagen etc. und auch die Vorbauzelte sind nicht Bestandteil der Grundausstattung.

Denkmalschutz

Gemäß der Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege wurden Empfehlungen formuliert. Im Ergebnis ergibt sich das Folgende:

- Die Neubauten auf dem Markt sollten die historischen Traufhöhen berücksichtigen.
- Es sind eher eingeschossige Neubauten vorstellbar.
- Vorbauten sollen unter die Traufe der festen Bauten zurücktreten.
- Wenn möglich sollen die historischen Sichtachsen Berücksichtigung finden (dies gilt auch für zukünftige Neupflanzungen von Bäumen).
- Es gibt aus Sicht des Denkmalschutzes keine Vorgaben bzgl. Bautypen oder Materialien.

Kfz-Stellplätze

Am Markt sind keine Kfz-Stellplätze vorhanden. Auch Flächen zur Schaffung von Kfz-Stellplätzen sind nicht vorhanden. Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Bestandssituation.

Weitere, baurechtlich notwendige Kfz-Stellplätze müssen ggf. von den Markthallen als Betreiberin und Bauherrin abgelöst werden. Hierbei wird im Rahmen der nächsten Planungsschritte zu klären sein, wie viele Stellplätze von Seiten der Händlerschaft durch Ablöse bereits gesichert sind.

Fahrrad-Stellplätze

Am Markt sind keine bzw. nur sehr wenige offizielle Fahrrad-Stellplätze vorhanden. Flächen zur Schaffung sind oberirdisch vorhanden und grundsätzlich für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch in neuen Kelleranlagen realisierbar. Die Anzahl der tatsächlich zu schaffenden Fahrradstellplätze wird im weiteren Verfahren ermittelt. Mögliche Standorte wurden im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung bereits betrachtet.

Dachbegrünung

Auf den Bestandsbauten des Viktualienmarkts sind aus tragwerksplanerischen Gründen keine Gründächer denkbar. Die Zelt-Vorbauten wären von ihrer Fläche generell dann geeignet, wenn diese leichten Vorbauten durch permanentere Strukturen ersetzt würden. Sowohl das Bürgergutachten als auch der fortschreitende Planungsprozess mit Einbindung der Händlerschaft zeigte, dass deutliche Änderungen im Bestand (auch die Vordächer betreffend) weder technisch zwingend notwendig sind noch von der Mehrzahl der Bevölkerung und Händlerschaft gewünscht sind. Aus gestalterischen Gründen sind Änderungen dann denkbar, wenn diese sich den Bestandsständen unterordnen. Auch hier ist eine Begrünung der Vordächer, wie minimal auch immer, schwer vorstellbar.

Auf den empfohlenen Neubauten sind begrünte Dächer zu prüfen.

Außen- / Freiflächen allgemein

Vor allem die Gastronomie-, Blumen- und Obst-/ Gemüsestände, aber auch andere Sortimente, z.B. auch Käsestände, nutzen Außenflächen vor ihren Ständen für die Warenpräsentation und den Verkauf bzw. zur Bewirtung ihrer Gäste. Die Flächen werden meist ganzjährig genutzt und oftmals dauerhaft eingehaust. Den Ständen sind auch zukünftig Außenflächen zugeordnet. Die Außenflächen von Ständen liegen zukünftig innerhalb der Sitzungsgrenzen, dauerhafte Einhausungen innerhalb des jeweiligen Grundstücks. Innenhöfe dienen, abgesehen von Abteilung 1, der gemeinsamen Nutzung bzw. stehen der allgemeinen Öffentlichkeit zur Verfügung. Die Aufenthaltsqualität wird durch ein verbessertes Angebot an Verweilmöglichkeiten erhöht.

Die Belange der Barrierefreiheit wurden in Bezug auf Oberflächengestaltung der Außenflächen betrachtet.

Eine Untersuchung der Beleuchtungssituation lag aus dem Jahr 2014 bereits vor. Hier wurde festgestellt, dass einerseits die Beleuchtung unzureichend ist, andererseits Teilbereiche der Nachbarschaft einer unzulässigen Lichtimmission ausgesetzt sind. Eine Verbesserung der Beleuchtungssituation erscheint im Hinblick auf den Stand der Technik nach DIN EN 13201 und die Verkehrssicherungspflicht aber auch mit Blick auf die Barrierefreiheit (z.B. Ausleuchtung von Stolperstellen) notwendig.

Oberflächen, Barrierefreiheit, Orientierung

Die Oberflächen sollen mit Blick auf Rollstühle und Gehhilfen möglichst vibrationsarm gestaltet werden. Durch geeignete Kontraste bei der Farbgebung der Beläge oder taktil wahrnehmbare Änderungen des Belags soll die Orientierung auf dem Markt und vor allem quer über die Marktpläche auch für Menschen mit Sehbehinderungen verbessert werden.

Die Oberflächen sind so zu gestalten, dass die Händlerinnen und Händler Waren und Abfall problemlos und mit möglichst wenig Geräuschentwicklung über die Wege transportie-

ren und seh- und gehbehinderte Personen leichter verkehren können. Die Oberflächen sollten zur Lesbarkeit des Raumes und zur Kundenorientierung beitragen.

Die Durchlässigkeit zwischen Ständen sowie entlang der Frauenstraße soll auch mit Blick auf die Nutzung von Rollstühlen, Rollatoren und Kinderwagen verbessert werden.

Aufenthaltsqualität

Insbesondere in den Innenbereichen der Abteilungen beurteilen sowohl Händlerinnen und Händler als auch Kundinnen und Kunden die Aufenthaltsqualität als besonders wertvoll, was durch das Bürgergutachten zusätzliche Bestätigung erfahren hat. Beide Gruppen wünschen sich mehr ungebundene Sitzmöglichkeiten insgesamt und explizit für die Platzsituationen innerhalb der Abteilungen. In seiner Doppelfunktion als Markt und öffentlicher Platz sollte der Viktualienmarkt in dem Punkt Aufenthaltsqualität eine erhebliche Verbesserung erfahren, um zukünftig diesen Aufgaben gerechter werden zu können, vor allem auch außerhalb der Betriebszeiten des Markts. Insbesondere die Qualität der Bereiche, die sich die Kundinnen und Kunden selber aneignen können, ist zu berücksichtigen und zu erhalten.

Versorgung für Großveranstaltungen

Neben dem bereits angeführten Bedarf an Elektroanschlüssen für Veranstaltungen ist zu beachten, dass bei Großveranstaltungen (z.B. Faschingsdienstag) mobile Toiletten aufgestellt werden müssen. Im Bereich möglicher Aufstellflächen müssen auch zukünftig Anschlussmöglichkeiten für die Frischwasserver- und Abwasserentsorgung vorhanden sein (mindestens im Umfang des Bestandes).

Gestaltungsrichtlinien

In Zusammenarbeit mit den planenden Architekten und im Austausch mit den Händlerinnen und Händlern soll ein Regelwerk erstellt werden, das zu Fragen der Gestaltung, vor allen in Bezug auf die Vorbauten, Regeln festschreibt. Für die Vorbauten sollen mindestens die maximale Höhenentwicklung (Denkmalschutz), die maximale Ausdehnung in Richtung Verkehrsraum sowie zum Standnachbarn (Durchlässigkeit zu den Innenhöfen, Barrierefreiheit, Sichtbarkeit dahinter liegender Stände) und die Art der Befestigung und Materialität festgelegt werden. Des Weiteren sollte die Farbe für den Außenanstrich der Holzständer-Gebäude auch künftig definiert sein. Für die Farbgestaltung der Vorbauten und Markisen können Empfehlungen zu Farben und Gestaltung als Richtlinie definiert werden.

Die Gestaltungsrichtlinien sollen eine Grundlage dafür schaffen, dass aus der gewünschten Individualisierung der Stände durch ihre Betreiberinnen und Betreiber möglichst lange kein übermäßiger „Wildwuchs“ entsteht.

4.3. Marktkonzept in Varianten

Auf Grundlage der Bedarfsplanung und vor allem der Flächenbedarfsermittlung wurden Möglichkeiten untersucht, die Erfüllung dieses Bedarfs mit den anderen formulierten Projektzielen in Einklang zu bringen. Wie in jedem Abstimmungsprozess weisen die unterschiedlichen Ziele nicht unbedingt in dieselbe Richtung und müssen gegebenenfalls gegeneinander abgewogen werden. Die Abstimmung unterschiedlicher Ansätze mit den Beteiligten diente genau dieser Abwägung.

Die Abstimmungen mit den Beteiligten ergab, dass ein weitgehender **Bestandserhalt** angestrebt wird. Die Abteilungen 1 und 3 wurden dabei als besonders bildprägend für den Bestand identifiziert. In diesen Abteilungen soll sich dementsprechend an der Erscheinung des Marktes möglichst wenig ändern. Gleichzeitig haben sich die Abteilungen 2 und 6 als jene Bereiche des Markts herauskristallisiert, in denen für alle Beteiligten Veränderungen am ehesten vorstellbar bzw. teilweise sogar gewünscht sind.

In diesen Abteilungen stehen entweder nur wenige feste Gebäude (Abteilung 2) oder die festen Gebäude erscheinen überwiegend als ersetzbar (Abteilung 6), weshalb sich diese beiden Abteilungen für die Planung von Untergeschossen eignen, welche die erforderlichen Lager, Nebenräume und Technikflächen aufnehmen können. Auf diesen Untergeschossen können dann Gebäude entstehen, und als Ersatz und auch als Erweiterung (Abteilung 2) für bestehende Strukturen dienen.

Die Variantenbetrachtung erfolgte jeweils vor diesem Hintergrund.

Untersuchte Varianten

Bei der Variantenbetrachtung wurde die grundsätzliche Sanierbarkeit der meisten Objekte unterstellt.

Der Fokus lag zum Einen auf der Betrachtung der verschiedenen Möglichkeiten wie und wo die fehlenden Flächen generiert werden können, die benötigt werden, um die bereits dargestellten, unterschiedlichen Anforderungen (z.B. Toiletten, Lagerflächen) erfüllen zu können. Zum Anderen wurden die verschiedenen Möglichkeiten der regelkonformen Ausgestaltung der Vorbauflächen und ihrer Einhausung betrachtet.

In Bezug auf die Schaffung neuer, zusätzlicher Flächen konzentrierte sich die Variantenbetrachtung in der Hauptsache auf die verschiedenen Konzepte für Abteilung 6 und Abteilung 2 und zwar in Bezug auf die möglichen Konfigurationen der Kelleranlagen als auch bezüglich der oberirdischen Gebäude. Neben unterschiedlichen Gebäudekonfigurationen wurde z.B. für Abteilung 6 auch die Realisierung zweigeschossiger Gebäude und von Gebäuden mit bewirtschafteten Dachterrassen geprüft und mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Landesamt für Denkmalpflege diskutiert.

Im Bereich der Technischen Gebäudeausstattung und Medienver- und Entsorgung wurden unterschiedliche Sanierungskonzepte als auch Varianten im Bereich der Energieversorgung betrachtet.

Näheres zu den verschiedenen, untersuchten Varianten, über deren Betrachtung und Diskussion letztendlich der finale Vorschlag entstanden ist, kann dem Bericht zur Machbarkeitsuntersuchung (siehe Anlage 2) entnommen werden.

5. Empfohlene Variante

Das in Abstimmung mit den Markthallen München, den Händlerinnen und Händlern und den übrigen Beteiligten entwickelte favorisierte Konzept für die Sanierung des Viktualienmarktes sieht einen **weitgehenden Bestandserhalt** vor. Neubauten beschränken sich im Wesentlichen auf die Abteilungen 2 und 6. In allen anderen Abteilungen werden die Bestandsbauten saniert.

5.1. Sanierung

Die Sanierung erfolgt Stück für Stück. Dies hat seinen Grund vor allem in der richtigen Vorgabe, den Markt im laufenden Betrieb zukunftsfähig zu machen. Die Untersuchung des Bestands hat ergeben, dass die Händlerinnen und Händler für die Sanierung auf jeden Fall für eine gewisse Zeit aus ihren Ständen ausziehen müssen. Für diese Zeit wird ihnen auf dem Markt ein Ausweichquartier angeboten (siehe hierzu auch die Ausführungen zum Interimsmarkt unter Ziffer 5.3.). Untersuchungen der Gebäudesubstanz haben ergeben, dass einige Stände konstruktiv ertüchtigt werden müssen.

Welche Maßnahmen wo genau erforderlich sein werden, muss sinnvoller Weise im Rahmen der weiteren Planungen vor Beginn der Realisierung **standweise** untersucht werden. Schon heute ist erkennbar, dass der bauliche Zustand der Stände sehr unterschiedlich ist. Teilweise sind große Unterschiede innerhalb eines Gebäudes von Stand zu Stand festzustellen. Der Sanierungsumfang an den Gebäuden kann grundsätzlich wie folgt beschrieben werden:

- Erneuerung bzw. umfassende Instandsetzungen von Türen und Fenstern,
- ggf. Dämmung von Außenwänden und Erneuerung/ Sanierung von Fassaden in Teilbereichen im typischen Erscheinungsbild, Instandsetzung der alten Staukästen (im Einzelfall ggf. auch Rückbau oder Ersatz),
- Instandsetzen der Holzständerkonstruktion (häufig Feuchteschäden v.a. im unteren Bereich),
- Sanierung der Dächer einschließlich Ertüchtigung der Dachtragwerke,
- Schaffung statisch geeigneter Befestigungspunkte für die Vorbau-Dächer an den Holzständerbauten unter Beachtung der Vorgabe, dass Vorbauten unter die Traufe der festen Bauten zurücktreten sollen (Denkmalschutz),
- händlerseitige Erneuerung der Vorbauten,
- vor allem bei Maßnahmen im Bereich der Dächer ist der Schutz vor Tauben zu beachten (Vermeidung von Sitz- und Brutplätzen),
- Herstellen von leicht zu reinigenden Oberflächen in den Ständen,
- Erneuern und Ergänzen der technischen Anlagen (z.B. Hausanschlüsse, Elektroinstallationen, Trink-/ Abwasserleitungen, Wärme- und Kälteversorgung (Raumkühlung, Rückkühlung für die händler eigenen Produktkühlanlagen) aus den neuen bzw. bestehenden Zentralen heraus,

- Anschlüsse für notwendige Küchenzu- und -abluft herstellen,
- Ertüchtigen der Kellerdecken in den alten Holzständer-Gebäuden,
- Ertüchtigen der Kellerabgänge in den alten Holzständer-Gebäuden,
- Ertüchtigen der Decken zum Dachraum soweit erforderlich,
- Ausbauen aller stillgelegten Kälte- und Lüftungsanlagen (z.B. Dachraum Abteilung 5)
- Bereitstellen von Waschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss für Lebensmittel verkaufende Schirmstände, in Abstimmung mit der Bezirksinspektion,
- Einbau leicht zu reinigender, fugenarmer und möglichst glatter Bodenbeläge in den Vorbauten (keine behauenen Pflastersteine),
- mind. Kernsanierung der ehem. Kuttlerhalle/ alternativ Neubau mit Keller in Abt. 6 entsprechend der aktuellen Anforderungen.

Außerdem sind im Rahmen der Sanierung des Bestands Maßnahmen notwendig, die sich aus den Anforderungen der Gestaltung und Nutzbarkeit des Marktes ergeben. Von verschiedenen beteiligten Stellen wurden diesbezüglich Anforderungen formuliert:

- optische Aufwertung/ Angleichung der Vorbauten,
- Anpassung der Höhen von Vorbauten unter Traufhöhe der festen Bauten,
- Anpassung der Ausdehnung von Vorzonen, der die Belange der Händlerschaft (Verkaufsfläche), aber auch die des öffentlichen Raums (Straßenfluchten), der Barrierefreiheit und Orientierung (Durchlässigkeit, Durchgangsbreiten) berücksichtigt,
- Erneuerung des Platzbelags nach Vorgaben der Barrierefreiheit, der Benutzbarkeit für die Händlerinnen und Händler und der verbesserten Orientierung,
- Optimierung der Beleuchtung des Marktes,
- Schaffung weiterer Aufenthalts- und Sitzbereiche auf dem Markt, die nicht konsumgebunden sind,
- Schaffung von Stellplätzen für Fahrräder,
- Verbesserte Versorgung mit Mitarbeiter-toiletten, ggf. in Verbindung mit einem neu zu bauenden Untergeschoss,
- Bereitstellung mindestens einer öffentlichen barrierefreien, behindertengerechten „Toilette für alle“.

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.

Die Verkaufsstände im Bestand werden mit Vorgaben saniert, die sie von den Regularien der EnEV entbinden. Viele Stände fallen auf Grund ihrer geringen Größe nicht unter die EnEV. Außerdem wird zum Ansatz gebracht, dass es sich bei den Verkaufsständen um niedrig temperierte Gebäude handelt, die nicht auf Raumtemperatur beheizt werden. Lediglich für die Innenbereiche der Gastronomiebetriebe muss eine Beheizung ($>12\text{ °C}$) vorgesehen werden, was zur Anwendung der EnEV führt.

5.2. Neubau in Abteilung 2 und 6

Für die Abteilungen 2 und 6 werden Neubauten empfohlen.

In diesen Abteilungen werden die größten Potentiale zur Realisierung des Flächenmehrbedarfs identifiziert. Diese Abteilungen werden allgemein als nicht so wesentlich für das typische Bild des Viktualienmarktes angesehen, das vor allem durch die frühen Bauten der 1950er der Abteilungen 1 und 3 geprägt wird. Außerdem wird vor allem in Abteilung 6 ein Defizit beklagt, das u.a. mit der derzeitigen Organisation der zentralen Müllsammelstelle zusammenhängt. Das **zentrale Müllgebäude** in Abteilung 6 mit seiner vorgelagerten Rangierfläche dominiert den Innenbereich dieser Abteilung inklusive Geruchsbelastung. Die Aufenthaltsqualität und Kundenfrequenz ist geringer. Eine Neuordnung der Gebäudesituierung könnte das für die ganze Abteilung 6 verbessern.

Maßnahmen Abteilung 2

Entsprechend der Variante II E (Anlage 2, Seite 91) wird in Abteilung 2 eine zentrale Kelleranlage vorgeschlagen. Diese kann brutto eine Fläche von ca. 900 qm erreichen. Abzüglich der notwendigen Konstruktionsflächen, der Erschließung, der Nebenflächen für Toiletten und Personal (z.B. Sozial- und Umkleieräume) und der Technikflächen könnten hier ca. 400 qm zusätzliche Lager-Nutzfläche für den Markt entstehen.

Der Keller muss so angelegt werden, dass ein unterirdisches Bauwerk der SWM zwischen Abteilung 2 und 3 nicht tangiert wird.

Oberirdisch muss ein Bestandsbau (Gastronomiebetrieb) abgebrochen werden und es müssten einige Bäume weichen, die genaue Benennung der Anzahl oder Positionen ist auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie noch nicht möglich, dies muss im weiteren Planungsverlauf konkretisiert werden. Der Gastronomiestand erfüllt mangels geeigneter Flächen die Anforderungen eines konzessionierten Gastronomiebetriebs in der realisierten Betriebsweise nur unzureichend: Vereinbarungen zur Rückgabe des Gastronomiestandes an das Kommunalreferat - Markthallen München zum Beginn von beabsichtigten Baumaßnahmen sind zwischen den Vertragspartnern **bereits getroffen**. Der Bestandsbau wird durch einen größeren Neubau ersetzt. Da es sich um einen gastronomischen Betrieb handelt, werden sämtliche heutigen Gastraumflächen im Neubau innerhalb des beheizten Volumens nachgewiesen (nicht mehr wie heute in einem Zeltvorbau). Außerdem soll der Neubau das allgemein verfügbare Treppenhaus und einen Lastenaufzug zum neuen Untergeschoss aufnehmen.

Ein zweiter Neubau auf der Westseite der Abteilung 2 nimmt neben einem Verkaufsstand das notwendige zweite Treppenhaus auf.

Das Gebäude mit dem Blumen- und dem Obst- und Gemüseverkaufsstand wird im Bestand saniert.

Die zeltartigen Marktstände werden für die Bauzeit an anderer Stelle auf dem Markt untergebracht und kommen nach Fertigstellung wieder zurück zur Abteilung 2.

Maßnahmen Abteilung 6

Entsprechend der Variante VI D (Anlage 2, Seite 95) bleiben in Abteilung 6 die vier Bestandsbauten entlang der Verlängerung Reichenbachstraße bestehen und werden ggf. saniert (siehe Sanierung). Diese Bauten aus den 1950er Jahren gehören, wie die Bauten der Abteilungen 1 und 3, zu den typischen Bauten des Nachkriegs-Viktualienmarktes.

Dahinter befinden sich nördlich, entlang der Verlängerung der Westenriederstraße, drei kleine zeltartige Marktstände, die ebenfalls bestehen bleiben, aber ggf. während der Sanierung temporär verlagert werden müssen.

Daneben befindet sich die ehem. Kuttlerhalle, in der u.a mehrere Fischhändler und ein Weinstand mit Ausschankgenehmigung untergebracht sind, die nach heutigem Kenntnisstand inkl. Kelleranlage mindestens kernsaniert werden muss. Der Keller eignet sich nach heutigem Kenntnisstand auch nach einer Sanierung nicht für die Kühlung und Lagerung von Lebensmitteln.

Entlang der Frauenstraße befindet sich das sogenannte „Tankstellendach“, eine relativ neue Dachkonstruktion für sechs Verkaufsstände aus den frühen 2000er Jahren, die sich im Betrieb als Marktstand aber nicht bewährt hat. Dies kann ohne Verlust abgebrochen werden.

Daneben an der Ecke Frauenstraße/ Westenriederstraße befindet sich das Müllhaus. Die zentrale Müllsammelstelle hat sich an dieser Stelle für die Händlerschaft und den AWM grundsätzlich bewährt; die Abfallstation soll daher in Abteilung 6 verbleiben. Eine neue Organisation kann aber zu einer Verringerung der Geruchsbelastung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Innenbereich der Abteilung 6 führen.

Es wird ein zentraler eingeschossiger Neubau vorgeschlagen, der im Untergeschoss eine Fläche von brutto ca. **1.200 qm** erhalten kann. Abzüglich der notwendigen Konstruktionsflächen, der Erschließung, Nebenflächen für Toiletten und Personal und der Technikflächen können hier ca. **600 qm** zusätzliche Lager-Nutzfläche für den Markt entstehen.

Über dem Keller soll ein zentrales Gebäude entstehen, das Verkaufsstände und gastronomische Betriebe und an der Westenriederstraße die Abfallsammelstelle aufnehmen kann.

Die sog. „Ganserpavillons“ im Innenbereich der Abteilung 6 werden während der Bauzeit entfernt, die betroffenen Betriebe erhalten ein Übergangsquartier auf dem Markt. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme können die Ganserpavillons in Nachbarschaft des Neubaus wieder aufgestellt werden, wobei eine grundlegende Ertüchtigung notwendig ist.

5.3. Interimslösungen, Realisierungskonzept

Ein wesentliches Ziel der Machbarkeitsstudie war auch die Konzeption von Lösungen für einen temporären Marktbetrieb während der Sanierungs- und Baumaßnahmen.

Nicht nur Neubaumaßnahmen, sondern vor allem auch die Sanierung der Bestandsbauten werden mit erheblichem Aufwand verbunden sein, so dass die Händlerinnen und Händler während dieser Arbeiten nicht in ihren Ständen verbleiben können. Die Räumung der Bestandsbauten für mehrere Monate ist zu erwarten. Nur einzelne Stände müssen evtl. nicht saniert werden oder könnten vielleicht im laufenden Betrieb ertüchtigt werden. Aber auch diese Stände werden von den notwendigen umfangreichen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Sparten betroffen sein und die damit verbundenen Einschränkungen müssen den Belastungen eines temporären Umzugs gegenübergestellt bzw. miteinander verglichen werden.

Um das Ziel, der Händlerschaft, ihren Handel auch während der Umbauzeiten zu ermöglichen, wurden, aufbauend auf den Erfahrungen mit Interimskonzepten für die kleinen Lebensmittelmärkte zunächst Möglichkeiten untersucht und abgestimmt, den Marktbetrieb während der Sanierungs- und Umbauphase mit Hilfe von temporären mobilen Marktständen (d.h. für bestimmte Sortimentstypen, z.B. Fisch, vorgefertigte und voll ausgestattete Einheiten) aufrecht zu erhalten. Da Interimsstandorte nur direkt auf dem Markt Sinn machen (Kundenbindung) und die zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt sind, bedeutet dieses Vorgehen für den Viktualienmarkt eine Sanierung **in kleinen Schritten** (jeweils nur ein kleiner Teil einer Abteilung könnte gleichzeitig in Interimsstände umziehen und erneuert werden) wobei gleichzeitig eine relativ dichte Belegung freier Flächen mit Interimsständen entstünde.

Im Austausch mit den Händlerinnen und Händlern wurde festgestellt, dass sich die Interimsstände, wie sie bei den kleinen Lebensmittelmärkten zum Einsatz kommen sollen, auf dem Viktualienmarkt für viele Betriebe auf Grund ihrer Standgröße nur eingeschränkt eignen: Die Interimsstände hätten eine Grundfläche von ca. 21 qm. Viele Stände auf dem Viktualienmarkt haben im Bestand wesentlich größere Verkaufsflächen und sind zudem abhängig von ihrem Imbissangebot mit entsprechenden Aufenthaltsflächen zum Verzehr. Aus diesem Grund wurde ein anderes Vorgehen geprüft, das wesentlich mit den geplanten Gesamtmaßnahmen auf dem Markt zusammenhängt.

Wie bereits erwähnt, verfügen alleine die Abteilungen 2 und 6 über ein gewisses Flächenpotential. Es sind jene Bereiche, in denen für alle Beteiligten Veränderungen am besten vorstellbar sind. Auf den hier empfohlenen Untergeschossen können dann Gebäude entstehen, und als Interimsstandort und vorübergehender Ersatz für bestehende Strukturen dienen. Wenn mit der Realisierung der Maßnahmen in der Abteilung 2 und 6 begonnen wird, können diese neuen baulichen Strukturen als sogenannte „Wechselquartiere“ während der schrittweisen Sanierung der Bestandsbauten auf dem Markt genutzt werden. Diese „Wechselquartiere“ sind bauliche Strukturen, die - anders als die mobilen temporären Stände auf den kleinen Märkten - als feste, aber flexibel an unterschiedliche Nutzerbedürfnisse anpassbare Gebäude konzipiert werden. In Abteilung 6 wird in diesem Vorschlag ein größeres Gebäude erstellt, das während der Sanierung der übrigen Gebäude in dieser Abteilung zunächst als anpassbares „Wechselquartier“ (für Obst, Fisch, Wein, Saft etc.) dient, bevor es für seine endgültige Bestimmung (Marktstände und Müllsammelstelle) ausgebaut wird. Die Lagerflächen im neuen Untergeschoss können relativ früh als Lager (ggf. auch zur Zwischenlagerung von Standeinrichtungen) dienen.

In Abteilung 2 werden auf dem neuen Untergeschoss, ergänzend zum bestehenden festen Gebäude, ebenfalls weitere Gebäude errichtet, die als „Wechselquartier“ dienen. Schirmstände und Kistenverkaufsstände werden zwischenzeitlich auf verschiedene Übergangstandorte innerhalb des Markts verteilt.

Nach fertiggestellter Sanierung bleiben die als „Wechselquartier“ genutzten Objekte bestehen und werden für die endgültige Nutzung hergerichtet. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine Sanierung mit Interimsquartieren, die sehr gut auf die sehr unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Händlerin oder des Händlers angepasst werden können. Zudem entstehen schon zu Beginn der Sanierung in den Abteilungen 2 und 6, welche die größte Veränderung erfahren werden, Gebäude und Räume, welche die Qualität einer dauerhaften Struktur vermitteln und zu Akzeptanz durch Händler- und Kundschaft führen werden.

Bei den Gesprächen mit den Händlerinnen und Händlern hat sich herausgestellt, dass sie die Bedeutung ihres Standorts auf dem Markt als sehr wichtig für den Betrieb einschätzen. Die meisten Händlerinnen und Händler hätten ihren Interimsstandort am liebsten in unmittelbarer Nähe zu ihrem jetzigen Marktstand. Daher soll zusätzlich geprüft werden, ob während der Sanierung teilweise auch eine Auslagerung in mobile Stände neben der jeweiligen Baustelle möglich ist.

Ein Augenmerk ist auch auf die Abfallentsorgung zu legen. Mit Beginn der Baumaßnahmen in Abteilung 6 steht an der Westenriederstraße keine Abfallstation mehr zur Verfügung. Für die Neubaumaßnahmen muss die alte Station weichen. Nach Errichtung des neuen, großen Baukörpers in Abteilung 6 wird dieser zunächst für einen längeren Zeitraum als „Wechselquartier“ benötigt. Erst wenn die Wechselnutzung nicht mehr erforderlich ist, kann das Gebäude für die endgültige Bestimmung (Verkaufsstände, Abfallstation) ausgebaut werden. Für diesen, mehrjährigen Zeitraum wird eine temporäre, geschlossene Abfallstation (ggf. in Holzbauweise) auf der Westseite der Abteilung 2, am Rosental, errichtet; nur hier kann die Anfahrt durch die Entsorgungsfahrzeuge in geeigneter Weise gewährleistet werden. Diese temporäre Abfallstation wird nach Fertigstellung der Abfallstation in Abteilung 6 vollständig zurückgebaut.

Die einzelnen, möglichen Schritte der oben beschriebenen Realisierungsszenarien sind im Bericht zur Machbarkeitsuntersuchung (Anlage 2, S. 125 ff.) grafisch dargestellt.

5.4. Querungshilfe Blumen-/ Frauenstraße

Wie bereits bei Ziffer 4.1.3. *Analyse des Standorts - Angrenzender Verkehrsraum* dargestellt, ist für die verkehrliche Situation im Bereich Blumen-/ Frauenstraße und Reichenbachstraße aus Sicht der Verkehrsplanung eine Verbesserung dringend angezeigt und es erscheint sinnvoll, diese bereits im Vorgriff auf die Umsetzung des Zukunftskonzepts Viktualienmarkt in Angriff zu nehmen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Verkehrsplanung hat hierzu folgendes ausgeführt:

„Daher schlagen wir vor, in der Frauenstraße etwa auf Höhe der Kurve zur Blumenstraße eine entsprechende Querungshilfe einzubauen. Neben Fußgängern könnten dadurch auch Radfahrer, die die Viktualienmarktquerung von der Prälat-Zistl-Straße her (im Idealfall schiebend) nutzen, die Straße sicher queren und ihre Fahrt auf der Frauenstraße fortsetzen. Dadurch könnte auch der relativ enge Gehwegbereich vor den Verkaufständen auf der Nordostseite der Frauenstraße entlastet werden.

Zusätzlich schlagen wir für die Reichenbachstraße im Abschnitt zwischen der Frauenstraße und der Utzschneiderstraße die dauerhafte Anordnung einer Einbahnregelung mit Freigabe für den gegenläufigen Radverkehr und einen entsprechenden Rückbau der Fahrbahn von derzeit zwei auf eine Fahrspur vor. Dadurch könnte hier zusätzliche Aufstellfläche für Fußgänger an der Lichtsignalanlage gewonnen werden und die insgesamt beengte Situation entzerrt werden.

Grundsätzlich wäre es auch vorstellbar, die ca. 5 Kfz-Stellplätze sowie die kurze Rechtsabbiegespur auf der SW-Seite der Frauenstraße entfallen zu lassen, so dass die Querungshilfe im Bereich Pschorr z.B. in Form einer Sperrfläche oder Aufpflasterung linienhaft bis zur Einmündung der Reichenbachstraße fortgesetzt werden könnte.

Wir schlagen daher vor, in Ihre Beschlussvorlage zur Machbarkeitsstudie Zukunftskonzept Viktualienmarkt einen entsprechenden Auftrag aufzunehmen, mit dem das Baureferat beauftragt wird, unabhängig vom weiteren Vorgehen am Viktualienmarkt in Abstimmung mit dem Kreisverwaltungsreferat und dem Planungsreferat eine entsprechende Planung zu erstellen und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.“

Diese Verbesserungsmaßnahme wird unabhängig von den Maßnahmen für den Viktualienmarkt aus dem Hoheitshaushalt finanziert.

Das Kommunalreferat - Markthallen München hat den Vorschlag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung in der vorliegenden Beschlussvorlage aufgegriffen und im Antrag des Referenten als Ziffer 14 formuliert.

5.5. Stand der Konzeptabstimmung

Im Zeitraum zwischen Oktober 2016 und März 2018 gab es eine Vielzahl von Abstimmungsterminen mit den einzubindenden Referaten und Dienststellen. Am 01. Februar 2018 fand ein Abstimmungsgespräch des Kommunalreferats – Markthallen und dem beauftragten Planerteam mit **allen** einzubindenden Dienststellen statt.

An dem gemeinsamen Abstimmungstermin am 01. Februar 2018 nahmen Vertreterinnen und Vertretern folgender Dienststellen, städtischer Einrichtungen und Betriebe statt:

- Baureferat Hochbau,
- Kreisverwaltungsreferat - Bezirksinspektion und Branddirektion,
- Referat für Arbeit und Wirtschaft - München Tourismus und Standortentwicklung,
- Referat für Gesundheit und Umwelt - Immissionsschutz,
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I - Verkehr, HA II, HA IV,

- Sozialreferat - Behindertenbeirat,
- Stadtkämmerei,
- AWM,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Stadtwerke München - Infrastruktur,
- Stadtwerke München – MVG und
- Bezirksausschuss BA 1.

Die wesentlichen, während der Projektbearbeitung abgestimmten Themen und Ergebnisse sind in Anlage 5 kurz aufgeführt. **Alle** Anregungen, Einwände, Empfehlungen und Hinweise wurden vom Kommunalreferat - Markthallen sowie dem Planerteam in geeigneter Form gewürdigt und bei der Konzepterarbeitung entsprechend berücksichtigt. In praktisch allen, angeführten Bereichen wird auch bei den folgenden Planungsschritten für den Markt sowie für die Interimsmaßnahmen eine Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen erforderlich sein.

5.6. Grundstücksänderungen

Mit Neustrukturierung des Marktes ändern sich die Markt-, Satzungs- und Grundstücksgrenzen.

Die Grundstückssituation soll stadintern soweit bereinigt werden, dass die Flurstücke klar zuzuordnen sind und dass mindestens alle genehmigungspflichtigen Gebäude auf Marktgrundstücken stehen und nicht mehr auf Verkehrswegen. Die Verkehrswege sollen in ihrer Breite auf das mit der Branddirektion abgestimmte Minimum reduziert werden. Gewidmete, öffentliche Verkehrswege (Gehweg entlang der Frauenstraße) und ausschließlich von Dritten genutzte Flächen (Freisitz/ Biergarten westlich der ehemaligen Freibank) sollen nicht mehr Teil der Satzungsfläche sein. Satzungsgrenzen sollten möglichst deckungsgleich mit Grundstücksgrenzen und Widmungsgrenzen verlaufen.

6. Umgang mit den bestehenden Überlassungsverhältnissen (Zuweisungen, Sondervereinbarungen) zwischen den Marktkaufleuten und den Markthallen München

Aktuelle Satzungslage und bestehende Befristung

Handelsflächen und Verkaufsstände werden grundsätzlich nach aktueller Markthallensatzung (MHS) mit einer Zuweisung an Händlerinnen und Händler vergeben, in Einzelfällen (i.d.R. bei den reinen Gastronomiebetrieben) ist das Überlassungsverhältnis in Form eines privatrechtlichen Mietvertrages geregelt (Sondervereinbarung nach § 8 MHS). 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 bestehenden Sondervereinbarungen sind regulär befristet.

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 in den Bereichen der Großmarkthalle sowie der Lebensmittelmärkte die Überlassungsvereinbarungen (Zuweisungen und Sondervereinbarungen) 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 31.12.2019 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 nur eine Minderheit (ca. 20 %) der Zuweisungsobjekte von der Befristung betroffen. 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...“*). Diese Regelung gilt lt. § 8 Abs. 3 MHS entsprechend für Sondervereinbarungen.

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 **heute 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. Ein eindeutiger Stadtratsbeschluss in dieser Hinsicht kann erst jetzt, mit Zustimmung des Stadtrates zu Neustrukturierungs- und Sanierungskonzepten und dem Auftrag zur Planung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen, erteilt werden.

Die o.g. Befristungspraxis hat bei vielen Händlerinnen und Händlern zu nachvollziehbaren Unsicherheiten geführt, da es um ihre wirtschaftliche Existenz und Zukunft geht.

Nachdem die vorgelegte Machbarkeitsstudie für den Viktualienmarkt nun den Nachweis erbracht hat, dass das Projektziel des Händler- und Sortimentserhalts erfüllt werden kann, sollte den Händlerinnen und Händlern des Viktualienmarkts (analog zum Markt am Elisabethplatz, dem Markt am Wiener Platz und dem Pasinger Viktualienmarkt) nun eine **verbindliche Sicherheit** erteilt werden. Mit dem Beschluss kann nun erstmals für den Viktualienmarkt 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. Während der Voruntersuchungen auf den vier Lebensmittelmärkten hat sich gezeigt, dass es Händlerinnen und Händler gibt, die es vorziehen würden, während der baulichen Maßnahmen keinen Stand auf dem Interimsmarkt 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 offen gegenüberzustehen:

- Ausschließlich die Händlerinnen und Händler können für sich einschätzen, ob sie Stände an einem Interimsstandort erfolgreich betreiben können.
- Wenn einzelne Händlerinnen und Händler nicht am Interimsmarkt teilnehmen, werden weniger Ausweichflächen benötigt.
- Die Ausschreibungsverfahren zeigen jedes Mal, dass es ausgesprochen schwierig ist, Standbetreiberinnen und Standbetreiber jenseits des reinen Imbisssortiments zu finden; ein Entgegenkommen dient somit dem Händlererhalt.
- Die Händlerinnen und Händler, die auch den Interimsmarkt bedienen wollen, sind vom Pausieren Einzelner nicht unmittelbar betroffen.

Handlungsempfehlung der Markthallen

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

Allen Händlerinnen und Händlern mit Sondervereinbarungen (Gastronomie) werden nach Abschluss der Ertüchtigung des Markts bzw. der Marktabteilung, wie in der Vergangenheit, befristete Überlassungsvereinbarungen mit einer Laufzeit von in der Regel 10 bis 15 Jahren angeboten.

Händlerinnen und Händlern, mit denen zum Zeitpunkt des erforderlichen Zuweisungswiderrufs bzw. der Vertragskündigung wegen der notwendigen Baumaßnahmen ein Überlassungsverhältnis besteht und die nicht den Interimsmarkt bedienen können oder wollen, werden **nach Abschluss der Ertüchtigung des Markts** bzw. der Marktabteilung **unbefristete** Zuweisungen bzw. Sondervereinbarungen angeboten.

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

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

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

7. Personalbedarf

Projektbetreuung

Die vier Lebensmittelmarkt-Projekte werden bisher von zwei Personen betreut. In Summe stehen ca. 1,7 VZÄ für die Arbeit an den vier Lebensmittelmarktprojekten tatsächlich zur Verfügung. Im Rahmen der Projektbearbeitung nehmen sie Bauherren- und Projektleitungsaufgaben sowie Aufgaben im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und Projektkommunikation wahr, soweit diese nicht der Werkleitung vorbehalten sind. Für einfache, administrative Arbeiten steht eine Teamassistentin (zur Zeit Teilzeit mit 15 Wochenstunden) zur Verfügung.

Beide Stelleninhaber betreuen die Projekte seit Beginn des Projektes und den ersten Untersuchungen durch den TÜV Rheinland im Jahre 2009. Mittlerweile sind alle vier Lebensmittelmarktprojekte in bzw. kurz vor der konkreten Planungsphase. Die Projektkosten der vier Projekte liegen in Summe deutlich mind. im zweistelligen Millionenbereich.

Der enorme Aufwand dieser Projekte, konnte nur durch das überdurchschnittliche Engagement der MitarbeiterInnen in der hervorragenden Qualität und unter Ableistung enormer Überstunden bewältigt werden.

Die Arbeitskapazität der Projektgruppe war, trotz zum Teil externer Unterstützung durch Projektsteuerer, bereits in der Phase der Machbarkeitsuntersuchungen ausgeschöpft; freie Kapazitäten sind nicht vorhanden. Die gegenseitige Vertretung ist aufgrund der spezifischen Aufgabenschwerpunkte und Qualifikationen sowie des Umfangs der vier Projekte nur eingeschränkt möglich. Für die (beim Elisabethmarkt bereits begonnene) Phase der konkreten Planung und Realisierung werden weitere, bisher nicht vorhandene Personalkapazitäten für die Bauherrenvertretung benötigt. Eine zusätzliche Stelle soll daher beim Kommunalreferat – Markthallen München angesiedelt werden. **Ohne** diese personelle Verstärkung kann die nächste Planungsstufe nicht für alle Märkte in der bisherigen Qualität angegangen werden.

Zur Sicherstellung der Aufgabenwahrnehmung wird (so früh als möglich) der Bedarf von 1 VZÄ der dritten Qualifikationsebene der Fachlaufbahn Architektur/ Projektleitung in A13/E12 angesetzt. Es wird eine Projektdauer von über 5 Jahren erwartet, daher soll die Stelle nicht befristet werden.

Bei der Bemessung ist dem erhöhten Koordinationsaufwand von referatsinternen und externen Schnittstellen, die im Rahmen der Maßnahme notwendig sind, Rechnung zu tragen. Ebenso ist der bei der Ausführung hohe Aufwand aus der Sicherstellung des laufenden Marktbetriebs sowie die große öffentliche Aufmerksamkeit zu beachten. Bei dem Ansatz wurde berücksichtigt, dass das Baureferat die Planung und bauliche Umsetzung bei drei Projekten übernimmt.

Details der Stelleneinwertung und -schaffung werden noch mit dem Personal- und Organisationsreferat abgestimmt.

Der Stellenplan des Eigenbetriebs kann nur im Rahmen des Wirtschaftsplans geändert bzw. ausgeweitet werden. Der aufgezeigte Stellenbedarf wird daher im Rahmen der Wirtschaftsplanerstellung 2019 geltend gemacht. Sie erhöht das derzeitige Defizit der Markthallen.

Immobilienverwaltung der Markthallen München

Der Markt ist bisher von langfristigen Nutzungsverhältnissen geprägt, Veränderungen in der Händlerschaft gab es nur vereinzelt. Die Sanierungsmaßnahmen haben im Bereich der Immobilienverwaltung für den Viktualienmarkt einen erheblichen Mehraufwand zur Folge.

Die anstehenden Sanierungsarbeiten haben Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von Handelsflächen. Mit den notwendigen, zeitweiligen Verlagerungen von Händlerinnen und Händlern ist der Abschluss einer Vielzahl von Nutzungsvereinbarungen verbunden, zunächst für die Interimslösungen und nach Beendigung der, die jeweiligen Händlerinnen und Händler betreffenden Maßnahmen, für ihre dauerhaften Stände. Diese Umzüge sind mit einem erheblichen Koordinationsaufwand verbunden. Die notwendige Harmonisierung der Zuweisungen bzw. der Sondervereinbarungen und die Anpassungen auf die neuen Gegebenheiten führen ebenfalls zu einer Mehrung des Bearbeitungsaufwandes während der Projektphase.

Die mit jeder Form der baulichen Ertüchtigung des Markts verbundenen Maßnahmen werden zu Beeinträchtigungen des laufenden Marktbetriebs führen. Es werden auch im Bereich der Immobilienverwaltung große Bemühungen erforderlich sein, um den Viktualienmarkt auch während der Sanierungsarbeiten als den „VIKTUALIENMARKT“ für die Öffentlichkeit erkenn- und erlebbar zu erhalten. Durch eine intensive Zusammenarbeit zwischen der Immobilienverwaltung für die Märkte und den Lebensmittelmarktprojekten müssen Konfliktpotentiale durch rechtzeitige Reaktion und ein abgestimmtes Beschwerdemanagement minimiert werden. Das Projekt ist auch durch die Mitwirkung im Beschlusswesen inhaltlich - mit Fokus auf den Marktbetrieb - aktiv zu unterstützen. Maßnahmen der projektbezogenen, weiterführenden Öffentlichkeitsarbeit sind organisatorisch zu unterstützen.

Die genannten Aufgaben sind in der mehrjährigen Sanierungsphase zusätzlich vom Immobilienbereich der Markthallen München zu bewerkstelligen. Es handelt sich um eine Aufgabemehrung, die mit der jetzigen Personalausstattung im Bereich Lebensmittelmärkte (zwei Objektverantwortliche in A 10/ E 9c) nicht abgedeckt werden kann. Aufgrund der langfristig wahrzunehmenden Aufgaben ist eine entsprechende Stelle in der dritten Qualifikationsebene dauerhaft einzurichten.

Details der Stelleneinwertung und -schaffung werden noch mit dem Personal- und Organisationsreferat abgestimmt.

Die Stelle wird in den Wirtschaftsplan für 2019 aufgenommen. Sie erhöht das derzeitige Defizit der Markthallen.

8. Kosten, Wirtschaftlichkeit, Finanzierungskonzept

8.1 Investitionskosten

Mit der Machbarkeitsstudie waren für das ausgearbeitete Konzept die Investitionskosten nur ganz grob zu betrachten. Grundsätzlich kann eine Kostenermittlung auf Basis einer Machbarkeitsstudie maximal einen äußerst groben Kostenrahmen unter Vorbehalt der Planung aufstellen. Die Investitionskosten wurden vom Planungsbüro überschlägig ermittelt. Aufgrund dieser ersten Betrachtungen erwarten die Markthallen, dass sich die Investitionskosten für den Markt deutlich/im zweistelligen Millionenbereich bewegen. Präzisere Angaben können aber erst nach Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung nach DIN 276 vorgelegt werden.

8.2 Ertragssituation

Die Kosten-, Erlös- und Ergebnissituation des heutigen Viktualienmarkts stellt sich im vierjährigen Mittel wie folgt dar:

Gesamterlös - Durchschnitt 2013-2016 (v.a. Gebühren u. Nebenkosten)	3.398.100 €/a
Gesamtkosten – Durchschnitt 2013-2016 (v.a. Betriebskosten, Instandhaltung, Veranstaltungen/ Marketing, Verwaltungskosten)	-1.798.700 €/a
Ergebnisdurchschnitt 2013-2016	1.599.400 €/a

Tabelle 2: Kosten-, Erlös-, Ertragssituation,

Die erzielten Erlöse aus der Benutzung der Stände können die anfallenden Kosten des laufenden Betriebs derzeit decken. Das Verhältnis zwischen Erlösen und Kosten ist relativ konstant über den Betrachtungszeitraum. Die (positiven) Ergebnisse profitieren hierbei noch deutlich 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. Die erzielten Erträge dienen u.a. durch den derzeitigen Verbund der vier Lebensmittelmärkte in einer Gebühreneinheit dem Ausgleich der negativen Jahresergebnisse der drei kleinen Lebensmittelmärkte. Durchschnittlich fließen im Betrachtungszeitraum rund 372 T€/a vom Viktualienmarkt zu den drei kleinen Lebensmittelmärkten.

8.3 Wirtschaftlichkeit

Wie oben dargestellt werden sich die voraussichtlichen Investitionskosten deutlich im zweistelligen Millionenbereich bewegen. Die ersten Kostenbetrachtungen für die Bereiche Bauwerk - Baukonstruktion und Bauwerk - Technische Ausstattung sind aufgrund der Komplexität der notwendigen Interimsmaßnahmen und Realisierungsschritte sowie dem

Umfang des noch anstehenden Untersuchungsumfangs zu ungenau, um sie in der Beschlussvorlage aufzunehmen. Erkennbar wird lediglich die genannte Größenordnung. Kosten können erst nach den noch notwendigen Untersuchungen und der Vorplanung angegeben werden.

8.4 Finanzierung

8.4.1. Finanzierung der Investition

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt zeichnet sich ab, dass eine Refinanzierung der angenommenen Investitionskosten über angemessene Überlassungsgebühren innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahrzehnte nicht sicher darstellbar ist. Im Ergebnis kann für die Sanierungs- als auch die Neubaumaßnahmen des Münchner Viktualienmarkts eine Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die Investitionskosten zur Zeit nicht nachgewiesen werden.

8.4.2. Laufender Betrieb

Aktuell ist der laufende Betrieb des Viktualienmarkts kostendeckend. Mit Beginn der Sanierungs- und Baumaßnahmen wird der bisherige Ertrag von den Investitionen aufgezehrt. Zumindest während der mehrjährigen Bauphase wird der Betrieb aller Voraussicht nach defizitär. Analog zur notwendigen Optimierung der Strukturen für den Betrieb der übrigen Lebensmittelmärkte und für die Großmarkthalle sind daher Verbesserungen beim Betrieb der Märkte notwendig. Ziel der Optimierung muss eine Minimierung der jährlichen Kosten auch während der Bauphase sein. Längerfristig muss wieder die dauerhafte, vollständige Deckung der Betriebskosten angestrebt 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.

8.4.3. Fazit

Der Nachweis der Wirtschaftlichkeit ist derzeit in Bezug auf die Investitionskosten nicht möglich. Die Investitionskosten können nach derzeitigem Stand **nicht** vollständig 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 Viktualienmarkt hat noch stärker als 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.

Der Viktualienmarkt hat darüber hinaus als öffentliche Verkehrs- und Aufenthaltsfläche für Fußgänger sowie für den Tourismus der Stadt eine herausgehobene Bedeutung. Die Landeshauptstadt München möchte daher auf den Viktualienmarkt nicht verzichten, sondern ihn vielmehr stärken und langfristig zukunftsfähig machen.

Vor diesem Hintergrund ist es sowohl notwendig als auch angemessen, wenn die Landeshauptstadt die erforderlichen Investitionen für den Viktualienmarkt, die die Markthallen nicht leisten können, aus dem Hoheitshaushalt finanziert. Zu gegebener Zeit, spätestens mit Vorlage des Projektauftrages für die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen am Viktualienmarkts, werden die Markthallen daher einen Investitionszuschuss aus dem Hoheitshaushalt beantragen müssen.

8.4.4. 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, die im Rahmen der Planungsvorbereitung oder Planung entstehen, aus dem Stadthaushalt finanziert. Falls in den Planungsleistungen noch nicht investive Anteile enthalten sind, werden diese daher vom Hoheitshaushalt getragen.

9. Europarechtliche Zulässigkeit

Die Frage der europarechtlichen Zulässigkeit von Investitionszuschüssen aus dem Hoheitshaushalt an den Eigenbetrieb wurde von der Fa. Deloitte Legal betrachtet. Nach Auffassung von Deloitte liegt eine binnenmarktrelevante Wettbewerbsverfälschung und damit das begriffliche Vorliegen einer Beihilfe fern.

Deloitte gibt jedoch zu bedenken, dass mangels mit dem Viktualienmarkt vergleichbarer Fälle in der Entscheidungspraxis der Kommission oder der Rechtsprechung der europäischen Gerichte nicht die endgültige Sicherheit bestehen kann, dass die Europäische Kommission im Falle einer Prüfung zum gleichen Ergebnis gelangen würde.

10. 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.

Neben den Planungsleistungen, die für die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen erforderlich sind, sollen die vom Baureferat eingeschalteten Architekten die bereits erwähnten

Gestaltungsleitlinien für die Gebäudeelemente entwickeln, die von den Händlerinnen und Händlern in eigener Zuständigkeit errichtet werden (Markisen, Vorbauten etc.). Diese müssen auch mit dem Planungsreferat abgestimmt werden.

11. Anträge und Empfehlungen

Umbau Viktualienmarkt

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01892 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk 01 - Altstadt - Lehel vom 07.12.2017

Der folgende Antrag wurde von der Bürgerversammlung beschlossen:

„Die B1 Bürger fordern den Erhalt des Viktualienmarktes in seinem Bestand, unter Einbezug aller Händler und sprechen sich gegen den Abriss der Abteilungen zwei und sechs aus.

Wie seit über einem Jahr von unserem Oberbürgermeister und dem Kommunalreferenten öffentlich versprochen, fordern wir die Sanierung der Abteilungen zwei und sechs, sanft, liebevoll und behutsam durchzuführen.

Die Planungen sollen, damit keine Steuergelder wie beim Grossmarkt München, ca 10 Millionen Euro, verschleudert werden, unter diesen Voraussetzungen laufen.“

Die Markthallen nehmen wie folgt Stellung:

Das Kommunalreferat - Markthallen München verfolgte und verfolgt in keiner Weise, die Abteilungen 2 und 6 einfach abzureißen. Auch wurde von den Planern niemals ein derartiges Szenario dargestellt. Vielmehr soll das, ausschließlich in diesen Abteilungen für den **gesamten** Markt vorhandene Potential genutzt werden.

Um die notwendigen Flächen für Sanitäranlagen und Lagerräume zu schaffen, werden, wie mit den Händlerinnen und Händlern wiederholt kommuniziert, zusätzliche Kellerräume benötigt, da erdgeschossig keine ausreichenden Flächen vorhanden sind. Zur Minimierung der Eingriffe in den Bestand und angesichts der Lage von Bodendenkmälern eignen sich hierzu besonders die Abteilung 2 und Abteilung 6; da hier am wenigsten Bausubstanz vorhanden ist, die eine solche Flächenerweiterung erschweren würde. Für Abteilung 6 wurde ein Konzept entwickelt, das unabhängig vom Umgang mit der ehemaligen Kuttlerhalle realisierbar ist. Erst im weiteren Verfahren wird geklärt, wie mit dem, in den 1970er Jahren errichteten Gebäude umzugehen ist. Dies hängt im Wesentlichen von den weiteren Untersuchungen der Bausubstanz ab. Aber unabhängig davon, ob die Kuttlerhalle saniert oder aus zeitlichen und wirtschaftlichen Erwägungen erneuert wird, können die Maßnahmen hier nur nach vollständiger Räumung des Objekts durchgeführt werden. Für alle Händlerinnen und Händler der Abteilung 6, gleich ob sie ihr Geschäft heute in der Kuttlerhalle, unter der nicht funktionierenden Standkonstruktion an der Frauenstraße, in einem Ganserl- oder sonstigen Stand nachgehen, werden während der notwendigen Baumaßnahmen temporäre Ausweichstandorte, die die heutige Standkonstellation und das Sortiment berücksichtigen, geschaffen.

In Abteilung 2 sollen neben einer Kelleranlage neue, zusätzliche Stände errichtet werden. Von den Maßnahmen sind vorhandene Standhäuser sowie Kistenverkaufsstände und Schirmstände betroffen. Für die beiden letztgenannten werden geeignete Ausweichstandorte auf dem Markt angeboten. Das Standhaus mit dem Blumen- und Obst- und Gemüseverkaufsstand soll erhalten und saniert werden. Es muss aber, wie die Stände in Abteilung 1 und 3, während der Sanierungsmaßnahmen geräumt werden. Der Gastronomiestand erfüllt mangels geeigneter Flächen die Anforderungen eines konzessionierten Gastronomiebetriebs in der realisierten Betriebsweise nur sehr unzureichend. Vereinbarungen zur Rückgabe des Gastronomiestandes an das Kommunalreferat - Markthallen München zum Beginn von beabsichtigten Baumaßnahmen sind zwischen den Vertragspartnern bereits getroffen. Auf der neuen Kelleranlage werden zwei neue Gebäude errichtet und auch wieder Raum für die zeltartigen Verkaufsstände geschaffen.

Für die Händlerinnen und Händler der Abteilung 2 gilt das gleiche wie für die Händlerinnen und Händler der Abteilung 6 und alle übrigen Marktkaufleute: während notwendiger, sie betreffender Baumaßnahmen können sie temporäre Ausweichstandorte, die die heutige Standkonstellation und das Sortiment berücksichtigen, erhalten.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01892 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk 01 - Altstadt - Lehel vom 07.12.2017 wird damit entsprochen, sie ist somit gem. Art. 18 Abs. 4 GO erledigt.

12. Entscheidungsvorschlag

Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, den Münchner Viktualienmarkt auf Basis der vorgelegten Machbarkeitsstudie im Bestand zu sanieren, in den Abteilungen 2 und 6 die empfohlenen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen (Varianten II E und VI D) durchzuführen und den Marktbetrieb während der Baumaßnahmen durch Interimsmaßnahmen und -stände zu gewährleisten.

Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, den Projektauftrag herbeizuführen.

Das Baureferat wird gebeten, die Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung für die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen des Markts einschließlich der notwendigen Interimsmaßnahmen zu erarbeiten.

Das Kommunalreferat - Markthallen München wird die zur Sicherstellung der Aufgabewahrnehmung für die vier Lebensmittelmarktprojekte notwendige Stellenschaffung und Stellenbesetzung mit dem Personal- und Organisationsreferat einleiten.

Die Finanzierung der Vorplanungs- und Personalkosten ist in den jeweiligen Wirtschaftsplänen aufzunehmen.

Zuweisungen werden nach Sanierung und Neubau grundsätzlich unbefristet erteilt.

13. Projektkommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Durch ein breites Spektrum verschiedener Maßnahmen und Formate (z.B. Print, Online, TV) wurden sowohl die Händlerschaft als auch die Öffentlichkeit sehr umfassend informiert. Die Maßnahmen sind in Anlage 5 umfassend gelistet und jeweils einzeln erläutert.

13.1. Einbindung der Händlerinnen und Händler

Im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung wurde die gesamte Händlerschaft im Februar 2017 zu einer Informationsveranstaltung geladen. Beim Bürgergutachten wurden Vertreter der Händlerschaft als Experten hinzugezogen, um den Bürgerinnen und Bürgern im O-Ton die Belange des Markts aus Sicht der Marktkaufleute nahe zu bringen. Vor Beginn konkreter Untersuchungen wurden die Händlerschaft sowie konkret betroffene Standbetreiberinnen und -betreiber schriftlich über die anstehenden Untersuchungen informiert.

Im Zeitraum März 2017 bis April 2018 fanden elf Händlerstammtische statt. Der Händlerstammtisch ist eine monatlich stattfindende, moderierte Informations- und Diskussionsplattform für die Standbetreiberinnen und -betreiber, zu der alle Händlerinnen und Händler kommen können und bei der meistens die Referatsleitung und immer auch die Werkleitung zugegen sind.

13.2. Öffentlichkeit und Münchner Bürgerschaft

Das Projekt „Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt“ stellt aufgrund der Prominenz des Marktes sowie durch seine Lage, Größe und Struktur eine sehr komplexe Aufgabe dar, die verschiedenste Themengebiete und Akteure tangiert. Zudem handelt es sich beim Viktualienmarkt auch um einen bedeutenden öffentlichen Platz im Herzen der Altstadt, bei dem die gesamte Stadtbevölkerung direkt betroffen ist, wenn sich etwas verändert.

Die bereits 2011 (Stadtratsvorlage Nr. 08-14/ V 06584) erkannten und dargestellten Akzeptanzrisiken bezüglich der Notwendigkeit umfangreicher Ertüchtigungsmaßnahmen wurden bestätigt. Da die Sanierung des Viktualienmarkts ein extrem wichtiges Projekt ist, das alle Münchnerinnen und Münchner betrifft, ist die Notwendigkeit eines transparenten Projektverlaufs und durchgängiger Informationspolitik um so wichtiger. Es war daher ein großes Anliegen des Kommunalreferates und seiner Markthallen München sowohl die Händlerinnen und Händlern als auch die Münchner Bevölkerung in den Prozess der Erstellung des „Zukunftskonzeptes Münchner Viktualienmarkt“ fortwährend und intensiv einzubinden.

Ziel war es, durch die Partizipations- und Öffentlichkeitsarbeit das Bewusstsein bei der Bevölkerung und der Händlerschaft für die Notwendigkeit des Projektes zu schaffen, für die verschiedenen Themen zu sensibilisieren sowie für höchstmögliche Akzeptanz des Projekts zu sorgen. Durch die Einbindung sollte zudem die Projektentwicklung entsprechend befruchtet werden.

Um den Informationsfluß über den gesamten Projektbearbeitungszeitraum hinweg zu gewährleisten wurde parallel bzw. verknüpft mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie eine

intensive weiterführende Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt, die die gesamte Projektphase von Anfang bis Ende begleitet hat und die Bevölkerung durch verschiedene Aktionen und Formate informiert hat und Raum gegeben hat, um sich einzubringen.

Dazu wurde, ergänzend zum Auftrag zur Untersuchung des Marktes und Erstellung einer Machbarkeitsstudie, ein begleitender Auftrag für breite Informations-, Öffentlichkeits- und Partizipationsarbeit unter Federführung des Büros der Referatsleitung an das externe Planerteam erteilt. Die Beauftragung des mit der Machbarkeitsstudie befassten Planungsteams hatte zudem den Vorteil der unmittelbaren und direkten Einspeisung aller Anregungen und Impulse aus der Kommunikationsarbeit in die inhaltliche Projektentwicklung. Projekt- und Planungsteam haben so über den gesamten Zeitraum der Projektphase unterschiedlichste Formate und Maßnahmen zur Partizipation ebenso wie zur Aufklärung und Information abgewickelt. Eine detaillierte Aufstellung und Erläuterung zur Öffentlichkeitsarbeit und den einzelnen Formaten ist in Anlage 6 zu finden.

13.3. Bürgergutachten

Im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung wurde von Münchner Bürgerinnen und Bürgern ein Bürgergutachten erstellt (zu Verfahrensdetails verweisen wir auf die Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08009 vom 23.02.2018). Die Ergebnisse wurden dem Stadtrat mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11063 am 08.03.2018 vorgestellt.

Das Bürgergutachten wurde im Oktober 2017 durch die „gfb Gesellschaft für Bürgergutachten“ mit 118 zufällig ausgewählten Münchnerinnen und Münchnern erfolgreich durchgeführt. Die erarbeiteten Ergebnisse und Empfehlungen wurden anschließend von der Durchführungsträgerin gfb aufbereitet, zusammengestellt und der Stadt München am 18.01.2018 formal übergeben.

Auch wenn die Ergebnisse und Empfehlungen des Bürgergutachtens für die Stadt als Auftraggeberin keine formale Bindungswirkung haben, wurden sie dennoch besonders ernst genommen und gaben Anregungen zum Weiter- und Vorausdenken. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Bürgergutachtens wurden in die weiteren Überlegungen und die Bearbeitung der Konzepte durch das Planungsteam, die Arbeitsgemeinschaft „bogevischs büro architekten & stadtplaner GmbH“ und „bauchplan“. (landschaftsarchitekten und stadtplaner PartmbB“ mit „pbb balke + kagerer architekt innenarchitekt PartmbB“ aufgenommen.

13.4. Fazit

Die intensive Partizipations- und Öffentlichkeitsarbeit ist insgesamt sehr erfolgreich gewesen.

Diese Arbeit sollte auch über die Phase der Machbarkeitsuntersuchung und Konzepterstellung fortgesetzt werden, auch und gerade in den „Zwischenphasen“, z.B. während Vorbereitungen und Ausschreibungen für die nächsten Schritte laufen.

14. Weitere Abstimmungen und Beteiligungen

14.1. Beteiligte Referate und Behörden

Die **Stadtkämmerei** hat die Beschlussvorlage im Entwurf erhalten. Die Stadtkämmerei stimmt der Beschlussvorlage grundsätzlich unter der Maßgabe zu, dass dem Stadtrat nach dem Abschluss der Vorplanung eine qualifizierte Kostenschätzung für die Sanierungs-, Neubau- und Interimsmaßnahmen des Münchner Viktualienmarktes zur Entscheidung vorgelegt wird. Zusätzlich ist darzulegen, inwieweit die Investitionskosten über den Abschreibungszeitraum durch Erlöse des Viktualienmarktes refinanziert werden können. Diesen Forderungen wird, wie im Vortrag oben dargelegt, entsprochen. Um Missverständnisse zu vermeiden, bat die Stadtkämmerei im Übrigen um kleinere, redaktionelle Anpassungen, die aufgegriffen wurden.

Das **Baureferat** hat die Beschlussvorlage im Entwurf erhalten und zur Kenntnis genommen und weist darauf hin, dass es bisher mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie nicht befasst war. Das Baureferat wird, nach Beschlussfassung durch den Stadtrat, die Vorplanung für den Markt erarbeiten und mit deren Ergebnis belastbare Kosten vorlegen.

Das **Referat für Stadtplanung und Bauordnung** hat die Beschlussvorlage im Entwurf erhalten. Eine eindeutige Empfehlung bzw. Zustimmung zu allen Varianten kann zwar vom Planungsreferat zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgesprochen werden. Die Unterbauungen mit Kellern werden jedoch grundsätzlich unterstützt, sie schaffen neue Freiheiten bei Lager, Logistik und fehlenden Sanitäreinrichtungen. Das Planungsreferat legt aber großen Wert auf den Erhalt des doch ortsbildprägenden Baumbestands in der Frauenstraße; insbesondere die Ulme gegenüber der Einmündung Reichenbachstraße hat für das Ortsbild und Erscheinungsbild des Marktes großen Wert. Aus der Sicht der Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben verträglich im Ensemble Altstadt sein muss. Die enge Einbindung der Denkmalpflege im weiteren Verfahren ist daher wichtig. Im Übrigen bat Referat für Stadtplanung und Bauordnung um kleinere, redaktionelle Anpassungen, die aufgegriffen wurden.

Das **Kreisverwaltungsreferat** hat die Beschlussvorlage im Entwurf erhalten. Das Kreisverwaltungsreferat stimmt der Beschlussvorlage grundsätzlich zu und erbat zwei kleinere, redaktionelle Anpassungen, welche aufgegriffen wurden.

Das **Personal- und Organisationsreferat** hat die Beschlussvorlage im Entwurf erhalten. Eine Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

14.2. Behindertenbeirat

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

14.3. Markthallenbeirat

Dem Markthallenbeirat wurde die Beschlussvorlage im Umlaufverfahren zur Kenntnis gegeben.

15. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Konzepte wurden dem Bezirksausschuss 1 Altstadt-Lehel am 14.03.2017, 28.11.2017 und zuletzt am 12.06.2018 vorgestellt.

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 1 Altstadt-Lehel. Der Bezirksausschuss hat die Beschlussvorlage im Entwurf erhalten. Eine Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

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. 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 zustimmend zur Kenntnis.
2. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, auf Basis der Ergebnisse der vorgelegten Machbarkeitsstudie (Anlage 2) für den Münchner Viktualienmarkt die Vorplanungen für die empfohlenen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen bei den Abteilungen 1 bis 7 zu veranlassen. Dabei sind der Planung für die Abteilungen 2 die empfohlene Variante II E und der Abteilung 6 die empfohlene Variante VI D mit Neubau- und Sanierungsinhalten zu Grunde zu legen. Für die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen sind Interimsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Marktbetriebs während der Baumaßnahmen zu planen.
3. Die Bedarfsanmeldung (Anlage 3) wird genehmigt.
4. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, mit dem Projektauftrag das Ergebnis der Vorplanung mit Kostenschätzung dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

5. Das Baureferat wird gebeten, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen und die Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung für die Markterüchtigung sowie die Interimsmaßnahmen zu erarbeiten.
6. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt die Finanzierung der Vorplanungskosten in den jeweiligen Wirtschaftsplan aufzunehmen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
7. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, die zusätzlichen Personalkapazitäten für die Projektbearbeitung und Immobilienverwaltung in den Wirtschaftsplan 2019 aufzunehmen und dem Stadtrat zur endgültigen Entscheidung vorzulegen.
8. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die notwendigen Neuordnungen der innerstädtischen Grundstückszuordnung durchzuführen und notwendige Änderungen der Widmung mit dem Baureferat vorzubereiten.
9. Den vor Sanierungsbeginn ansässigen Händlerinnen und Händlern sind für die Verkaufseinrichtungen auf den Interimsstandorten zu gegebener Zeit Überlassungsvereinbarungen anzubieten.
10. Den Händlerinnen und Händlern, die vor der Sanierung am Markt ansässig waren, sind für die ertüchtigten bzw. neu errichteten Marktstände zu gegebener Zeit erneut unbefristete Zuweisungen anzubieten, sofern Unternehmen, handelnde und verantwortliche Personen und Gesellschafter sowie die Sortimente vor und nach Sanierung identisch sind.
11. Auch den Händlerinnen und Händlern, die vor der Sanierung am Markt ansässig waren, die jedoch an der Beschickung des Interimsmarkts nicht teilnehmen möchten, sind für die Marktstände zu gegebener Zeit ebenfalls wieder unbefristete Zuweisungen anzubieten, sofern Unternehmen, handelnde und verantwortliche Personen und Gesellschafter sowie die Sortimente vor und nach Sanierung identisch sind.
12. 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.
13. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, die Satzungsgrenzen den notwendigen Neuordnungen anzupassen und notwendige Satzungsänderungen für einen Marktbetrieb während und nach dem Umbau auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

14. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, Optimierungspotentiale zu ermitteln und Umsetzungsstrategien mit dem Ziel auszuarbeiten, nach Durchführung der Ertüchtigungsmaßnahmen den Kostendeckungsgrad beim Viktualienmarkt zu verbessern.
15. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Querungssituation im Bereich Blumen-/ Frauenstraße, unabhängig vom weiteren Vorgehen am Viktualienmarkt, in Hinblick auf eine mögliche Verbesserung der Fußgängersituation zu prüfen und ggf. dafür notwendige Veranlassungen vorzunehmen.
16. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01892 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 - Altstadt - Lehel vom 07.12.2017 ist gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung erledigt.
17. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

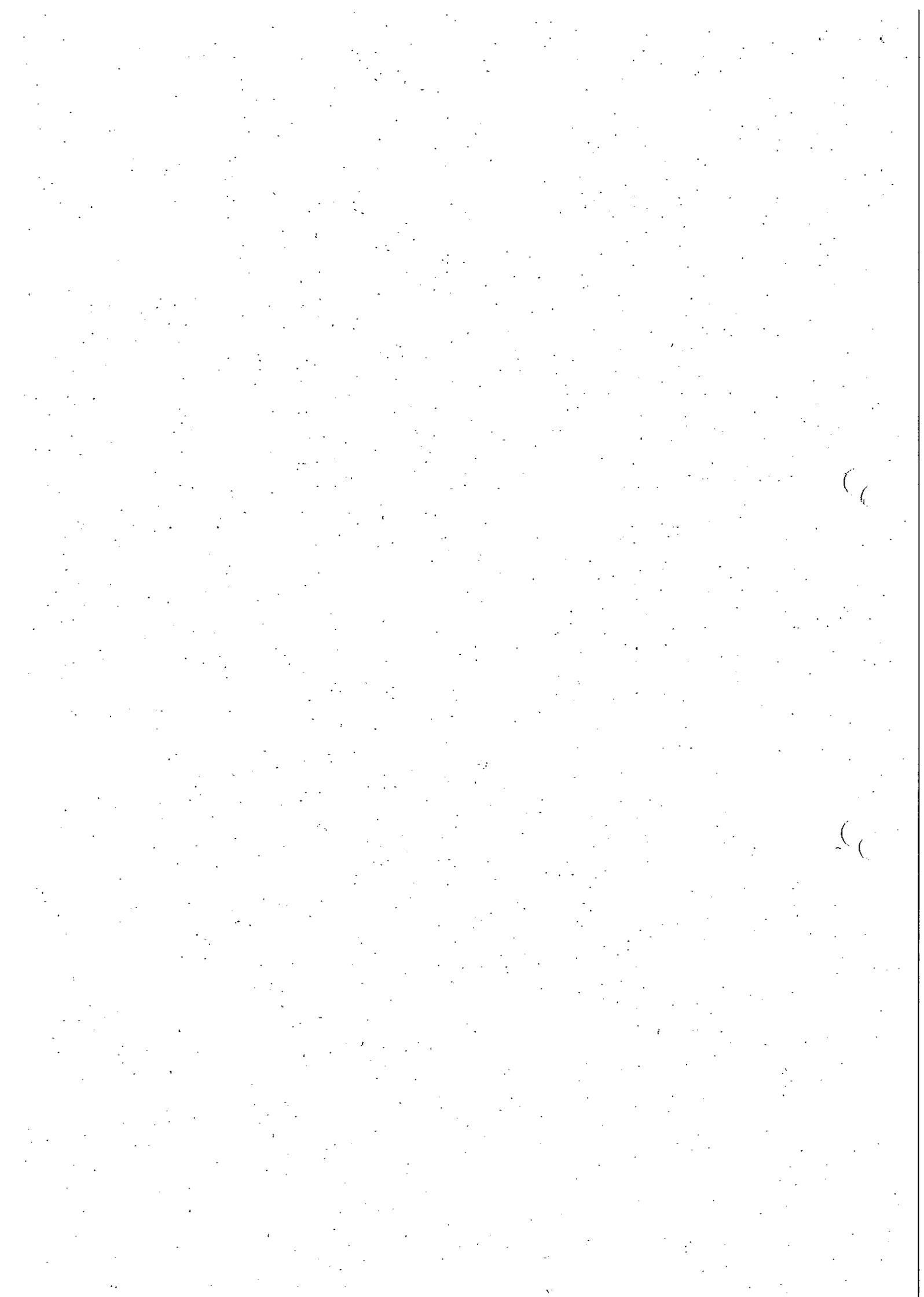
Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat



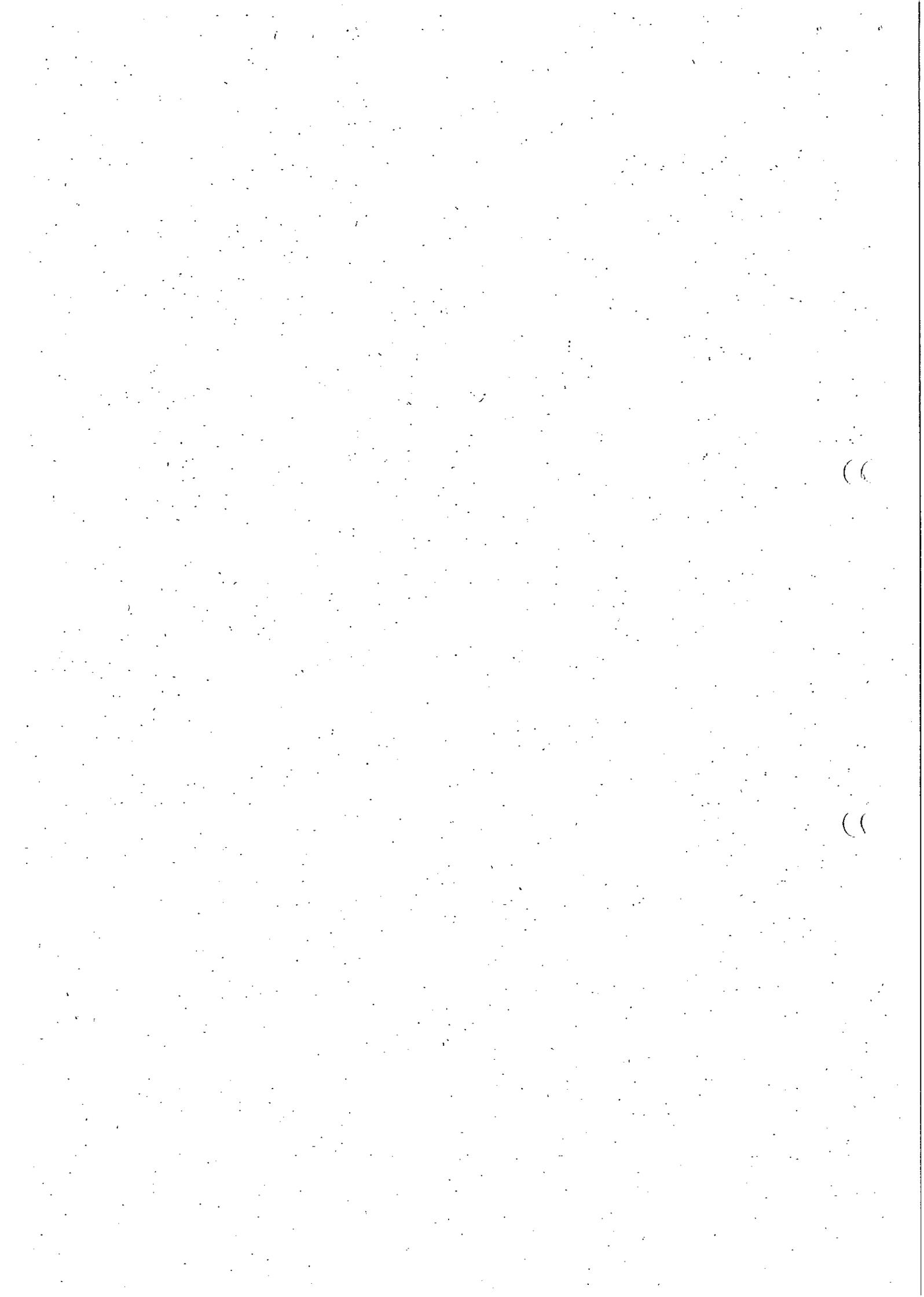
- IV. Abdruck von I. mit III.
Über das Direktorium HA II/V-Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Markthallen München

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
die Stadtkämmerei - I- 3
das Kreisverwaltungsreferat - HA I
das Direktorium - D-II-BA Geschäftsstelle Mitte - Altstadt-Lehel
das Baureferat
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
das Personal- und Organisationsreferat
das Kommunalreferat - BdR
das Kommunalreferat - SB
das Kommunalreferat GL2
das Kommunalreferat - IS
den Behindertenbeirat
die Markthallen München 2-fach

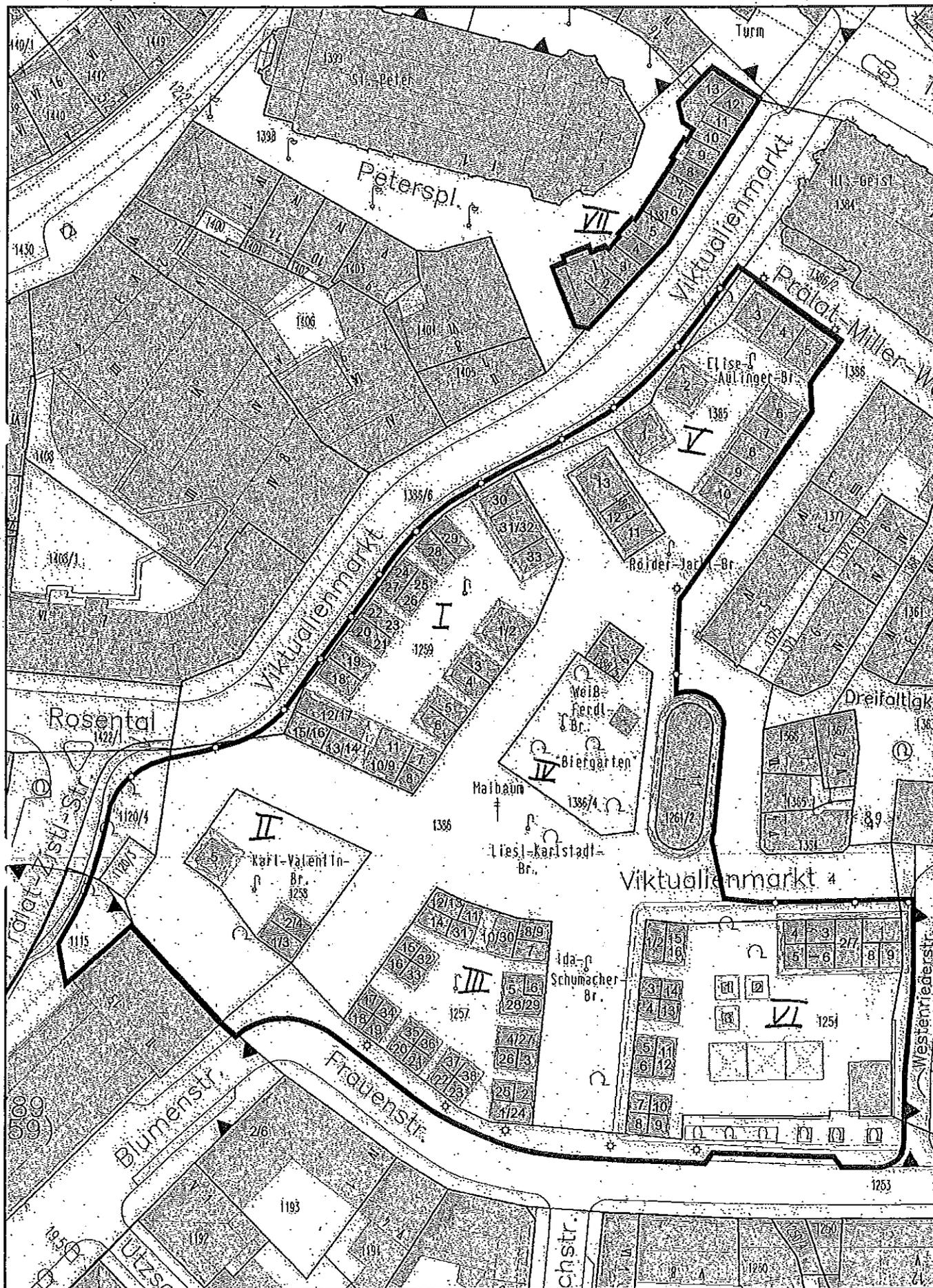
z.K.

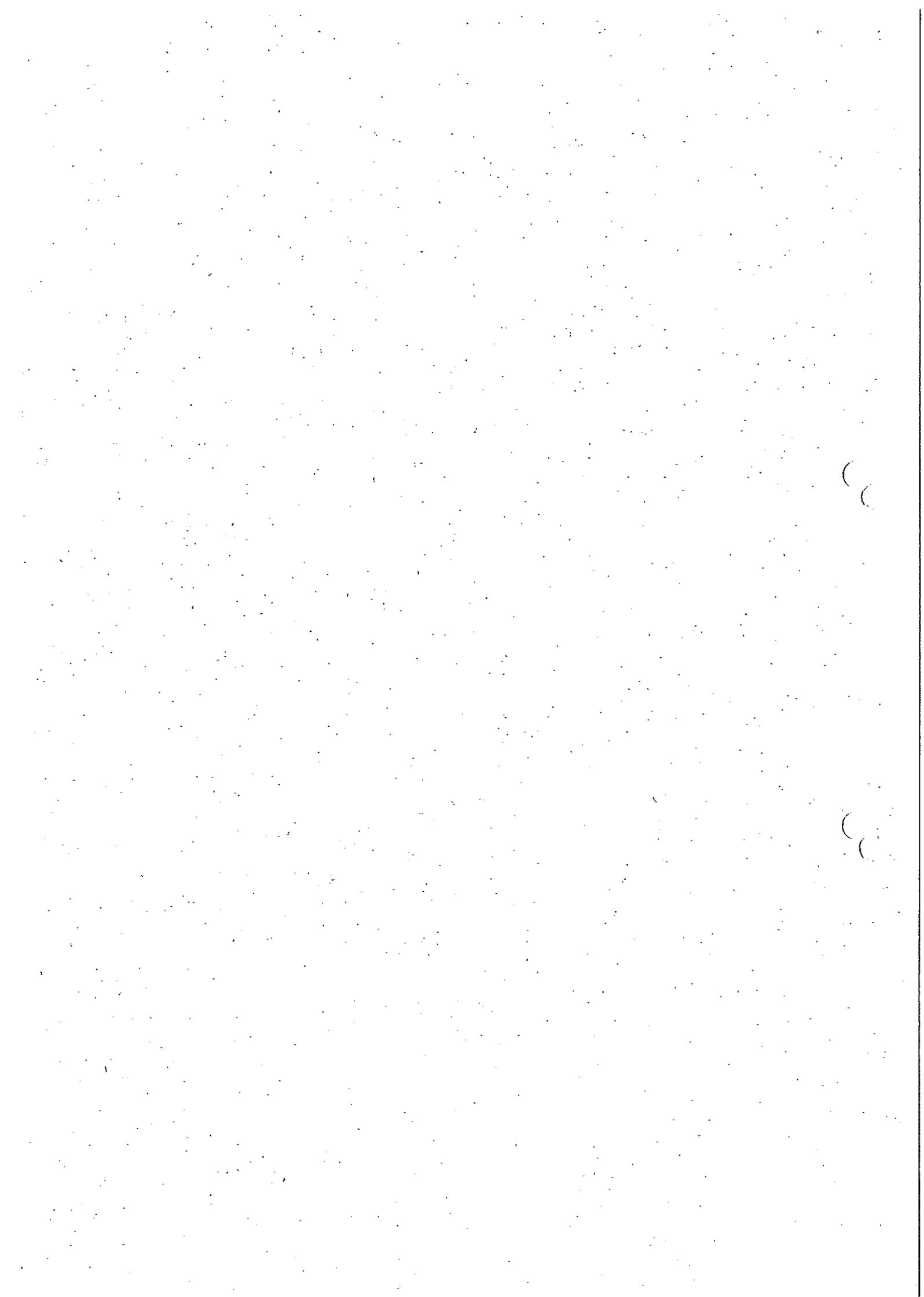
Am _____



Satzungsgrenzen Viktualienmarkt

Anlage 1



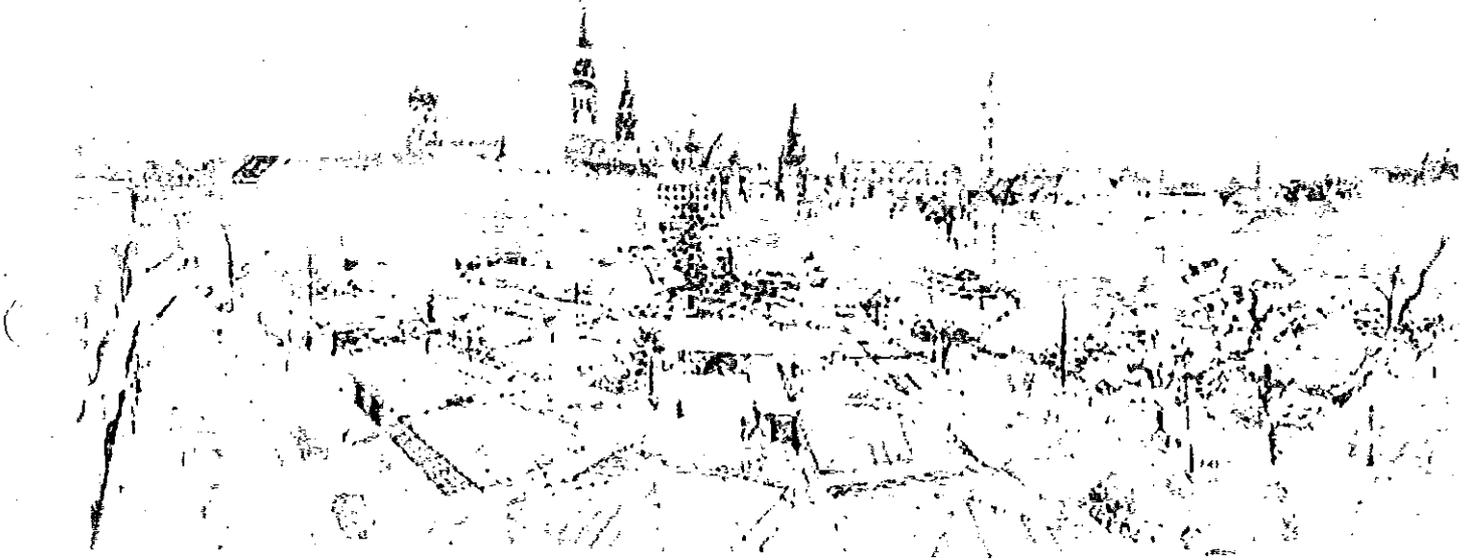


Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

Stand 18.05.2018

Vorläufige Variante für die
Stadtratsbefassung am 14.06.2018



Der Bericht wird zur Übergabe an das Baureferat redaktionell korrigiert und planerisch vertieft / verfeinert. Es werden jedoch keine grundlegenden Veränderungen zum Planstand für die Stadtratsbefassungen vorgenommen.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

Impressum

Auftraggeber:
Landeshauptstadt München, Kommunalreferat
MHM Markthallen München
Schäftlarnstraße 10, 81371 München

vertreten durch
Arbeitsgemeinschaft Viktualienmarkt
pm5 Projektmanagement GmbH & ZETCON Ingenieure GmbH

pm5 Projektmanagement GmbH
Josephspitalstr. 9
80331 München

ZETCON Ingenieure GmbH
Lennershofstraße 162
44801 Bochum

Verfasser:
Arbeitsgemeinschaft
bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh
bauchplan),(landschaftsarchitekten und stadtplaner PartmbB
pbb balke + kagerer architekt innenarchitekt PartmbB

bogevischs buero
architekten & stadtplaner gmbh
schulstraße 5
80634 münchen

bauchplan),(
landschaftsarchitekten und stadtplaner PartmbB
severinstrasse 5
81541 münchen

pbb balke + kagerer
architekt innenarchitekt PartmbB
orleansstrasse 55
81667 münchen

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

Inhaltsverzeichnis

EINFÜHRUNG

1 GRUNDLAGENERMITTLUNG

1.1 Bestandsunterlagen und Informationen.....	7
1.2 Ortsbesichtigung.....	10
1.3 Händlerinterviews.....	15
1.4 Analyse des Standortes.....	20
1.4.1 Unmittelbarer Umgriff.....	21
1.4.2 Bereinigung der Grenzen.....	22
1.4.3 Stadtraum.....	24
1.4.4 Freiraum.....	26
1.4.5 Verkehr.....	29
1.4.6 Markt.....	31

2 ZUKUNFTSKONZEPT VIKTUALIENMARKT

2.1 Bedarfsplanung

2.1.1 Fortschreibung der Projektziele.....	43
2.1.2 Nutzerbedarfsprogramm.....	44
2.1.3 Raum-, Funktions-, und Ausstattungsprogramm.....	45
2.1.4 Flächenbedarf.....	48

2.2 Konzepterstellung..... 51

2.2.1 Stufe I - Möglichkeiten BGA.....	57
2.2.2 Stufe II - Auswahl aus BGA.....	75
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung.....	82

2.3 Interimslösungskonzepte..... 125

externe Berichte im Anhang

Verkehrsanalyse (noch nicht abgeschlossen)
Kampfmittel
Gebäudeevaluierung (noch nicht abgeschlossen)
Lebensmittelhygiene / sanitäre Anlagen

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

Einführung

Vorbemerkung MHM

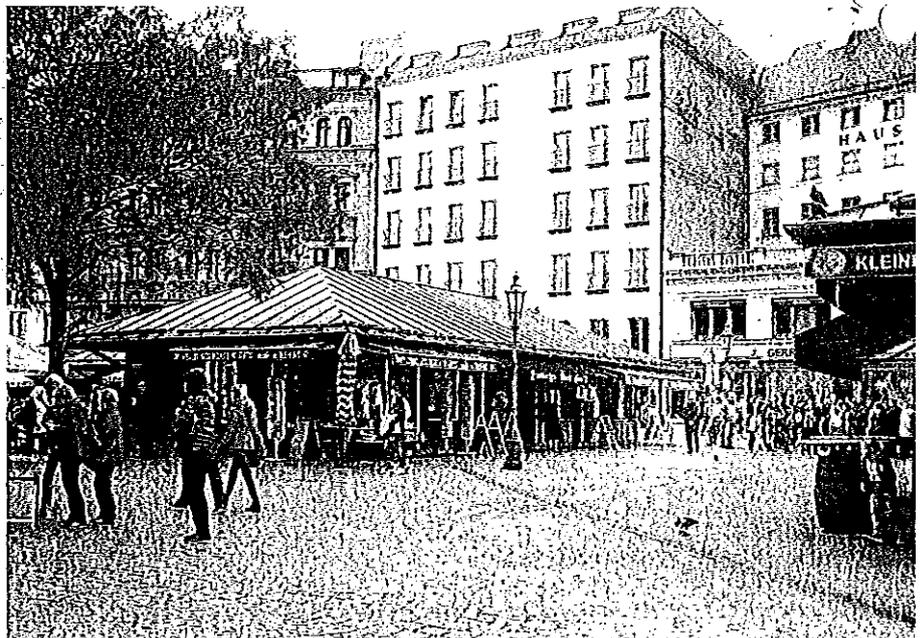
Die Notwendigkeit einer Umstrukturierung bzw. einer Sanierung des Viktualienmarkts, entstand aus den diversen problematischen Gegebenheiten vor Ort. Durch die aktuelle bauliche und infrastrukturelle Situation können gesetzliche Auflagen wie z.B. Brandschutz, Arbeitsschutz, Hygienevorschriften, Warenschutz und -präsentation usw. nicht eingehalten werden. Darüber hinaus weisen die vorhandenen Marktstände bauliche Schäden auf und entsprechen nicht einem zeitgemäßen Stand der Technik.

Für den Viktualienmarkt wurde bereits die sogenannte Phase 1 abgeschlossen. In dieser Phase wurden Standort-, Markt-, Nutzungs-, Wettbewerbs- und Bestandsanalysen erstellt. Gegenstand des vorliegenden Vertrages bildet die folgenden Phase 2 (Stadtratsbeschluss vom 07. Juli 2011) mit der Ausarbeitung des „Zukunftskonzeptes Münchner Viktualienmarkt“. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine Projektentwicklung und Konzepterstellung mit Ermittlung der Grundlagen, des Nutzerbedarfs und Untersuchung der Machbarkeit.

Das „Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt“ (Phase 2) besteht aus folgenden wesentlichen Teilen:

- der Grundlagenermittlung
- der Bedarfs- und Flächenplanung
- dem Marktkonzept in Varianten sowie
- der Kosten und der Terminplanung inkl. Interimslösungen.

Essentiell bei der Konzepterstellung ist eine intensive Grundlagenermittlung. Dabei sind die bisherigen Ergebnisse und Unterlagen (Phase 1) aufzuarbeiten sowie die aktuelle vor Ort-Situation zu analysieren und festzuhalten.



Aussenansicht Viktualienmarkt Abteilung I

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

Einführung

Vorbemerkung Planer

Am Beginn der Machbarkeitsstudie stand die Beschäftigung mit dem Ort und seiner Bedeutung im Herzen der Stadt München.

Sehr schnell wurde deutlich, dass am Viktualienmarkt nicht nur die Herzen der Händler und Kunden, sondern aller Bürger hängen. Bei unserer Arbeit vor Ort sind wir kaum jemandem begegnet, der keine Meinung zu äußern und Geschichten über den Markt zu erzählen hatte.

Zudem richten sich die Interessen der Stadtpolitik, des Tourismus und Gewerbes auf den Markt.

Es gibt kaum ein Thema in der Innenstadt, das nicht auch den Markt berührt, seien es die Müllabfuhr, die Fahrradfahrer, der ÖPNV oder die Barrierefreiheit.

Vor diesem Hintergrund haben sich ganz pragmatische Fragen gestellt:

- wie ist der Zustand der Gebäude?
- sind diese für den Lebensmittelhandel nach heutigen Regeln (Hygiene) noch geeignet?
- gibt es Probleme mit der Statik, der technischen Ausstattung, dem Brandschutz?
- liegen für die Gebäude auf dem Markt Baugenehmigungen vor?
- gibt es genügend Lagerflächen und sanitäre Einrichtungen?
- welche alltäglichen Probleme gibt es für Händler und Kunden?

und schließlich:

- sind Maßnahmen erforderlich, um den Markt in seiner heutigen Form zukunftsfähig zu machen und wenn ja welche?



Aussenansicht Viktualienmarkt Abteilung I

Einführung

Einleitung zur Grundlagenermittlung

Die Grundlagenermittlung dient der Zusammenstellung aller Unterlagen, die für die Bearbeitung der Machbarkeitsstudie Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt von Bedeutung sind.

Die Unterlagen zum Viktualienmarkt sind so umfangreich – angefangen mit historischen Dokumenten, Fotos und Plänen bis hin zur Dokumentation jüngster Instandsetzungsarbeiten –, dass eine tatsächlich erschöpfende Zusammenstellung nicht sinnvoll ist.

Die Aufgabe des Planungsteams und auch der extern hinzugezogenen Planer und Experten war folglich, die Grundlagen auf unsere spezifischen Fragestellungen hin zusammenzustellen:

- Was macht den Viktualienmarkt heute aus?
- Welche Defizite bestehen auf dem Markt?
- Wie können diese mit dem Ziel, den Viktualienmarkt so zu erhalten, wie wir ihn heute kennen und schätzen, behoben werden?

Ein Schwerpunkt der Grundlagenermittlung sind die Untersuchungen vor Ort. Der Markt in seiner Gesamtheit und sämtliche Marktstände wurden begangen und dokumentiert. Die Händler wurden interviewt.

In einer Vielzahl von Dokumentations- und Analyseplänen werden die Ergebnisse der Begehungen, Interviews und Untersuchungen dargestellt.



Aussenansicht Viktualienmarkt Abteilung VI

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung

1.1 Bestandsunterlagen und -information

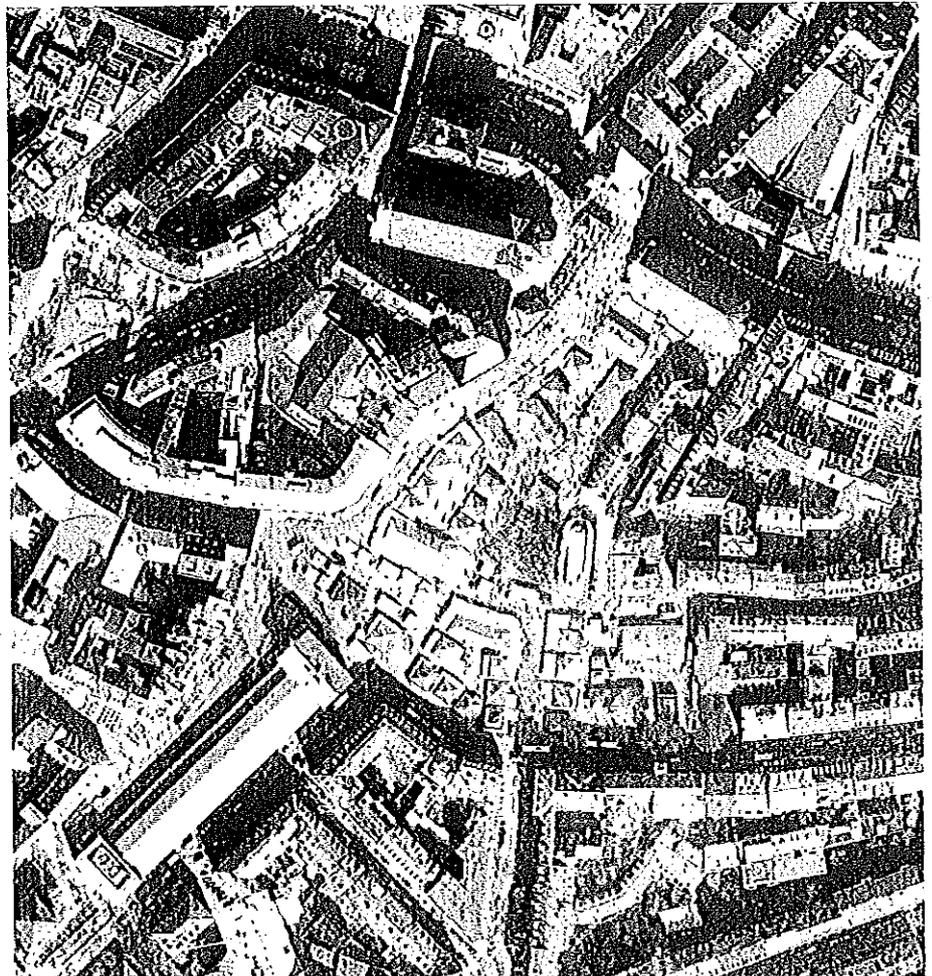
Die Grundlagenermittlung dient dem Zusammenstellen, Bewerten und Strukturieren des vorhandenen Grundlagenmaterials bzw. der zur Verfügung gestellten planungsrelevanten Unterlagen und Informationen.

Diese Unterlagen wurden u.a. zur Verfügung gestellt von den Markthallen, dem Stadtarchiv und den Händlern.

Zum Zweck der Verifizierung und Ergänzung der vorhandenen Daten, gehören zur Grundlagenermittlung aber auch eigene Untersuchungen in Form von beispielweise Ortsbesichtigungen, Händlerinterviews und Ortsanalysen.

Das Kapitel untergliedert sich in die Unterkapitel:

- Bestandsunterlagen und -informationen
- Ortsbesichtigung
- Händlerinterviews
- Analyse des Standorts (Stadtraum, Freiflächen, Verkehr, Markt)



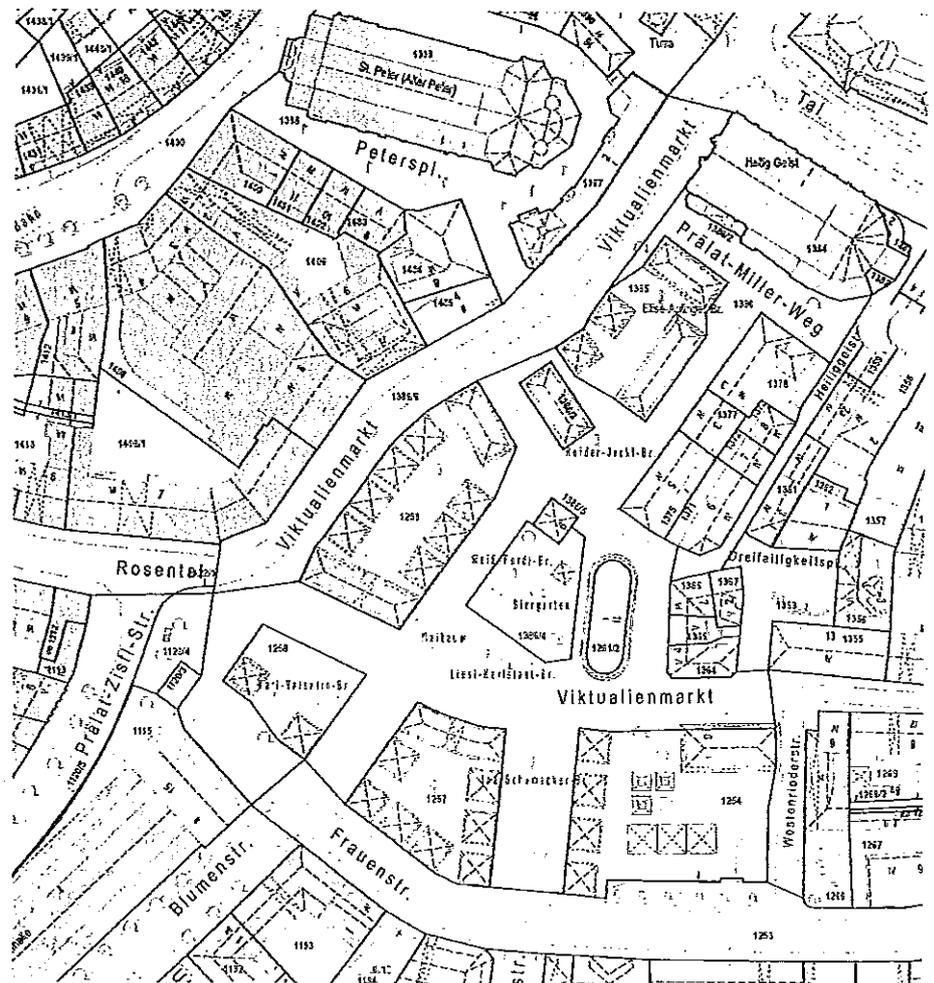
Luftbild Viktualienmarkt 2015

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung

Daten zum Untersuchungsgebiet

Eigentümer:	LHM – Landeshauptstadt München
Betreiber:	MHM – Markthallen München
Standort:	Viktualienmarkt München Flurnummer 1115, 1120/3-4, 1254, 1257, 1258, 1259, 1261/2 1385, 1386, 1386/3-5, 1387,
Baubestand:	Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg
Marktfläche:	17926 qm
Gründung:	1807, heutige Gebäudestruktur seit 1970er
Anzahl Marktstände:	109



Katasterplan Viktualienmarkt 2015

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.1 Bestandsunterlagen und -informationen

Bestandsunterlagen und -informationen

Sämtliche Unterlagen, die uns als Grundlagen zur Verfügung stehen, sind in folgenden Excel-Listen aufgeführt.

- 170502-auflistung des gesamten grundlagenmaterials

- Abteilung 1_MHM_161103

- Abteilung 2_MHM_161103

- Abteilung 3_MHM_161103

- Abteilung 4_MHM_161103

- Abteilung 5_MHM_161103

- Abteilung 6_MHM_161103

- Abteilung 7_MHM_161103

- Abteilung 8_MHM_161103

Desweiteren würde uns Material aus Privatbesitz (z.B. Händler) leihweise zur Verfügung gestellt.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.2 Ortsbesichtigung

1.2 Ortsbesichtigung

Alle Räumlichkeiten des Marktes wurden besichtigt. Die Begehungen wurden dokumentiert.

Die Marktstände mit ihren zugehörigen Lagern und Nebenräumen bilden den Schwerpunkt der Begehungen. Diese wurden fotografisch und mit Plänen dokumentiert. Außerdem wurden anhand einer Checkliste die bauliche Situation und die Hygiene-Situation erfasst.

Vor Ort wurden Informationen mit Aufzeichnungen, Fotos und Planskizzen festgehalten.

Die Ortsbesichtigungen und Dokumentationen fanden statt im Zeitraum von Oktober 2016 bis April 2017. Alles was bis dahin nicht dokumentiert wurde, wird in diesem Abschlussbericht nicht erfasst.

Die Dokumentation des Marktes und der einzelnen Stände kann vollumfänglich im Ordner „2. Ortsbesichtigung Dokumentation“ des Leistungsblocks 1 eingesehen werden. Diese ist folgendermaßen aufgebaut:

Übersichtsplan Abteilung I

Grundrissplan Marktstand 1

Fotodokumentation Marktstand 1

Beurteilung Marktstand 1

Grundrissplan Marktstand 2

Fotodokumentation Marktstand 2

Beurteilung Marktstand 2

...

Übersichtsplan Abteilung II

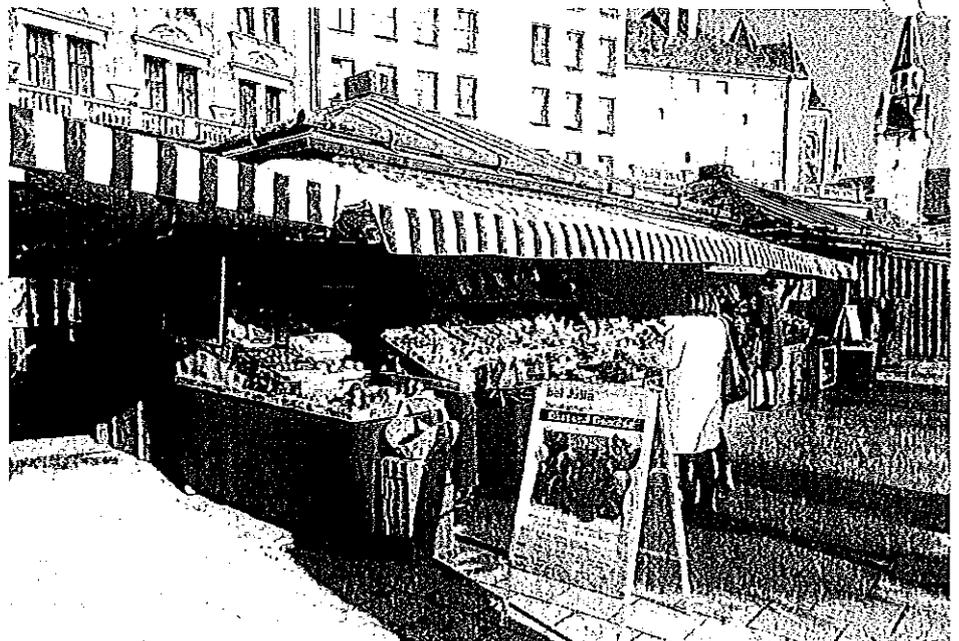
Grundrissplan Marktstand 1

Fotodokumentation Marktstand 1

Beurteilung Marktstand 1

...

etc.



Beispiel Fotodokumentation Abt. I, Stand 25/26

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.2 Ortsbesichtigung

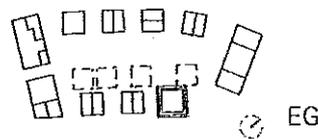
Bestandsaufnahme

Bei der Bestandsaufnahme wurde jeder einzelne Stand per Fotodokumentation und planzeichnerisch detailliert erfasst und aufgenommen.

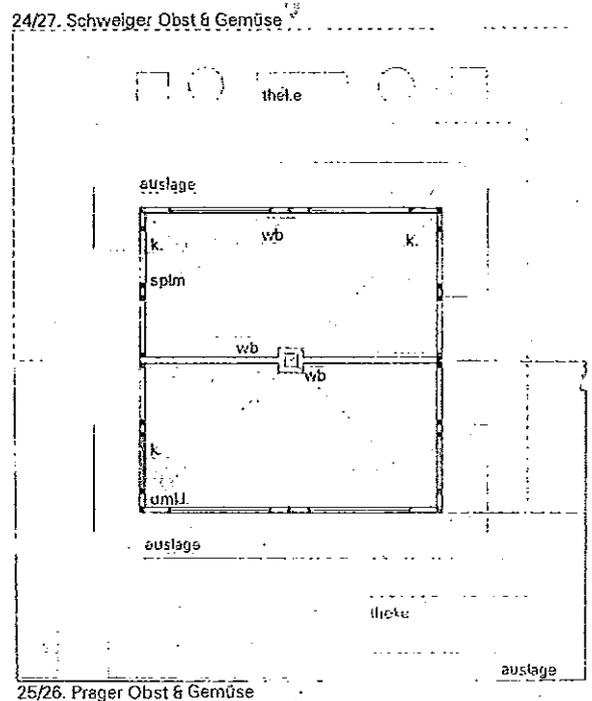
Für die spätere Beurteilung und (Flächen-)bedarfsermittlung wurden die Stände in verschiedene Funktionsbereiche unterteilt:

- Händlerbereich
- Kundenbereich
- Büro/ Umkleide/ Sanitär
- Küche/ Vorbereitung
- Lagerfläche
- Verkehrsfläche
- Technikfläche

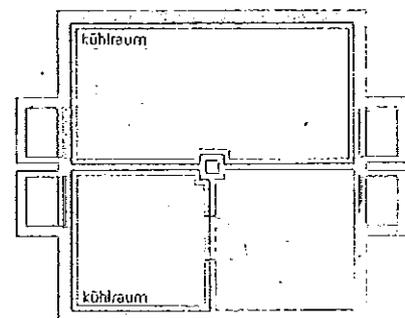
Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Bestandsaufnahme war die Beurteilung der Hygienesituation, wozu ein Gutachten von der Bezirksinspektion Mitte erstellt wurde:
- Hygienesituation am Viktualienmarkt 2016



- Händlerbereich
- Kundenbereich
- Büro Umkleide Sanitär
- Küche / Vorbereitung
- Lagerfläche
- Verkehrsfläche
- Technikfläche



EG



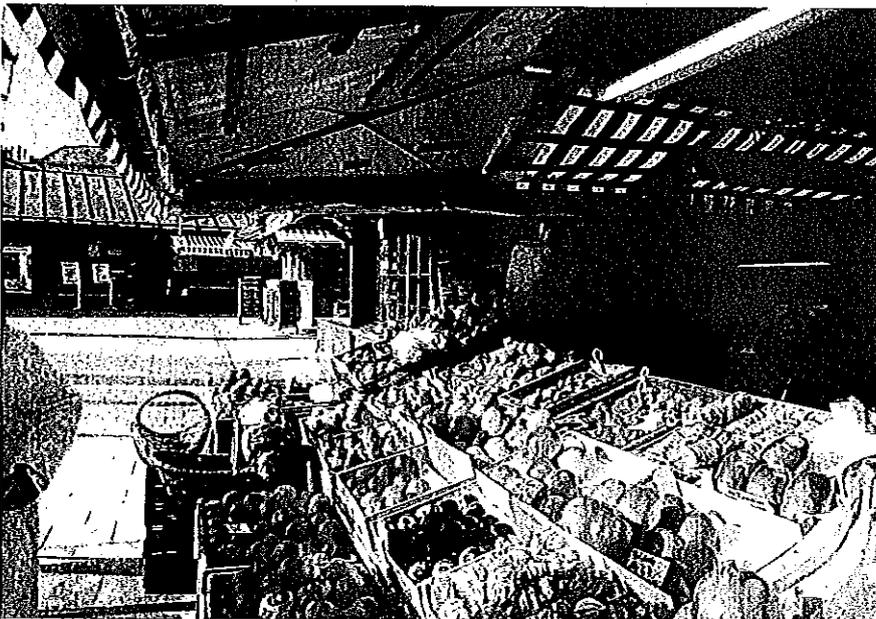
UG

Beispiel Bestandsaufnahme Abt. I, Stände 24/27, 25/26

Abt. I Stand 25/26 - Prager Obst + Gemüse -



Außenansicht

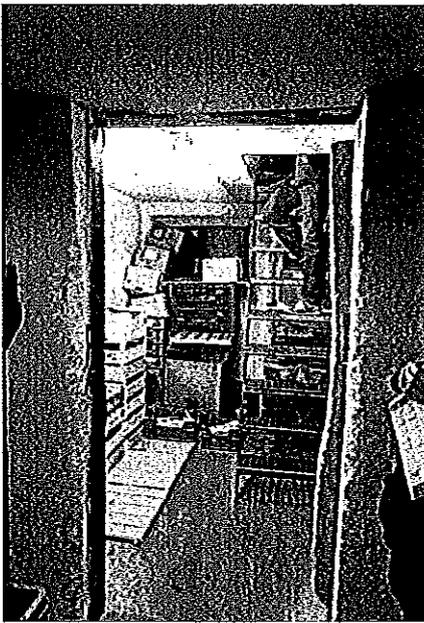


Verkaufsraum außen

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.2 Ortsbesichtigung

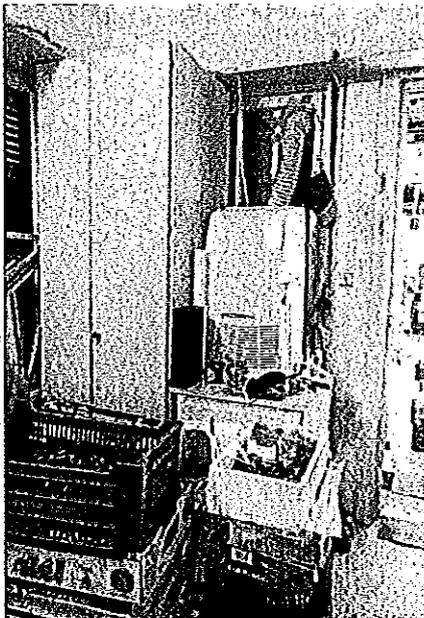
Abt. I Stand 25/26 - Prager Obst + Gemüse -



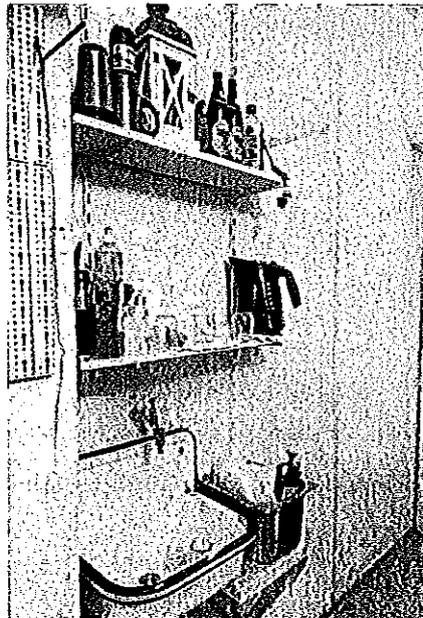
Lagerraum Keller



Lagerraum



Küche



Waschbecken

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.2 Ortsbesichtigung

Sanitär	Kaltwasser / Warmwasser / Abwasser - vorhanden
	Handwaschbecken - nicht vorhanden / Doppelenutzung mit Vorspülbecken
	Vorbereitungsbecken / Spülmaschine - 1 Becken vorhanden
Installationen	- Leitungen müssen verdeckt werden
Wände	Material - hell und abwaschbar - wenn beschädigt muss ausgebessert oder erneuert werden
Boden	Material - wasserundurchlässig Rutschfestigkeitsklasse mind. R 9 - wenn beschädigt muss ausgebessert oder erneuert werden
Decke	Material - hell und abwaschbar - wenn beschädigt muss ausgebessert oder erneuert werden
Lager ungekühlt	Lagerraum - Im EG und UG vorhanden
Lager gekühlt	Kühlraum - 1 Kühlraum im UG vorhanden - 1 Kühlschrank in EG vorhanden
Müll	- Restmüll wird in die zentrale Müllsammelstelle gebracht
Nassmüll	- nicht vorhanden
Personal	Umkleide - In EG vorhanden
	WC - Zugeteilt im UG Abteilung 5 vorhanden
Baulicher Zustand	Markisen + Fassade renovierungsbedürftig, Wände teilweise feucht, UG teilw. feucht

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.3 Händlerinterviews

1.3 Händlerinterviews

Die Händler hatten die Möglichkeit, ihre Anliegen in persönlichen Einzelinterviews in die Machbarkeitsstudie einfließen zu lassen.

Das Planerteam hat einen Fragebogen erstellt, der an alle Händler verteilt wurde.

90% der Händler haben die Möglichkeit zum Interview genutzt.

Die Interviews haben im leer stehenden Stand 10/30 Abteilung III stattgefunden, sodass es für die Händler einfach war, Termine wahrzunehmen.

Die 20-minütigen Interviews wurden gemeinsam von bogevischs buero und planungsbüro balke geführt. Die Informationen und Ergebnisse aus den Interviews fließen auf unterschiedlichen Ebenen in die Machbarkeitsstudie ein. Angaben zum Bestand werden in die Bestandspläne der Marktstände und in die Analysepläne eingepflegt.

Bedarfe und Defizite werden dokumentiert und in den folgenden Planungsschritten Bedarfsermittlung und Konzeptphasen berücksichtigt.

Ausschnitt Blanko-Fragebogen:

bogevischs buero

Zukunftskonzept Viktualienmarkt Händlerbefragung

Rückfragen bitte an: kontakt-viktualienmarkt-mhm@muenchen.de

Datum: _____

Name Händler: _____

Standnummer: _____

A Warenangebot

1 Bitte kreuzen Sie zutreffende Stichpunkte zur Ihrem Warenangebot an (Mehrfachnennung möglich)

Lebensmittelverkauf

- Obst / Gemüse
- Molkereiprodukte
- Fleisch / Wurst frisch (nicht verpackt)
- Fisch frisch (nicht verpackt)
- Fleisch / Käse / Fisch NUR verpackt / vakuumiert
- Backwaren
- Gewürze / Tee / Kaffee
- Waldpilze
- Feinkost (international)
- Süßwaren
- Wein / Spirituosen

Non-Food Bereich

- Waldprodukte
- Blumen / Pflanzen
- Geschenkartikel / Holzwaren

Waren zum Sofortverzehr

- (Steh-) Imbiss
- Gastronomie (Speise, Getränke, mit Bedienung)
- Alkoholausschank
- Saft - frisch produziert

sonstiges

B Verkaufsfläche

2 Wie beurteilen Sie Ihre derzeitige Verkaufsfläche?

- ausreichend
- zu klein

zusätzlich benötigte Verkaufsfläche:

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.3 Händlerinterviews
Auswertung

Wichtigste Aspekte aus der Auswertung der Interviews:

90% der Händler wurden befragt (Stand 03.4.18)

Einschätzung der Händler zum Zustand ihres eigenen Marktstandes

Eine große Mehrheit der Händler ist mit dem Zustand ihrer Marktstände mindestens zufrieden (80%): Ein Fünftel der Befragten gab an, dass ihr Stand „tip top“ sei, ein Viertel beurteilte den Stand mit „basst scho“ und 35% als „ned schlecht“.

Lediglich 15% der Händler waren der Meinung, dass ihre Stände grundlegend renoviert oder ganz abgerissen werden sollten („renovierts mir die Bude“ 10%, „weg mit der Hüttn“ 5%)

Nutzflächen

Nur sehr wenige Händler haben Angaben zu zusätzlichen Verkaufsflächenbedarfen gemacht. Zusätzliche Verkaufsflächen wurden nur insgesamt 250 qm gewünscht. Das wäre ein Plus von 5% (Nutzflächen Bestand ca. 5000 qm).

Den Händlern ist bewusst, dass am Markt nur in geringem Maße zusätzliche Flächen herstellbar sein werden.

Der geringe Flächenwunsch spiegelt daher weniger den tatsächlichen Bedarf wider, als vielmehr die Tatsache, dass den Händlern der Erhalt des heutigen Erscheinungsbildes des Marktes wichtiger ist als zusätzliche Verkaufsflächen.

C Lager

3 Ist zu Ihrem Stand ein Lager vorhanden?

ja
 nein

Welche Waren lagern Sie?

was wird außer Waren gelagert?

4 Wo befindet sich das Lager?
(Mehrfachnennung möglich)

im Stand oberirdisch
 im Stand im Keller
 im UG Abteilung 5
 im UG Abteilung 6
 anderer Ort, bitte angeben:

Wenn eigener Keller - bitte Raumhöhe angeben:

5 Wie beurteilen Sie Ihre derzeitige Lagerfläche?

ausreichend
 zu klein

zusätzlich benötigte Lagerfläche:

6 Lagern Sie ab und zu nachts Lebensmittel außerhalb eines geschlossenen Marktstandes unter Planen/Vordächern oder Ähnlichem?

ja
 nein

Wenn ja, welche Lebensmittel?

Wenn ja, wie könnte man diese Situation Ihrer Meinung nach verbessern?

7 Benötigen Sie ein Lager mit Kühlung?

ja
 nein

Wenn ja, welche Temperatur benötigen Sie zur Lagerung?

8 Wären zusätzliche dezentrale Lager eine Bereicherung für Ihren Betrieb?

ja
 nein

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.3 Händlerinterviews
Auswertung

Personaltoiletten

Das Defizit an Toiletten für Personal auf dem Markt war nach den ersten Begehungen bereits deutlich geworden.

Nur ein Viertel der Händler hat eine eigene Personaltoilette, die nicht mit anderen Händlern geteilt werden muss. Diese befinden sich entweder innerhalb des eigenen Standes oder in den Untergeschossen in den Abteilungen V, VI, VII. Allen Händlern, die keine eigene Toilette haben (75%) sind allgemein zugängliche Personaltoiletten in den Untergeschossen in den Abteilungen V, VI, II zugeteilt. Diese sind aber zum großen Teil nicht nah genug an den Ständen, um ohne großen Zeitaufwand erreicht zu werden.

Daher wählen nur ein Drittel des betroffenen Personals diese Toiletten. Alle anderen (50% des gesamten Personals) nutzen andere Toiletten. Entweder sie nutzen Toiletten bei anderen Händlern oder Kundentoiletten in der weiteren Umgebung des Marktes (Kustermann, Starbucks, Pschorr). Tatsächlich nutzen somit ca. 50% des Personals Toiletten, die für Kunden zugänglich sind. Aus Gründen der Hygiene sollte es im Lebensmittelhandel, bei Imbissbetrieben und der Gastronomie keine gemeinsame Toilettennutzung von Personal und Kunden geben.

Siehe auch Hygienebericht KVR/ BI

D Anlieferung

9 Wie wird Ihr Stand mit Waren beliefert?
(Mehrfachnennung möglich)

Selbstanlieferung
 wird beliefert

10 Bitte machen Sie Angaben zu den Lieferzeiten:
(Mehrfachnennung möglich)

vor 6 Uhr morgens
 nach 6 Uhr morgens

11 Bitte machen Sie Angaben zu den Liefertagen und Lieferintervallen:
(Mehrfachnennung möglich)

	Häufigkeit pro Tag	Uhrzeit
<input type="checkbox"/> Montag	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Dienstag	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Mittwoch	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Donnerstag	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Freitag	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Samstag	<input type="text"/>	<input type="text"/>

weitere Anmerkungen

12 Bitte machen Sie Angaben zum Lieferfahrzeug
(Mehrfachnennung möglich)

PKW

E Sanitäreinrichtungen

13 Gibt es zu Ihrem Stand ein eigenes Mitarbeiter-WC?

ja
 nein

14 Wo befindet sich das Ihrem Stand zugeteilte Mitarbeiter-WC?

im eigenen Stand
 in Abteilung 5
 in Abteilung 6
 Petersberg

15 Wo gehen Ihre Mitarbeiter tatsächlich zum WC?

zugeteiltes WC auf dem Markt
 sonstiges WC auf dem Markt

sonstiges WC außerhalb des Marktes

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.3 Händlerinterviews
Auswertung

Kundentoiletten

Das Toilettenangebot für Kunden ist ein wichtiges Thema auf dem Markt. Viele Händler werden täglich von Kunden gefragt, ob es Kundentoiletten auf dem Markt gibt.

Die Händler verweisen die Kunden dann auf die größeren Gastronomiebetriebe (Nordsee, Biergarten, Nymphenburg) oder auf Geschäfte in der Umgebung (Kustermann, Pschorr, Starbucks). 75% der Händler sind der Meinung, dass es allgemeine Kundentoiletten auf dem Markt geben sollte. Nur 5% finden das derzeitige Angebot ausreichend. Immerhin ein Fünftel der befragten Händler findet das Thema nicht wichtig und ist der Meinung, dass es nicht Aufgabe des Marktes sei, in der Innenstadt für Toiletten zu sorgen.

Die Antworten der Händler zu Kundentoiletten machen aber noch einen weiteren Punkt deutlich, auf den die Händler in den Befragungen immer wieder zu sprechen gekommen sind. Nach Ansicht vieler Händler wäre auf dem Markt ein Orientierungssystem erforderlich. Siehe auch Hygienebericht KVR/ BI

Infostelle, Orientierungssystem

10% der Händler sind der Meinung, dass es auf dem Markt ein Orientierungssystem oder eine Informationsstelle geben sollte. Die Händler machen immer wieder die Erfahrung, dass Kunden sich nur schwer orientieren können, sich verlaufen oder Händler nicht wieder finden.

16 Benötigt Ihr Stand ein Kunden-WC?

nein

ja, bitte erforderliche Anzahl angeben:

Damen

Herrn

17 Gibt es an Ihrem Stand ein Kunden-WC?

ja

nein

18 Gibt es auf dem Markt allgemeine Kunden-WCs die Ihre Kunden nutzen?

ja

nein

wo befinden sich diese

19 Wie beurteilen Sie die Ausstattung mit Kunden WCs auf dem Markt?

ausreichend

ungenügend

F Müll

20 Welche Müllarten fallen an Ihrem Stand an?

Restmüll

Biomüll

Papiermüll

Speisereste

Kunststoff

Metall

Glas

21 Falls bei Ihnen Speisereste anfallen, wo werden diese gelagert?

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.3 Händlerinterviews
Auswertung

Warenangebot

8% der Händler wünschen sich mehr Warenvielfalt auf dem Markt und sind der Meinung, dass diese im Laufe der letzten Jahrzehnte rückläufig sei. 10% wünschen mehr Spezialitätenhändler. Die Händler spüren eine Tendenz zu immer größeren Marktständen und damit einhergehend zu einer Generalisierung des Warenangebots. Dies wird in diesem Zusammenhang als Negativentwicklung dargestellt.

5% geben in diesem Zusammenhang an, die Zuweisungspolitik der MHM nicht zu verstehen.

Öffentlicher Raum, Erscheinungsbild

Ein Fünftel der Befragten ist der Meinung, dass der Markt genauso bleiben sollte, wie er ist. 5% finden, dass der Markt sich hin zu einem einheitlicheren Erscheinungsbild entwickeln sollte.

15% wünschen sich mehr öffentliche Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche.

Ein Fünftel der Händler gab in diesem Zusammenhang an, dass ein Ersatz der Planen-Konstruktionen durch feste Vorbauten eine Verbesserung wäre.

Versorgung

15% der Händler wünschen sich Parkplätze für Händler.

15% der Händler gaben an, dass die ELT Versorgung nicht ausreichend und nicht auf aktuellem Stand sei.

10% gaben an, dass sie einen Wasseranschluss benötigen

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Händler auf dem Viktualienmarkt gut informiert sind und sich in Bezug auf Regeln gut auskennen. Es lässt sich in den Äußerungen der Händler eine Tendenz erkennen, den eigenen Stand positiver darzustellen und die Gesamtsituationen negativer.

Die meisten Händler sind sehr mit dem Markt verbunden und an einer Bewahrung der Ist-Situation interessiert. Einige Händler sehen aber auch Vorzüge in einer grundsätzlichen Neuorganisation des Marktes bis hin zu vollkommen anderen Konzepten, wie z.B. einer Markthalle.

G Betrieb

22 Bitte machen Sie Angaben zu Ihren Geschäftszeiten

23 Ab wann sind Sie vor Standöffnung auf dem Markt?

24 Wie lange sind Sie nach Standschließung noch auf dem Markt?

25 Wie viele Mitarbeiter beschäftigen Sie maximal gleichzeitig?

26 Welche Veränderungen an Ihrem Marktstand nehmen Sie im Betrieb vor?
(z.B. Waren rausräumen/Tische aufbauen/Markisen aufbauen, etc.)

täglich

saisonal

H allgemeines

27 Wie beurteilen Sie die visuelle Erscheinung des Marktes?
Was könnte oder soll sich ändern?

28 Was fehlt Ihnen en/in Ihrem Marktstand oder auf dem Markt im Allgemeinen?

29 Wenn Sie den Zustand Ihres Standes selbst bewerten - wie würden Sie diesen einschätzen?

- tip top - lassn wie's is'...
- basst scho ...
- ned schlecht - aber macha müsst ma scho was ...
- auf geht's - renoviert mir die Bude - aber schnell ...
- weg mit der Hütt'n - liaba neu ...

Leistungsblock 3.3.-Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes

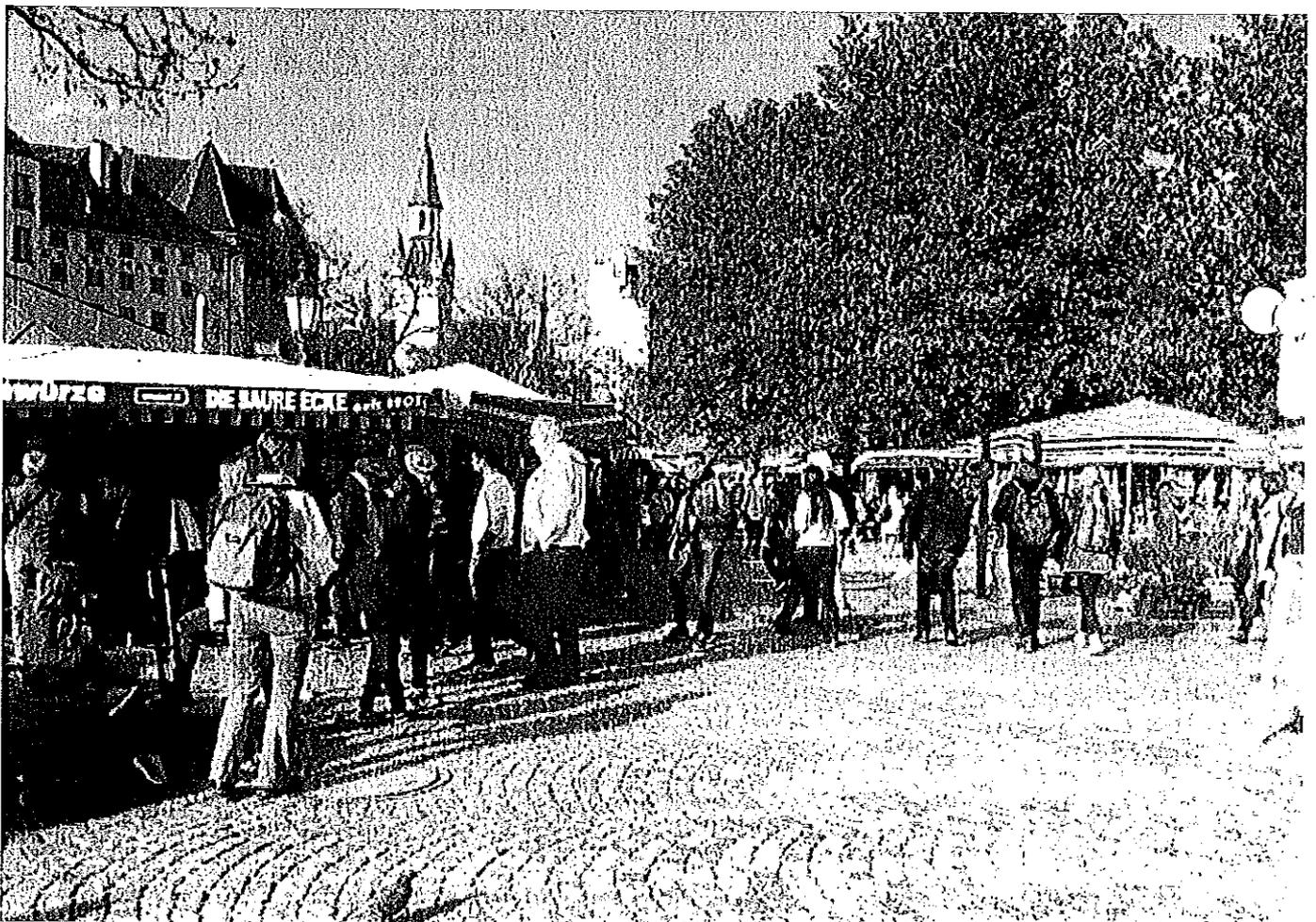
1.4 Analyse des Standortes

Bei der Analyse des Standortes wurde der Markt im Hinblick auf seine städtebaulichen Bezüge, sein urbanes Umfeld, Abhängigkeiten und Anbindungen untersucht.

Das Kapitel gliedert sich in die Analyse des Stadtraums, der Freiflächen, des Verkehrs und des Marktes.

Dabei finden eine Vielzahl an externen Gutachten von verschiedenen Fachplanern Berücksichtigung:

- Baustoffuntersuchung
- Statik
- Brandschutz
- Kampfmittel
- Bodengutachten
- Gebäudeevaluierung
- Lebensmittelhygiene
- Verkehrsanalyse
- Gewerbeaufsicht



Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.1 Unmittelbarer Umgriff

1.4.1 Unmittelbarer Umgriff

Bei der Analyse des Standorts wurde der Markt im Hinblick auf seine Umgebung und Standortfaktoren untersucht. Wichtige Kriterien waren hierbei:

- Lage im Stadtraum
- Nähe zu ÖPNV/ Verkehrsanbindung
- Stellplatzsituation
- Sanitäre Anlagen/ Hygiene
- Anlieferung/ Entsorgung AWM
- Erschließung/ Medienversorgung
- Ensembleschutz

Der Marktbereich liegt südlich des Marienplatzes und markiert zusammen mit dem Karlsplatz (Stachus) im Westen, dem Odeonsplatz im Norden, dem Sendlinger Tor im Süd-Westen und dem Isartor im Süd-Osten die Grenzen der historischen Altstadt von München. Im Umgriff schließen weitere wichtige öffentliche Räume und Plätze an. Vom Marienplatz her und über den Petersbergl kann man einen bevorzugten Zugang identifizieren.

Durch seine unmittelbare Innenstadtlage und die Nähe zur Fußgängerzone und Einkaufspassage, profitiert der Markt von Laufkundschaft. Gleichzeitig steht er aber auch in Konkurrenz zu den umliegenden Geschäften, wie z.B. der Schrammehalle.

Der Markt ist verkehrstechnisch gut an das ÖPNV-Netz angebunden und liegt mit der U-/S-Bahn-Station Marienplatz direkt an der Münchener Stammstrecke.

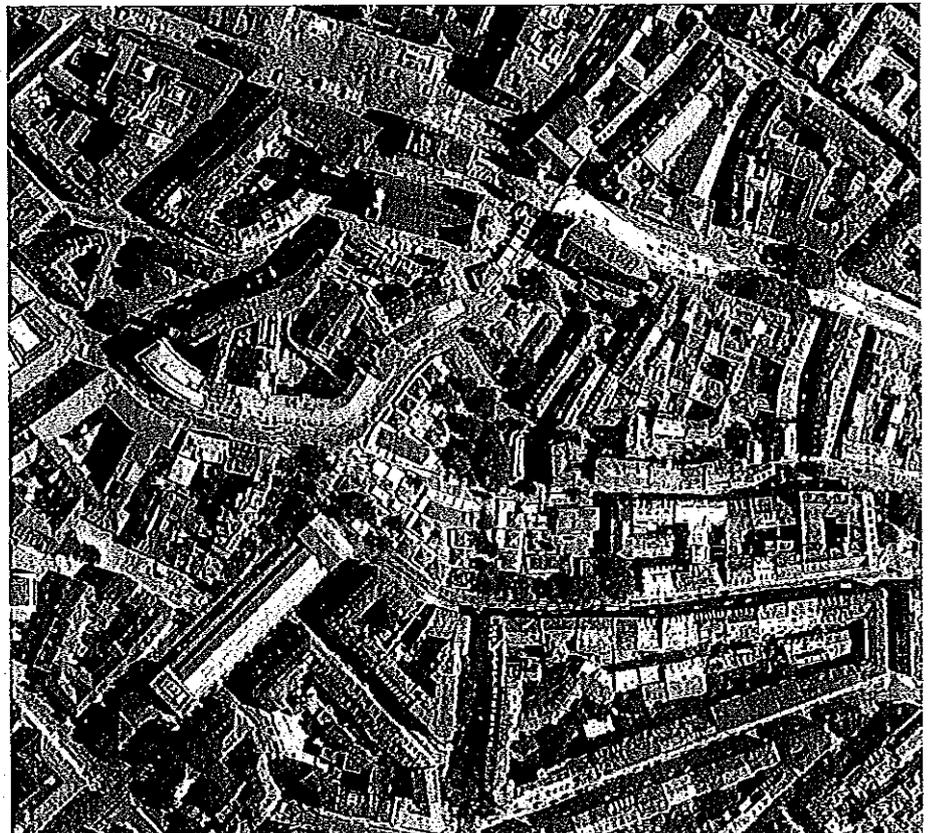
In einer Verkehrsanalyse der PSLV Planungsgesellschaft wurden die Verkehrsströme auf und um den Markt untersucht:

- LHM_Viktualienmarkt_Verkehrsanalyse_PSLV_170720.

Auch wenn die Parkplatzsituation durch die Innenstadtlage insgesamt angespannt ist, sind in direkter Nachbarschaft mehrere Parkhäuser vorhanden, wovon das nächste im TG der Schrammehalle zu finden ist.

Sanitäre Einrichtungen sind auf dem Markt nur in begrenzter Anzahl vorhanden, jedoch befindet sich eine öffentliche Toilettenanlage im Untergeschoss der U-Bahn Station Marienplatz. Häufig werden von den Besuchern auch die Anlagen der umliegenden Geschäfte und Cafés, wie z.B. Starbucks, Kustermann oder Pschorr Bräuhaus, genutzt.

Prinzipiell ist anzumerken, dass der Markt durch seine unmittelbare Innenstadtlage viele Standortvorteile genießt. Gleichzeitig gehen damit aber auch Einschränkungen einher, insbesondere in Bezug auf mangelnde Lagerflächen, Stellplätze und Sanitäreinrichtungen. Allerdings sind all dies Nachteile, die auch jeder andere Geschäftsbetrieb in der Innenstadt in Kauf nehmen muss.



Luftbild Viktualienmarkt 2016

Leistungsbereich 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.2 Bereinigung der Grenzen

1.4.2 Bereinigung der Grenzen

Der Markt ist in seiner mehr als 200-jährigen Geschichte ständigen Veränderungen unterworfen. Manche dieser Veränderungen sind geplant, viele jedoch sind schleichend passiert.

Aus diesem Grund ist es wenig erstaunlich, dass die Grundstücks-/ Flurstücksgrenzen an der ein oder anderen Stelle nicht mit der Satzungsgrenze des Marktes übereinstimmen. Innerhalb des Satzungsgebietes gibt es öffentliche Straßenflächen und Marktflächen.

Der Viktualienmarkt besteht aus mehreren parzellenartigen Flurstücken, die durch das öffentliche Straßenland mit der Flurstücknummer 1386 voneinander getrennt sind.

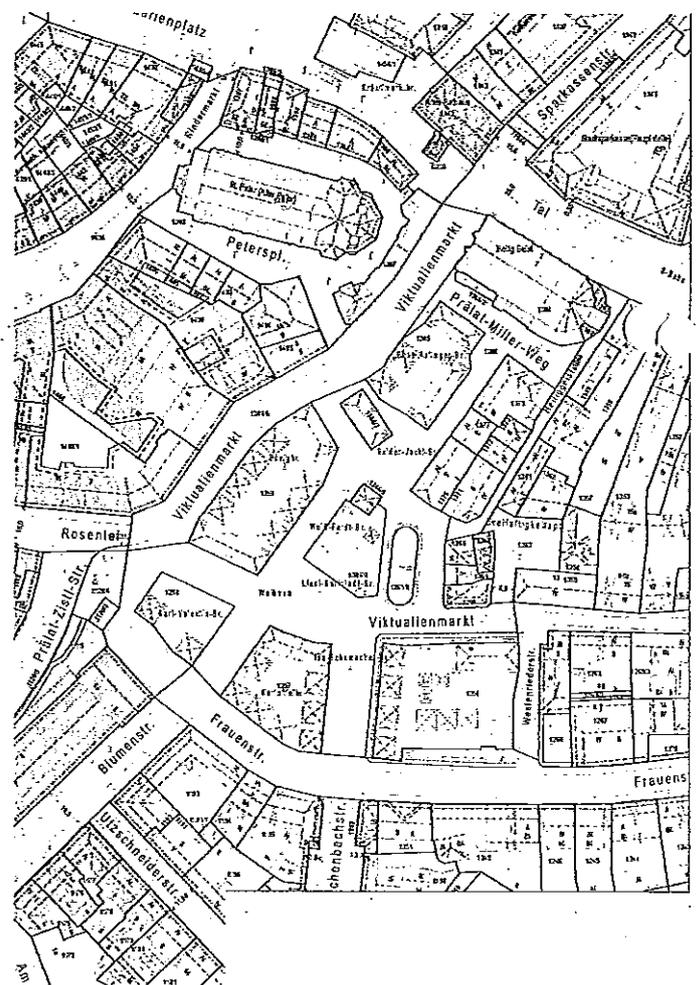
Für die Flächen gibt es bei der Stadt unterschiedliche Zuständigkeiten:

- Marktflächen: Kommunalreferat
- öffentlichen Straßenflächen: Baureferat

Zuständigkeiten:

Baureferat: Verkehrsfläche (Fl.-Nr.: 1386)

Kommunalreferat: Satzungsflächen (Fl.-Nr.: 1385, 1386/3, 1386/4, 1386/5, 1261/2, 1254, 1257, 1258, 1259, 1120/3, 1120/4, 1115)



Bauliniengefüge Viktualienmarkt, Stand 11.10.2017

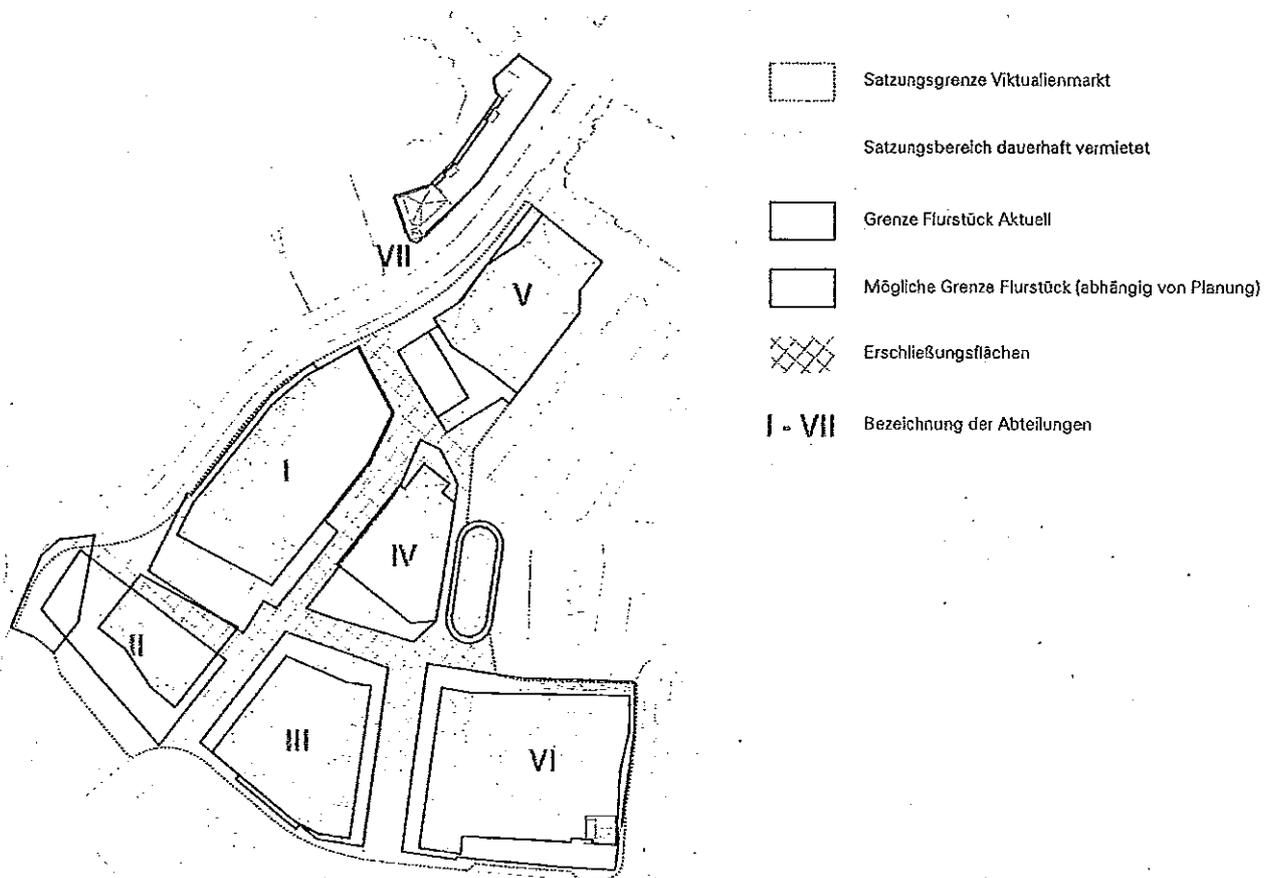
Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
 1.4 Analyse des Standortes
 1.4.2 Bereinigung der Grenzen

Die Marktstände haben sich im Laufe der Zeit immer weiter ausgedehnt und stehen heute zum Teil mit Ihren Vorbauten auf den öffentlichen Straßenflächen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist es das erklärte Ziel der MHM, die Grenzen zwischen Marktflächen und öffentlichen Straßenflächen so zu bereinigen, dass sich zukünftig alle Marktstände inkl. vorgelagerten Bereichen innerhalb der Marktflächen befinden.

Ein Bebauungsplan ist für das Gebiet nicht vorhanden, jedoch besteht eine Baulinie in Abt. VI. Mit der LBK wurde geklärt, dass diese für eventuelle Planungen nicht berücksichtigt werden muss.



Satzungs- und Grundstücksgrenze Viktualienmarkt

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.3 Stadtraum

1.4.3 Stadtraum

Der Markt wurde im Hinblick auf seine Struktur und historische Entwicklung untersucht.

Hierbei fließt vor allem der Bericht von Dr. Christian Behrer-Büro für Denkmalpflege - in die Analyse ein:

MU_Viktualienmarkt_Grundlagenermittlung_Historie_Denkmal

Die Aspekte der stadträumlichen Untersuchung beinhalten:

- Historische Entwicklung
- Öffentlichkeit/ Privatheit („Nollipläne“)
- Wahrnehmung des öffentlichen Raums
- Lage und Grenzen
- Blickbezüge/ Sichtachsen
- Deutung des Raumgefüges

Lagepläne zur historischen Entwicklung

Der Viktualienmarkt hat im Laufe des 19. Jahrhunderts seinen heutigen Standort gefunden. Die Entwicklung des Marktes wurde eingehend durch das Büro für Denkmalpflege dargestellt, siehe Bericht im Anhang.

Die Lagepläne zur historischen Entwicklung zeigen, dass es immer wieder Versuche gegeben hat, den Markt baulich zu ordnen, während der Handelsbetrieb selbst immer die Tendenz hatte, zu „wuchern“ und sich auszudehnen. Berichtet wird, dass es immer wieder hygienische, aber vor allem auch logistische Probleme gegeben hat, die dazu geführt haben, ordnend in die Marktstruktur einzugreifen.

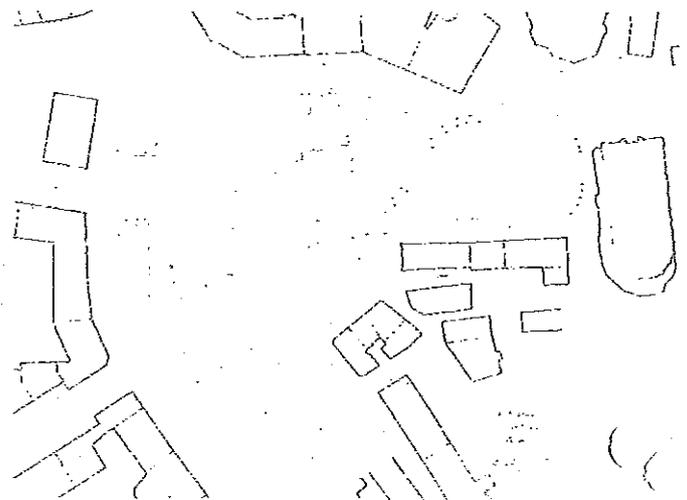
In den 1960er und 1970er Jahren kommt eine neue Entwicklung hinzu, die nicht vom Markt ausgeht, den Markt aber nachhaltig verändert.

Der Viktualienmarkt wird im Zuge des U-Bahn-Baus verkehrsberuhigt. Die Tramlinie wird aufgelöst, der Autoverkehr wird vom Markt verdrängt und der Viktualienmarkt wird zur Fußgängerzone.

Der neu eingerichtete Biergarten im Zentrum des Marktes manifestiert die neue Sichtweise des Marktes als Aufenthaltsraum und nicht mehr als Straßen- und Verkehrsraum. Die Freianlagengestaltung betont nicht nur den Biergarten als Zentrum, sondern löst auch die axiale Wirkung der verkehrsberuhigten ehemaligen Straßenräume auf. Bäume und Brunnen werden in den Sichträumen dieser Straßenachsen positioniert.



Lageplan historische Entwicklung 1933



Lageplan historische Entwicklung 1951

Lageplan historische Entwicklung 1983

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.3 Stadtraum**Atmender Raum**

Der Viktualienmarkt ist ein Freiraum mit festen baulichen Strukturen. Diese in der Regel festen Einbauten, die eigentlichen Marktständen bzw. Standl wurden vielfach mit temporären Konstruktionen erweitert. Die Zelte und Schirme vor den Ständen, erweitern den Verkaufsraum, dienen der Auslage der Waren oder schützen die Aufenthaltsbereiche von Händler- oder Kundschaft. Hinzu kommen saisonal oder nur zeitweise genutzte Schirme oder Zelte. Temporäre Marktstände, welche erst im Frühjahr aufgebaut und im Winter wieder abgebaut werden liegen räumlich meist zwischen den einzelnen Abteilungen. Durch die sehr unterschiedlich ausgestalteten Zubauten entsteht aus einer dem Grunde nach strengen Struktur der Marktstände eine Raumstruktur mit zahlreichen, Vor- und Rücksprüngen, welche viele untergeordnete Teil- oder Kleinräume erzeugt. Je nach Wetter, Jahreszeit oder Wochentag sind viele Pavillons offen oder geschlossen, Schirme und Markisen ein- oder ausgefahren, Marktstände einsichtig oder abgeschottet. Die Wahrnehmung des öffentlichen Raums ist hiervon deutlich geprägt. Sie erzeugt ein sich beständig veränderndes Gefüge, welches im Rhythmus des Jahres, der Woche oder auch in täglichen Zyklen atmet. Für eine Darstellung im Schwarzplan lassen sich die Zustände in ihrer reinen Form und die Dynamik dadurch besonders gut sichtbar machen, wenn 1) nur die festen baulichen Anlagen 2) zusätzlich die überdeckten und überdachten Bereiche und 3) auch die nur zeitweise durch Zelte oder Planen umschlossenen Räume dargestellt werden. In Realität wird man die reinen Zustände wohl nie beobachten können.

Lage und Grenzen

Der Marktbereich liegt südlich des Marienplatzes und markiert zusammen mit dem Karlsplatz (Stachus) im Westen, dem Odeonsplatz im Norden, dem Sendlinger Tor im Süd-Westen und dem Isartor im Süd-Osten die Grenzen der historischen Altstadt von München. Im Umgriff schließen weitere wichtige öffentliche Räume und Plätze an. Vom Marienplatz her und über das Petersbergl kann man einen bevorzugten Zugang identifizieren. In direkter Nähe liegen aber ebenso der Rindermarkt, der Jakobsplatz, der Isartorplatz und der Gärtnerplatz. Diese Stadträumen verbinden sich fußläufig und in ihrer Orientierung über den Viktualienmarkt. Das zu betrachtende Gebiet wird im Süden durch den Altstadtring, im Osten durch die Westenriederstraße und nach Westen durch die Straße Viktualienmarkt begrenzt. Die westlich und südlich angrenzenden Blockrandbebauungen fassen den Viktualienmarkt über die Straßen hinweg klar. Weitere räumliche Fassungen, jedoch weniger einheitlich bilden die Heilig-Geist-Kirche, der Höhengsprung/die Metzgerzeile am Petersbergl, die Bebauung östlich des Marktes, sowie das am Kopf der Schrammehalle sitzende Bräuhaus Pschorr. Die Fischhalle Nordsee bildet neben dem Biergarten eine räumliche Definition aus, welche nicht der Grenze des Marktbereichs entspricht.

Blickbezüge, Sichtachsen

Aus dem umgebenden Stadtraum, ergeben sich deutliche Sichtachsen, die sich in Fortführung der Rechenbachstraße und des Oberangers auch in der Struktur der festen Marktstände ablesen lassen. Dies wird historisch leicht verständlich, da die jetzigen Fußgängerbereiche zwischen den Abteilungen vor 1972 eben als normale Straßen angelegt und genutzt wurden. Auch auf der Straße Viktualienmarkt und von der leicht erhöhten Situation an der Frauenstraße ergeben sich klare stadträumliche Blickbezüge hin zur markanten Silhouette des Altstadtensembles mit Frauentürmen, Alter Peter sowie dem alten und neuen Rathaus. Zu dieser stadträumlichen Betrachtungsebene kann man den phänomenologischen Alltagsblick ergänzen. In einer Zusammenschau häufig genutzter Motive auf Postkarten lassen sich wichtige Blickwinkel zusammentragen, die auch die Außenwirkung des Marktes prägen. Wahrnehmungseinheiten, Lesarten Zur tatsächlichen Ausprägung des Viktualienmarkts als Stadtraum lässt sich das Raumgefüge auf unterschiedliche Weisen deuten. Die Deutungen können für eine folgende konzeptionelle Bearbeitung einen Ansatz bilden, sollen jedoch nicht die Einheit des Viktualienmarkts als Ganzes in Frage stellen.

- a) Mit dem Biergarten als zentrale Mitte und an dieser Stelle auch räumlich ganz klar durch die dichte Gruppe von Kastanien markiert ließe sich eine Gliederung in Kern und Hülle bzw. Marktbereich unterscheiden. Zum anschließenden Stadtraum lassen sich deutliche Schwellen identifizieren.
- b) Nach den vorherrschenden Angeboten in den Abteilungen des Marktes lässt sich ebenso eine Anordnung von Nutzungswolken identifizieren, die jeweils eine eigene atmosphärische Qualität definieren.
- c) Nimmt man die Struktur der Abteilungen und der festen baulichen Anlagen, so lässt sich eine Gruppe von Inseln als Archipel identifizieren, die jeweils einen markanten Innenbereich ausbilden und eine eigene Außengrenze definieren. Der zentrale Biergarten stünde als eigenständige Insel unter Kastanien.
- d) Der Markt als ganzes bzw. die Gruppe der Standl ließe sich ebenso als eine Anordnung lesen, die mit dem Biergarten einen Kern, zu diesem hin orientiert ein Innenleben und zu den umfahrenden Straßen eine Außenkruste ausbildet.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.4 Freiraum

1.4.4 Freiraum

Der Freiraum des Marktes wurde unter Betrachtung folgender Aspekte untersucht:

- Vegetation und Baumbestand
- Brunnen
- Gelände/ Belag
- Sonderelemente und Beschilderung
- Sitzmöglichkeiten/ Außengastronomie
- Barrierefreiheit
- Beleuchtung
- Lärm und Geräusche

Vegetation

Die Ausstattung des Marktbereichs mit Bäumen zeigt ein uneinheitliches Bild. In historischen Plänen kann zumindest für die Abteilung VI eine klare Systematik als Rahmung nachvollzogen werden. Reste davon bildet die Straßen begleitende Reihe von Linden an der Frauenstraße. Aufnahmen von vor 1970 zeigen dass der Markt ansonsten vormals baumfrei war. Die jetzige Anordnung der Bäume wirkt beliebig oder zufällig. Einzig die Auswahl der Arten folgt einem klaren Muster. Im Bereich des Biergartens stehen die obligatorischen Kastanien (*Aesculus hippocastanum*). Außerhalb des Biergartens wurden Robinien (*Robinia pseudoacacia* und *Robinia unifolia*) gepflanzt. Doch auch hier gibt es einzelne neuere Ausnahmen z.B. eine Gleditsie im Übergang zum Rosental. Zum Zustand der Bäume wurde keine Untersuchung gemacht. Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu nächst keinen Anlass gibt, Bäume aktiv zu entfernen.

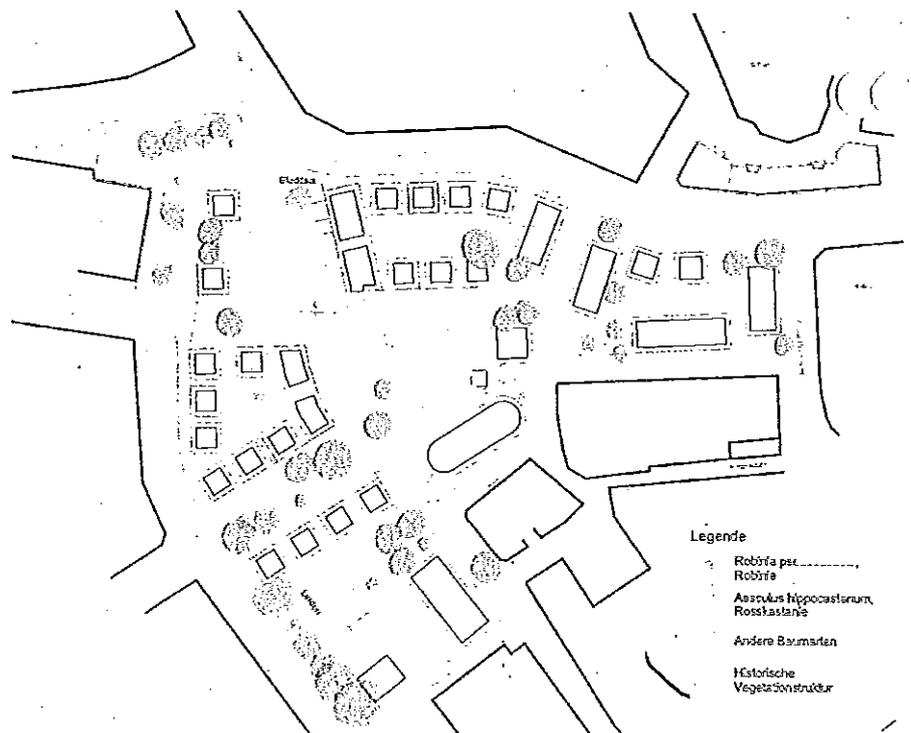
Zahlreiche Robinien sind jedoch in einem Alter in denen mit einer baldigen Entfernung gerechnet werden muss (Windbruch / Verkehrssicherungspflicht). Für die Entwicklung des Marktes sollte deshalb ein Prinzip für die Nachpflanzung aufgestellt werden.

Brunnen

Am Markt befinden sich 6 Brunnen welche seit Mitte des 19. Jahrhunderts an berühmte Komiker und Volksänger erinnern. Karl Valentin, Liesl Karlstadt, Weiß Ferdl, Ida Schumacher, Elise Aulinger und Roider Jackl zieren diese in Form von Bronze-Guss Figuren. Weitere Brunnen sind der Kartoffel- und der Obstfreimarktbrunnen. Alle Brunnen sind mit Trinkwasser betrieben und dienen den Händlern und Händlern in den Abteilungen weiterhin als Wasserversorgung. Die Hinweisschilder an den Brunnen, dass es sich nicht um Trinkwasser handelt dienen dem Haftungsausschluss. Ein weiterer Brunnen, welcher in Zuge von Erweiterungsarbeiten mehrfach verlegt wurde, ist der Fischmarktbrunnen. Seit 1961 befindet er sich auf einer Grüninsel neben der Dachauer Straße, Höhe Gabelsbergerstraße.

Gelände/Belag

Der Viktualienmarkt ist geprägt durch ein nach Norden hin deutlich abfallendes Gelände mit seinen höchstgelegenen Bereichen entlang der Frauenstraße. Der tiefste Bereich befindet sich nahe dem namensgebenden Tal. Durch Höhengsprünge entstehende Raumkantengibt es an der Abteilung VI in Richtung Frauenstraße und an dem baulich gefassten Höhengsprung am Petersbergl.



Beispiel Auswertung und Darstellung Freiraum

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.4 Freiraum

Am Rande der Bebauung führt eine steile Rampe hinauf zur Peterskirche. Aus Gesprächen mit den Marktleuten ist bekannt, dass die Entwässerung der Oberflächen teilweise ungenügend ist oder zeitweise Abläufe verstopft sind.

Der Bodenbelag am Markt besteht in den meisten Teilen aus Kleinsteinpflaster in Segmentbogenmuster und aus Betonsteinplatten (Halbverband) der Münchener Gehwegplatte. Zudem gibt es Bereiche in denen Großsteinpflaster oftmals linear, im Bereich von Bäumen und als Rahmung für größere zusammenhängenden Flächen eingesetzt ist. Bei heutiger Standanordnung sind die feststellbaren Muster meist ohne erkennbaren Bezug. In kleinen Teilen kommt Mosaikpflaster zum Einsatz. Im Übergang zum Prälat-Miller-Weg bzw. an der Heilig-Geist-Kirche findet man Bänder aus rotem Porphy. Durch diesen besteht ein Bezug zum Marienplatz, wo das Material ebenfalls in Teilbereichen eingesetzt ist. Die Baumscheiben der Bäume sind in Teilen aus Beton, teilweise aus Metall gefertigt. Lediglich in Abteilung VI ist eine klare Anordnungen erkennbar. Im Bereich der Stände wurden Betonplatten verlegt. Der mittige freie Platz der Abteilung ist mit Segmentbögen aus Kleinsteinpflaster belegt. Die Oberflächen sind uneinheitlich und wenig ordnend. Sie unterstützen weder die derzeitigen Funktionen oder Nutzungen am Markt, noch geben sie ein erkennbares Bild. Exemplarisch für die heterogene Situation können Bänder aus Großsteinen gelten, welche die Plattenbereiche gliedern. Diese laufen teilweise bis zu den Grenzen des Marktbereichs, reichen teilweise aber auch über den angrenzenden Gehweg hinaus (z.B. an der Frauenstraße). Die große Unebenheit der Beläge stellt im täglichen Betrieb des Marktes eine Einschränkung dar. Insbesondere für die Anlieferung oder den Abtransport von Abfall zur Sammelstelle in Abteilung VI werden oft Rollwagen mit kleinen Rädern eingesetzt. Diese lassen sich auf dem ungeschnittenen Pflaster nur schwer bewegen und erzeugen dabei einen hohen Geräuschpegel.

Sonderelemente und Beschilderung

An den Zugängen zum Marktbereich gibt es Schilder, die auf den Marktbereich hinweisen, sowie aufgemalte Bodenmarkierungen, welche auf die Fußgängerzone hinweisen. Neben zusätzlichen sporadischen Einbauten, wie Telefonzellen oder Plänen vom Markt, steht der Maibaum als deutlich sichtbares Merkzeichen und Orientierungspunkt mittig am Biergarten.

Sitzmöglichkeiten / Außengastronomie

Die Ausstattung mit öffentlichen und nichtkommerzialisierten Sitzgelegenheiten am Markt ist insgesamt gering. Vereinzelt sind am Anfahrtschutz von Baumquartieren einzelne Metallstühle montiert. Die Anordnung folgt keinem erkennbaren Muster, die Aufenthaltsqualität an diesen Sitzgelegenheiten ist mäßig. In Abteilung VI gibt es Bänke, von denen zwei Stück als Betonbänke mittig in der Abteilung stehen. Eine Reihe von Bänken steht parallel zur Frauenstraße.

Der Ausblick von dort ist prinzipiell sehr schön, der Aufenthalt dort wird jedoch vom starken Verkehr auf der Frauenstraße / Altstadttring stark beeinträchtigt. An den Marktständen selbst gibt es teilweise außen liegende Vorbauten, die in Sitzhöhe bei gutem Wetter intensiv von Besuchern des Marktes zum Aufenthalt genutzt werden. Die Bereiche sind im Plan als „freies Sitzen“ markiert. Ein besonderes Phänomen am Markt kann man mit einer festen Gruppe, den „Brunnenstehern“ definieren, die am Liesl-Karlstadt-Brunnen offenbar eine Art Stammtisch ohne Sitzmöglichkeit etabliert haben. Der Biergarten nimmt eine Sonderstellung ein. Zwar ist der Großteil des Biergartens als „echter Biergarten“ ohne unmittelbaren Konsumzwang nutzbar, jedoch eben auch nicht als wirklich öffentliches Sitzplatzangebot gedacht. Mitgebrachte oder vor allem am Markt erworbene Speisen dürfen konsumiert werden. Getränke dürfen nicht mitgebracht werden.

Trotz des sehr eingeschränkten Angebots, wird am Markt vielfach gesessen. Das geschieht in den vielen Freischankbereichen der gastronomischen Angebote am Markt selbst, aber auch im direkten Umfeld des Marktes in den anliegenden Gebäuden. Der Biergarten ist in dieser Darstellung eingeschlossen. Die Freischankflächen lassen den Markt insgesamt sehr belebt und attraktiv für den Aufenthalt erscheinen, das Sitzen ist jedoch klarerweise an Konsum gebunden. Inwiefern dies für den Markt als Defizit oder systemimmanent einzuschätzen ist, lässt sich nur im Zusammenhang mit einer allgemeinen Zielformulierung für den Markt beurteilen.

Barrierefreiheit sowie Schwellen und Durchgänge

An den wesentlichen Zugängen ist der Viktualienmarkt prinzipiell gut und auch barrierefrei über abgesenkte Bordsteine erreichbar. Der innere Marktbereich weist keine echten Barrieren auf. Zwar gibt es an der Frauenstraße und am Pschorr Stufenanlagen, jedoch bestehen jeweils eine Rampe oder die Möglichkeit der Umfahrung. Der Zugang zum Petersberg ist steil und damit nicht barrierefrei. Die Benutzung des Marktes ist trotzdem für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen nicht problemlos. Die bereits angesprochenen Oberflächenbeschaffenheit der Beläge macht die Nutzung der Flächen teilweise mäßig (Kleinsteinpflaster) bis stark (Kopf-Großsteinpflaster) unangenehm. Hier wären Verbesserungen wünschenswert. Zudem gibt es teils deutliche Einschränkungen in der Zugänglichkeit mit tatsächlichen Wegebreiten oder mit optischen bzw. gefühlten Barrieren oder Schwellen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche zwischen den Ständen, die teilweise durch Vorzelte und Konstruktionen verbaut wurden. Teilweise besteht eine tatsächliche Durchgängigkeit, die jedoch durch den Innenraum eines Marktstands zu führen scheint, so eine psychologische Barriere besteht. Zur rechtlichen Situation nach Auskunft durch die Beratungsstelle Barrierefreies Bauen der bayerischen Architektenkammer:

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.4 Freiraum

Die DIN 18040 Teil 3 zur Barrierefreiheit im Freiraum ist anders als die Teile -1 und -2 technisch nicht eingeführt, sie gilt nicht als verbindliche Bauvorschrift in Bayern. Allerdings ergibt sich eine grundsätzliche Verpflichtung zur Einhaltung nach dem Bundes- Behindertengleichstellungsgesetz - BGG. Die konkrete Anwendung ist im Planungs-Einzelfall abzuwägen.

Beleuchtung

Im Marktbereich selbst kommt ausschließlich ein einheitlicher Typ von historisierender Straßenlaterne vor. Die Anordnung der Mastleuchten ergibt überraschenderweise eine deutliche Uneinheitlichkeit. Es lassen sich aus der Anordnung jedoch keine direkten Defizite ableiten. Die Marktstände selbst sind nachts geschlossen und im Allgemeinen nicht beleuchtet. In den Markt wirken vom Altstadtring her die dortigen Abspann-Beleuchtungen des Straßenraums ein. Entlang der Schaufensterfassaden an der Straße Viktualienmarkt im Nordwesten wird die Ausleuchtung durch die beleuchteten Auslagen in den angrenzenden Erdgeschoßen ergänzt.

Lärm und Geräusche

Eine subjektive und qualifizierende Kartierung der Geräuschkulisse am Markt zeigt eine Reihe von markt-spezifischen akustischen Reizen auf. Diese sind zumeist neutral bis positiv zu werten. Von direkten Umfeld des Marktes her dringen sowohl positive akustische Signale (Glockenläuten), wie auch negativ zu betrachtender Lärm, vor allem die starke Verkehrsverlärmung am Altstadtring / Frauenstraße in den Markt ein. Eine quantifizierende schallgutachterliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Zukunftskonzepts.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
 1.4 Analyse des Standortes
 1.4.5 Verkehr

1.4.5 Verkehr

Bei der verkehrstechnischen Untersuchung wurde der Markt auf eventuelle Konflikte und Defizite der öffentlichen Erschließung und Durchwegung untersucht. Ein besonderer Fokus wurde dabei auf folgende Punkte gelegt:

- Zugänge/ Achsen
- Verkehrs- und Wegeführung
- Radverkehr
- Stellplatzsituation
- Feuerwehr/ Rettungsweg
- Anlieferung/ Entsorgung
- Aufenthaltsbereiche

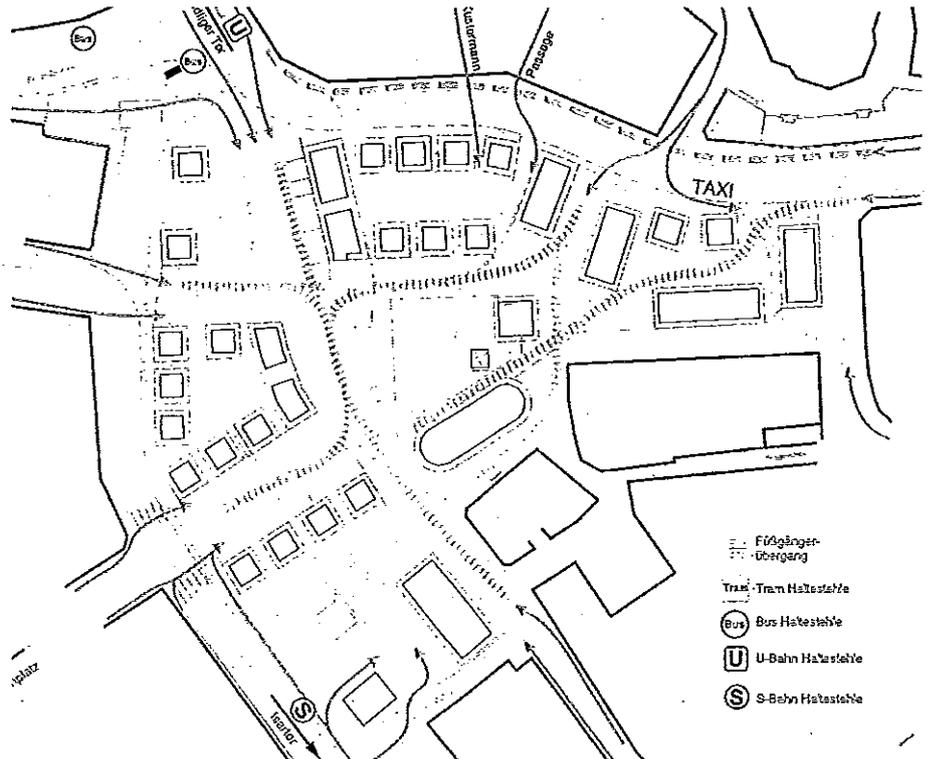
Grundlage für die Analyse bietet vor allem das Gutachten der Verkehrsplaner:
 Zukunftskonzept-Viktualienmarkt-Analyse-VerkehrPS-LV-141117.pdf

Zugänge

Die am Petersbergl angrenzende, stadtbekannte Metzgerzeile bildet zusammen mit der Heilig-Geist-Kirche eine asymmetrische städtebauliche Torsituation, welche vom Tal und vom Marienplatz her den Hauptzugang des Viktualienmarktes flankieren. Auf der gegenüberliegenden Seite schließt an in Verlängerung der Reichenbachstraße eine der Hauptachsen des Marktes an. Der Markt ist zudem über die vom Sendlinger Tor her kommende Blumenstraße östlich und die westlich der Schrannehalle führende Prälat-Zistl-Straße zu erreichen. Wesentliche Zugänge bestehen außerdem über die Frauenstraße und die Westenriederstraße vom Isartor her und vom Rindermarkt kommend über das Rosental. Rein Fußläufige ist der Marktplatz über den Petersplatz (vom Rindermarkt) sowie über den Dreifaltigkeitsplatz zu erreichen.

Verkehrs- und Wegeführung

Der Markt selbst ist als Fußgängerzone markiert und nur mit Sondergenehmigung zur Liefertätigkeit befahrbar. Die zunehmende Abwicklung von Lieferungen auch über Paketdienste lässt jedoch auch eine Liefertätigkeit während des Tages in Augenschein treten. In allen Richtungen besteht eine intensive und ausreichende Anbindung an das öffentliche Personen-Nahverkehrssystem der Stadt mit U- und S-Bahn Stationen, sowie zahlreichen Bushaltestellen.



Beispiel Auswertung und Darstellung Verkehr

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.5 Verkehr

Die Straße Viktualienmarkt bildet einen Sonderbereich. Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich markiert, wird jedoch in kurzen Abständen von Taxis und Bussen befahren. Im Bereich der Metzgerzeile gibt es dort auch einen Taxistand direkt am Markt. Im Zuge des Zukunftskonzepts gibt es eine quantifizierende und detaillierte Zählung der Verkehrsbewegungen am Markt.

Radverkehr

Der Viktualienmarkt liegt an einer Stadtweiten Fahrrad Hauptroute, die über die Prälat-Zistel-Str. und über die Straße Viktualienmarkt führt. Auch abseits dieser Hauptroute gibt es im Umfeld und über den Markt hinweg vielfache Fahrradbewegungen. Die Querung des Marktes erfolgt dabei nach eigenen Beobachtungen und Berichten der Markthändlerschaft nicht immer schiebend im Fußgängerbereich. Es kommt gelegentlich zu Konflikten. Insbesondere für die Querungsoption vom Rosental zur Westenriederstraße und von der Reichenbach- oder Blumenstraße zum Marienplatz gibt es nur Alternativrouten, die für die Fahrradfahrenden einen scheinbar unzumutbaren Umweg bedeuten. Die Nutzung des Fahrrads in der Innenstadt führt auch bei der Abstellung für Fahrräder deutliche Defizite. Zwar gibt es im Umfeld vom Markt einige Fahrradabstellanlagen, diese decken jedoch nicht den offensichtlichen Bedarf und befinden sich längst nicht an jedem Zugang zum Markt. In der Folge findet man überall auf dem Markt wild abgestellte Fahrräder.

Verkehr PKW, Stellplatzsituation

Das zu betrachtende Gebiet wird im Süden durch den intensiv befahrenen Altstadtring / Frauenstraße, Blumenstraße berührt. Im Osten grenzt die Westenriederstraße und nach Süd-Westen die Prälat-Zistel-Straße an. Die Straße Viktualienmarkt wird als verkehrsberuhigter Bereich nur von Taxis und Bussen befahren, jedoch in enger Frequenz. An der Frauenstraße, Blumenstraße und Westenriederstraße gibt es einige wenige Stellplätze. Das Angebot an Stellplätzen im Bereich um den Markt wird vielfach auch von den Händlern als problematisch beschrieben. Die Situation geht aber selbstredend einher mit der Lage in der unmittelbaren Innenstadt. Im Umfeld gibt es zudem zahlreiche Parkhäuser / Tiefgaragen.

Feuerwehr / Rettungswege

Der Plan Nummer KR-MHM-TB- TGA-M90_ Abteilungs- und_Gebäudeeinheiten_ 20160829 zeigt für den Markt-bereich Feuerwehr- und Rettungswege zwischen den Abteilungen. Im Bereich dieser Rettungswege befinden sich teilweise temporäre Bauten der Händlerschaft, teilweise wurden dort aber auch Bäume gepflanzt.

Anlieferung / Entsorgung

Der Markt selbst ist als Fußgängerzone nur mit Sondergenehmigung zur Liefertätigkeit befahrbar. Die Anlieferung zum Markt erfolgt über alle Zufahrten und in der Regel zu den früheren Morgenstunden. Die zunehmende Abwicklung von Lieferungen über Paketdienste führt teilweise zu Liefertätigkeit auch während des Tages. Einen Fokus der Anlieferung bilden die Zugänge bzw. Aufzüge zu den Kellern in Abteilung VI und VII in denen Lagerräume untergebracht sind.

Die Entsorgung des Abfalls der Händlerschaft am Markt erfolgt zentral in einem Bauwerk in Abteilung IV. Die Händlerinnen und Händler bringen dorthin Abfälle oder Umverpackungen mit Handwagen oder Sackkarren über den Markt. Die derzeitige Abholung der zentralen Sammelstelle erfolgt in Abteilung VI einen großen Wendebereich für die Fahrzeuge der Abfallwirtschaft. Diese leere Fläche schadet dem Marktgefühl und Nutzung in diesem Bereich. Im Marktbereich sind für die Kunden und Besucher zahlreiche Mülleimer aufgestellt. Zudem findet eine permanente Säuberung durch mobiles Personal statt.

Aufenthaltsbereiche / Aufenthaltswolken

Die Menge der Besucherinnen und Besucher am Viktualienmarkt schwankt sehr stark. Sie ist abhängig von Tageszeiten, Wochentagen, Jahreszeiten und nicht zuletzt vom Wetter. Aus einer qualifizierend, phänomenologischen Betrachtung der Frequenz von Besuchern und Passanten entsteht ein Bild typischer Situationen, die helfen können den Markt und sein Funktionieren besser zu verstehen. Es zeigt sich, dass bei gutem Wetter und dann vor allem ab Mittag bis hin zum Abend der Biergarten eine zentrale Rolle am Markt spielt. Hier halten sich die meisten Menschen auf. Davon profitieren auch die direkt dort liegenden Marktstände. Im zweiten Frequenzbereich findet man grundsätzlich entlang der Haupt-Bewegungsrouten (siehe Plan Verkehrs- und Wegeführung) sowie entlang der Straße Viktualienmarkt im Nord-Westen.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.6 Markt

1.4.6 Markt

Für die Analyse des Marktes wurde das Gebiet untersucht in Bezug auf:

- Abteilungen
- Baujahre
- Baugenehmigungen
- Warenangebote
- Standtypen
- Bautypen der festen Stände
- Lager
- Müll
- Hygiene/ Sanitär
- Gebäudeevaluation

Der Viktualienmarkt gliedert sich in die Abteilungen I bis VII. Die einzelnen Abteilungen sind räumlich und baulich definiert und basieren auf Parzellen/ Flächen, die zwischen den bis in die 1970er Jahre über den Markt führenden Straßen für den Markthandel zur Verfügung standen.

Die Marktstände jeder Abteilung bilden jeweils eine Einheit. Ursprünglich waren in den einzelnen Abteilungen jeweils gleiche oder verwandte Warensortimente verortet.

Es gibt unterschiedliche Bautypen der Stände, wie feste Hausstände, zeltartige allumschlossene Verkaufsstände und Verkaufsplätze unter Schirmen (hier weitere Untergliederung in Schirmstände, Markisenstände und Ganserpavillon). Die Abteilungen I, III und V mit größtenteils quadratischen oder längeren Hausständen, sowie das Petersberg mit seiner vollvolumigen Ladenzeile zeigen ein recht homogenes Erscheinungsbild.



Beispiel Auswertung und Darstellung Markt - Standtypen

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.6 Markt**Abteilungen**

Der Viktualienmarkt gliedert sich in die Abteilungen I bis VII. Die einzelnen Abteilungen sind räumlich und baulich definiert und basieren auf Parzellen/ Flächen, die zwischen den bis in die 1970er Jahre über den Markt führenden Straßen für den Markthandel zur Verfügung standen.

Die Marktstände jeder Abteilung bilden jeweils eine Einheit. Ursprünglich waren in den einzelnen Abteilungen jeweils gleiche oder verwandte Warensortimente verortet. So gab es Abteilungen für Metzger, Obst- und Gemüsehändler oder Gärtner. Teilweise haben sich diese Zuordnungen bis heute gehalten. So finden sich in den Abteilungen V und VII überwiegend Metzger. In anderen Abteilungen, wie z.B. Abteilung III sind diese Zuordnungen heute nicht mehr erkennbar und die Warensortimente weisen ein großes Spektrum auf.

Abteilung I

In Abteilung I gibt es 23 Händler mit 24 Marktständen. 20 Stände befinden sich in festen Gebäuden.

Die Marktstände sind so angeordnet, dass sich in ihrer Mitte ein Hof bildet. Die meisten Marktstände sind nach außen orientiert. Nur wenige Marktstände sind zum Innenhof orientiert. Der Innenhof wird von vier Obstfreimarktständen belebt. Die Obstfreimarktstände sind Schirmstände, die in der kalten Jahreszeit teilweise witterungsbedingt geschlossen haben. Die vier Händler auf dem Obstfreimarkt tauschen wöchentlich ihre Standorte untereinander, um so gleiche Verkaufsbedingungen für alle vier Händler zu schaffen. In den festen Marktständen gibt es in Abteilung I einen Schwerpunkt mit Käse und Molkereiprodukten, daneben aber auch Obst/ Gemüse, Fleisch, Souvenirs, Honig, Süßwaren, Delikatessen

Abteilung II

In Abteilung II gibt es 13 Händler

Die Stände befinden sich überwiegend unter Planen in Verkaufsplätzen/ Kistenverkaufsplätzen.

Nur drei Marktstände befinden sich in festen Gebäuden.

Die Anordnung der Marktstände folgt keinem klaren Muster, teilweise stehen diese in mehreren Reihen entlang der Wege/ Durchfahrten, teilweise in Gruppen oder solitär.

Der Warenschwerpunkt liegt bei Blumen und Gärtnereierzeugnissen. Außerdem gibt es zwei Geschenkstände, einen Lebensmittelhändler und einen Gastronomiebetrieb.

Abteilung III

In Abteilung III gibt es 18 Händler. Ein Marktstand steht zum Zeitpunkt der Begehung leer und wird während der Machbarkeitsstudie als Infopavillon genutzt (10/30).

Die Stände befinden sich ausschließlich in festen Gebäuden.

Diese sind so angeordnet, dass sich in ihrer Mitte ein Innenhof bildet. Die meisten Händler orientieren ihren Verkauf nach außen. Vier Händler sind ausschließlich nach innen

orientiert.

Im Innenhof befinden sich eine öffentliche Sitzgelegenheit und ein Brunnen, der von einigen Händlern noch als Frischwasserquelle genutzt wird.

Ein Warenschwerpunkt liegt bei Obst und Gemüse. Das Warenangebot ist insgesamt sehr gemischt. Es gibt Blumenhändler, Feinkost, Kaffee, Bäcker, Imbisse, Saft, Kelterei, Gewürze, Schokolade, Tee.

Abteilung IV

Die Abteilung IV ist gemessen an der Anzahl der Händler die kleinste Abteilung.

Insgesamt gibt es sechs Händler.

Dominiert wird Abteilung IV von dem Fischhändler Nordsee und dem Biergarten.

Nordsee und Biergarten befinden sich in festen Gebäuden, die vier übrigen Händler befinden sich in Verkaufsplätzen unter Markisen und sind witterungsbedingt teilweise in der kalten Jahreszeit geschlossen. Betriebszeiten Biergarten sind ebenfalls von der Witterung abhängig.

Neben Nordsee und Biergarten gibt es in Abteilung IV Gartenbedarf, Holzwaren, Waldprodukte, Pilze.

Der Biergarten bildet vor allem bei schönem Wetter das Zentrum des Marktes.

Abteilung V

In Abteilung V gibt es 11 Händler.

Die Stände befinden sich ausschließlich in festen Gebäuden.

Überwiegend sind mehrere Stände in langgestreckten Gebäuden zusammen gefasst. Zwei Händler befinden sich in solitären Pavillons.

Die Gebäude sind in offener Anordnung um eine leere Mitte herum organisiert und überwiegend zu dieser orientiert.

Im Untergeschoss befindet sich eine große Kelleranlage mit Lagern und Nebenräumen, welche sich über die gesamte Fläche der Abteilung V erstreckt.

Das Warenangebot wird von Metzgern dominiert. Daneben gibt es Imbisse, Käse und Bäcker.

Abteilung VI

In Abteilung VI gibt es 23 Händler.

13 Händler befinden sich in festen Gebäuden, fünf sind in einer Ladenzeile zusammengefasst. Die Ladenzeile ist mit einem allgemein zugänglichen Keller ausgestattet.

Die übrigen 10 Händler sind in Pavillons, Verkaufsplätzen und Markisenständen untergebracht. Diese Stände sind teilweise witterungsbedingt in der kalten Jahreszeit geschlossen.

Die festen Gebäude sind entlang der Nord- und West-Flanken der Abteilung angeordnet. Die übrigen Stände wurden in loser Anordnung dazwischen gestellt.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.6 Markt

Die Abteilung wird von der zentralen, an der Süd-Ost-Ecke angeordneten Müllsammelstelle dominiert.
Im Zentrum der Abteilung befindet sich eine große Dachkonstruktion, die ursprünglich für sechs Marktstände konzipiert wurde, sich aber im Betrieb nicht bewährt hat.
Das Warenangebot wird in der öffentlichen Wahrnehmung von dem Fischhändler Fisch Witte dominiert. Neben einem weiteren Fischhändler gibt es Obst/ Gemüsehändler, Saft, Bäcker, Lebensmittel, Feinkost, Geflügel, Wein, Imbisse, Kräuter, Eis, Gärtnereiartikel, Fleisch, Trockenfrüchte.

Abteilung VII

In Abteilung VII gibt es 13 Händler.

Die Händler befinden sich alle in einem Gebäude, dem sogenannten „Petersberg“, welches als Sockelbau unterhalb des Alten Peter wahrgenommen wird.

Abteilung VII befindet sich außerhalb des eigentlichen Marktbereichs in Richtung Marienplatz. Das Gebäude ist vollständig unterkellert.

Das Warenangebot wird von Metzgern dominiert. Außerdem gibt es einen Bäcker, Kammhändler, Holzartikel, Geschenkartikel.



Beispiel Auswertung und Darstellung Markt - Abteilungen

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.6 Markt

Baujahre

Pro Abteilung lässt sich ein Baujahr nennen. Gleichwohl sind einzelne Teile oder Gebäude in den Abteilungen immer wieder verändert oder umgebaut worden.

- Abteilung I: 1950
- Abteilung II: ab 1953
- Abteilung III: 1949
- Abteilung IV: Biergartenab 1975, Nordsee ab 1898, zuletzt umgebaut 2009
- Abteilung V: 1974
- Abteilung VI: ab 1949, zuletzt 2005 Neubau Wertstoff sammelstelle und offene Markthalle
- Abteilung VII: 1947, neu (Rekonstruktion) ab 1978, zu letzt modernisiert 2001

Baugenehmigungen

Zur Darstellung vorliegender bzw. nicht vorliegender Baugenehmigungen haben wir für jede Abteilung einen Plan erstellt.

Die Pläne basieren auf den Plangrundlagen

- 100706-VIK Baug EG
- 100706-VIK Baug UG

und auf der Auflistungen der Genehmigungen vor der Kellersanierung

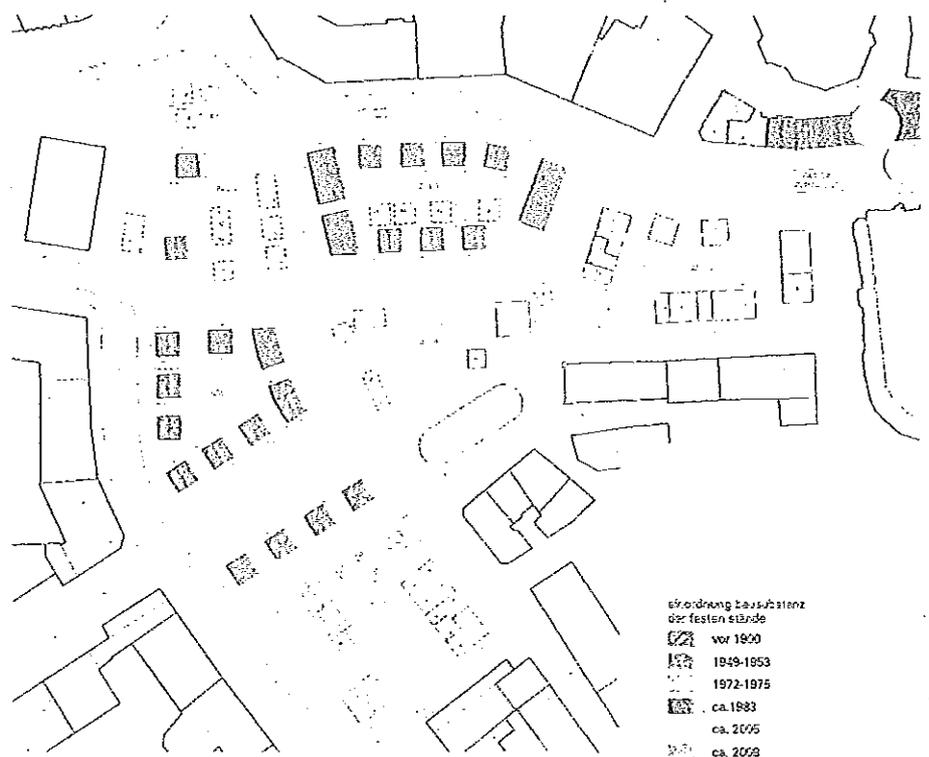
- 20100218-VIK Genehmigungen-VOR Kellersanierung

Auffällig ist hierbei, dass teilweise Angaben fehlen oder fehlerhaft sind und die Pläne und Listen der Markthallen häufig nicht mit dem aktuellen Bestand auf dem Markt übereinstimmen. Viele Bauten oder Teile von Gebäuden sind nicht genehmigt, insbesondere bei den zeltartigen Vorbauten der Marktstände. Hierzu gibt es Abstimmungsbedarf zum Thema der Genehmigung mit der LBK gibt

Ergänzt wurden diese Angaben nach Sichtung des Planarchivs in der LBK und weiterer Planunterlagen der Markthallen.

Die Angaben machen deutlich, dass

- immer noch Angaben fehlen; so liegen z.B. die aufwendigen Umbauten der Stände 18/19 und 20/21 in Abteilung I keine Genehmigungsunterlagen vor, obwohl diese in den Unterlagen der Markthallen als genehmigt geführt werden
- die Pläne und Listen der Markthallen nicht mit dem aktuellen Bestand auf dem Markt übereinstimmen
- viele Bauten oder Teile von Gebäuden sind nicht genehmigt sind; insbesondere die zeltartigen Vorbauten der Marktstände sind vielfach nicht genehmigt.
- es Abstimmungsbedarf zum Thema der Genehmigung mit der LBK gibt



Beispiel Auswertung und Darstellung Markt - Warenangebote

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.6 Markt

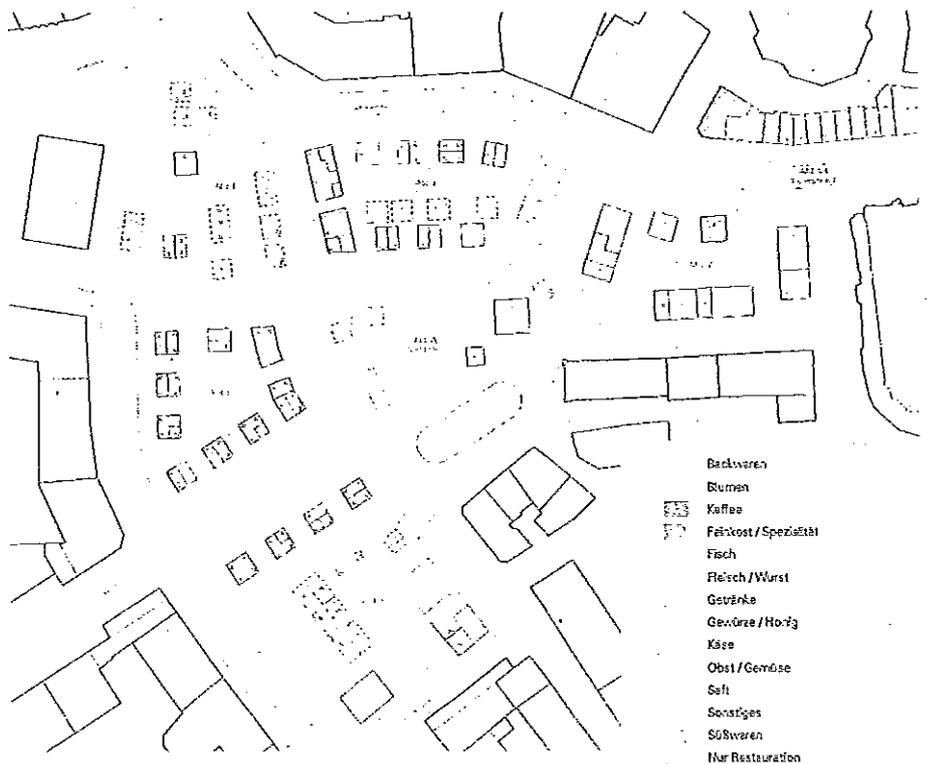
Warenangebote

Der Viktualienmarkt dient hauptsächlich als Lebensmittelversorger. Traditionell sind auf dem Markt alle Bereiche des Lebensmittelhandels vertreten. Außerdem werden auf dem Markt traditionell Blumen und Gärtnereiartikel angeboten.

Dieses Spektrum bildet nach wie vor den Schwerpunkt des Viktualienmarktes.

Hinzu gekommen ist in den letzten Jahrzehnten seit der Verkehrsberuhigung des Marktes und der Einrichtung des Biergartens ein vermehrtes Angebot an Gastronomie und Imbissbetrieben.

Dies soll nach Aussage der Markthallen nicht weiter ausgedehnt werden. Die Händler können ihr Warenangebot nicht frei wählen, sondern sind per Zuweisung an bestimmte Sortimente gebunden. Diese Zuweisungen werden von den Markthallen vergeben.



Beispiel Auswertung und Darstellung Markt - Warenangebote

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.6 Markt**Standtypen**

Von den Markthallen werden die einzelnen Marktstände mit unterschiedlichen Bezeichnungen kategorisiert. Diese Kategorien dienen dazu, die einzelnen Marktstände qualitativ zu bewerten.

Die Existenz unterschiedlichen Bautypen, die diesen Kategorien zugrunde liegen sind historisch begründet. Wir verweisen für eine weitere Vertiefung der historischen Einordnung auf das Gutachten des Büros für Denkmalpflege im Anhang.

Erwähnt sei lediglich, dass der Viktualienmarkt seinen Ursprung als Markt mit fliegenden Ständen hat. Begonnen hat es mit offenen Verkaufstischen ohne Dach und ohne feste Verortung, die täglich auf- und abgebaut wurden. Zum einen versuchten die Händler im Laufe der Zeit zunehmend, ihre Stände zu festen Ständen zu machen, um sich auf dem Markt zu behaupten. Zum anderen gab es immer wieder von der Marktaufsicht Bestrebungen, Baustrukturen auf dem Markt zu ordnen. Baustrukturen, die dann immer wieder von den Händlern mit temporären Konstruktionen erweitert wurden.

Bis heute hat sich ein Nebeneinander von fest gebauten Marktstände und zeltartigen Konstruktionen entwickelt. Die festen Marktstände funktionieren zum Teil wie Ladengeschäfte, die von den Kunden betreten werden und zum Teil wie Marktstände, in denen die Händler aus dem Stand heraus nach außen verkaufen.

Die zeltartigen Konstruktionen sind zum Teil Schirme, die weitgehend ohne Einhausung funktionieren und zum Teil allseitig geschlossene Planen-Konstruktionen.

Viele der festen Marktstände werden mit zeltartigen Vorbauten erweitert. Teilweise fungiert das feste Gebäude im Hintergrund dann als Lager und sonstige Nebenraumzone.

Bautypen feste Stände

Die ältesten festen Bauten auf dem Markt sind die frei stehenden Marktstände in Abteilung III, I, II und VI (z.T.). Diese sind als Holzfachwerk mit Ausfachungen im Mauerwerk gebaut worden. Typisch und prägend sind die geschlossene grüne Holzfassade und die pyramidenförmigen, weit auskragenden Dächer. Die Auskragungen dienen als Witterungsschutz und zur Befestigung von Markisen und zeltartigen Vorbauten. Ursprünglich waren in jedem Gebäude zwei oder vier Händler untergebracht. Jeder Stand hat in diesen Gebäuden seinen eigenen kleinen Keller, der über Bodenluke und eine steile Leitertreppe im Stand erschlossen wird.

Eine Variante dieser quadratischen Pavillons sind die Häuser gleicher Konstruktionsweise in den Abteilungen I und III.

Anscheinend diesem Vorbild folgend sind die Pavillons und Langbauten in Abteilung V und VI ab 1975 gebaut worden, die als Ersatz einer abgebrochenen Markthalle an gleicher Stelle dienen. Auch diese haben die typischen weit auskragenden und flach geneigten Dächer. Gebaut wurde nun mit Beton und großflächigen Verglasungen. Die neuen Gebäude sind nun zentral unterkellert.

Sonderkonstruktionen stellen die Nordsee und das Petersberg dar. Die Fischhalle Nordsee hatte am Markt bereits seit 1898 mit einem der größten Gebäude eine hervorgehobene Stellung. Die heutige Nordsee Filiale wurde zuletzt 2009 umfassend modernisiert. Die Bautypologie scheint eher von der Schiffsarchitektur, als von den Gebäuden auf dem Viktualienmarkt abgeleitet.

Das Petersberg (Abteilung VII) ist ab 1978 abgebrochen (Nachkriegszustand) und dann originalgetreu (Fassade) als Ziegelkonstruktion wieder aufgebaut worden. Die Aufstockung der Bäckerei Rischart ist nachträglich erfolgt.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.6 Markt**Zeltartige Konstruktionen**

Bis vor einigen Jahren mussten zeltartige Konstruktionen und Vorbauten regelmäßig abgebaut werden. Zuletzt mussten diese samstags nach Geschäftsschluss verschwinden und durften Sonntagabend wieder aufgebaut werden. Dieser Pflicht wurden die Händler mittlerweile entbunden. Viele nutzen die Zelte nachts und am Wochenende zum Lagern ihrer Waren und Aufbauten.

Ursprünglich gab es für zeltartige Konstruktionen Farbvorgaben, es waren ausschließlich gestreifte Planen vorgesehen. Die Farbgebung sollte dem Warenangebot entsprechen (z.B. grün-weiß = Obst/ Gemüse). Diese Vorgabe besteht heute nicht mehr. Jeder Händler scheint die Farbe und Gestaltung seiner Planen-Konstruktionen selbst festlegen zu können.

Lager

Viele Stände haben Lager im Untergeschoss. Diese sind entweder im Stand selbst zugänglich oder im Falle der großen Kelleranlagen in den Abteilungen, I, V, VI, VII über zentralen Zugänge.

Einige Händler nutzen Räume im Erdgeschoss als Lager. Einige Händler nutzen die zeltartigen Vorbauten als Lager, teilweise auch als Warenlager.

Die Lagerflächen erscheinen bei Begehungen insgesamt knapp bemessen, einige Händler nutzen eigene externe Lagerflächen. Von Händlern wurde nur sehr wenig zusätzlicher Lagerflächenbedarf geäußert.

Auffällig ist die sehr unterschiedliche Zuteilung von Lagerflächenanteilen. Während einige Händler sehr große Lager Räume oder mehrere Lager auf dem Markt nutzen, stehen anderen nur sehr begrenzte Flächen oder überhaupt keine Lagerräume zur Verfügung. Die Größen-Zuteilung der Lagerflächen durch die Markthallen ist nicht nachvollziehbar.

Müll

2005 ist eine neue Wertstoffsammelstelle in Abteilung VI gebaut worden. Alle Händler sammeln ihren Müll zunächst an ihren Marktständen und bringen ihn dann täglich zur zentralen Sammelstelle.

Der Müll wird getrennt, was in der Praxis aber nur bedingt gut funktioniert.

Für Müllbehälter ist in einigen Ständen nicht genug Platz vorhanden. Vielfach überlagern sich Anlieferungsbereiche mit den Müllsammelzonen.

Nassmüll/ Speisereste werden von den Händlern in Eigenregie gesammelt und entsorgt. Gemäß Aussagen der Händler in den Interviews gelangen regelmäßig Speisereste in den Restmüll.

In Gastronomiebetrieben sind gekühlte Nassmüll-/ Speiserestebehälter erforderlich. Zusätzlich ist die Einrichtung einer zentralen Sammelstelle sinnvoll.

Siehe auch Bericht zur Hygiene auf dem Markt und Hinweis aus den Begehungen.

Sanitär

Auf dem Markt sind Toilettenanlagen für Personal und Kunden erforderlich. Die Notwendigkeit ergibt sich gemäß Arbeitsstättenrichtlinie und Gaststättengesetz, Anforderung der Landeshauptstadt München an Betriebe mit Alkoholausschank. Der tatsächliche Bedarf richtet sich nach der Anzahl der Beschäftigten, der Anzahl der Betriebe und der Anzahl der Gastplätze. Der Bedarf wird im Rahmen der Bedarfsermittlung abgestimmt.

Die Meinung der Händler zu der Toilettensituation auf dem Markt wurde im Rahmen der Interviews abgefragt, siehe dort. Auf Plänen wird die Toilettennutzung zusätzlich dargestellt.

Sicherheit, Intrusionsschutz

Ein Einbruchschutz ist in den alten Marktständen und vor allem in den zeltartigen Konstruktionen nur bedingt gegeben. Zwar lassen sich die Planen so verschließen, dass sie nur mit Schlüsseln zu öffnen sind, ein Versicherungsschutz ist dennoch nach Aussage vieler Händler nicht möglich.

Die Händler klagen weniger über Diebstahl, berichten jedoch in den Interviews von immer wieder vorkommendem Vandalismus. Der Schaden entsteht durch die Zerstörung der Planen.

Nicht zuletzt aus diesem Grund wünschen sich ca. ein Fünftel der befragten Händler einen Ersatz der Planen durch feste Vorbauten. Siehe auch Auswertung der Interviews.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.6 Markt

Hygiene

Ein wichtiger Bestandteil der Analyse der Marktes war die Beurteilung der Hygienesituation, wozu ein Gutachten von der Bezirksinspektion Mitte erstellt wurde:
- Hygienesituation am Viktualienmarkt 2016

Die Bewertung der Hygienesituation basiert auf verschiedenen Gesetzen und Anforderungen, die für den Betrieb eines Marktes Vorschrift sind, wie z.B.:

- Anforderungen an Lebensmittelstände auf Märkten
- Waschbecken-Mehrwecknutzung
- Temperaturanforderungen an die Beförderung und Lagerung von kühlpflichtigen Lebensmitteln tierischen Ursprungs

Zur Beurteilung der Hygienesituation wurden verschiedene Fragestellungen untersucht, die für die Machbarkeitsstudie relevant sind:

1. Ist eine Instandsetzung der Stände (inkl. Keller) möglich oder benötigt man einen Neubau?

Es gibt einige Betriebe auf dem Markt, die komplett renoviert und/oder saniert sind und den aktuellen lebensmittelrechtlichen Vorschriften entsprechen. Daher gehen wir grundsätzlich davon aus, dass auch die anderen Betriebe mit baulichen Mängeln ohne Neubau instand zu setzen sind.

2. Wie ist die Toilettensituation?

Wie bereits mit den Markthallen kommuniziert (siehe Mail vom 13.12.2016) ist die Toilettensituation unter Abt. VI renovierungsbedürftig. Die Toilettenanlage unter Abt. V entspricht den lebensmittelrechtlichen Anforderungen und würde zahlenmäßig für die Mitarbeiter ausreichen, wenn alle Toiletten für alle MA zugänglich wären. Sind diese weiterhin an einzelne Betriebe (vorwiegend Einzelhandel für Fleisch- und Wurstwaren) vermietet, sind minimum 10 neue Spülaborte zu installieren.

Die Toilettenanlage unterm Petersbergl wird laut Angabe von MA der Metzgerzeile aufgrund des langen Weges dorthin nur ungenutzt genutzt.

3. Wie ist die Wasserversorgung in den Ständen und was wird gefordert?

Die meisten Bauten verfügen über einen festen Wasseranschluss. In der Regel ist ein Kaltwasseranschluss vorhanden und Warmwasser wird mittels eigens eingebauten Boiler erzeugt.

Es gibt jedoch auch feste Bauten und reine Zeltstände ohne festen Wasseranschluss. Diese Stände behelfen sich durch Nachbarstände oder Brunnenwasser.

Auch die Anzahl und Art der Wasserbecken - von Doppelspüle, Einzelbecken, Schmutzwasserausgussbecken über Mini-Handwaschbecken - variiert von Stand zu Stand.

Grundsätzlich ist an jedem Lebensmittelstand ein fester Wasseranschluss vorzusehen.

Über die Anzahl der Becken ist bei jedem Stand eine zelfallentscheidung zu treffen (siehe Dokument „Waschbecken-Mehrwecknutzung“ der Stadt München).

4. Schädlinge

Es gibt viele Hütten, die aufgrund der ungenügend abgedichteten Türen, Fenster und Rolladenkasten keinen ausreichenden Schädlingsschutz bieten. Auch lassen viele OGS-Stände ihre Ware zum Teil über Nacht draußen. Die Markisen und die Zeltwände schützen nicht ausreichend gegen Schädlinge. Über Jahre ist das Warenangebot gewachsen, sodass das komplette Sortiment wohl nicht mehr in der Hütte verstaut werden kann. Es gibt aber auch andere Betriebe die ihre gesamte Ware (und auch die Stellagen) über Nacht in der Hütte verstauen.

Das zeigt wiederum, dass alles eine Frage der Organisation ist. Dies wäre ein Ansatzpunkt gemeinsam mit den Markthallen eine Lösung zu finden.

Fazit

Es gibt viele Mängel, die voraussichtlich sehr gut mit einfachen Renovierungsarbeiten (z.B. Farbe, Putz, Fliesen, Abdichten gegen Schädlinge) zu beseitigen sind.

Andere Mängel (z.B. fehlende Umkleidemöglichkeit, fehlende Spinde für Kleidung, schwer zugängliche Kellerzugänge und damit nicht genutzter Raum) wiederum bedürfen einem neuen Konzept (z.B. Umgestaltung der vorhandenen Räume um eine Personalumkleide zu schaffen? Zentrale Personalräume?).

Da es jedoch auch für diese Probleme gute Beispiele auf dem Markt gibt, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Abriss und Neubau nicht erforderlich ist.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
1.4.6 Markt

Gebäudeevalulierung

Neben der hygienischen Bewertung, wurde der Markt auch auf seine allgemeine Gebäudesubstanz untersucht. Hierzu zählen unter anderem folgende Themen:

- Technische Gebäudeausstattung
- Tragwerk
- Brandschutz
- Schadstoffe
- Kampfmittel
- Bodendenkmäler
- Denkmalschutz

Siehe hierzu auch die gutachterliche Stellungnahme der ehrbau-sach-verstand GmbH (B16235-g2-170625.pdf).

Technische Gebäudeausstattung

Im Rahmen der Untersuchung der momentanen Situation wurde festgestellt, dass mindestens 80% der bestehenden technischen Gebäudeausstattung zu erneuern sind.

Tragwerk

Bestehende Strukturen müssen zumindest teilweise ertüchtigt werden. Dies gilt vor allem für das Dach und die Kellerdecken, die momentan meist nur eine Dicke von 6cm haben.

Brandschutz

Brandschutztechnisch stellen sowohl die Holzkonstruktion als auch die Vordächer der Marktstände kein Problem dar.

Im Rahmen einer Sanierung oder eines Neubaus muss darauf geachtet werden, dass zwischen den einzelnen Abteilungen ein Abstand von mindestens 5m als Brandschneise besteht (gemessen ab den Vorbauten).

Schadstoffe

Siehe hierzu das Gutachten der mplan eg: Schadstoffbegehung - Beprobungsliste mit Fotodokumentation vom 09. Mai 2017.

Kampfmittel

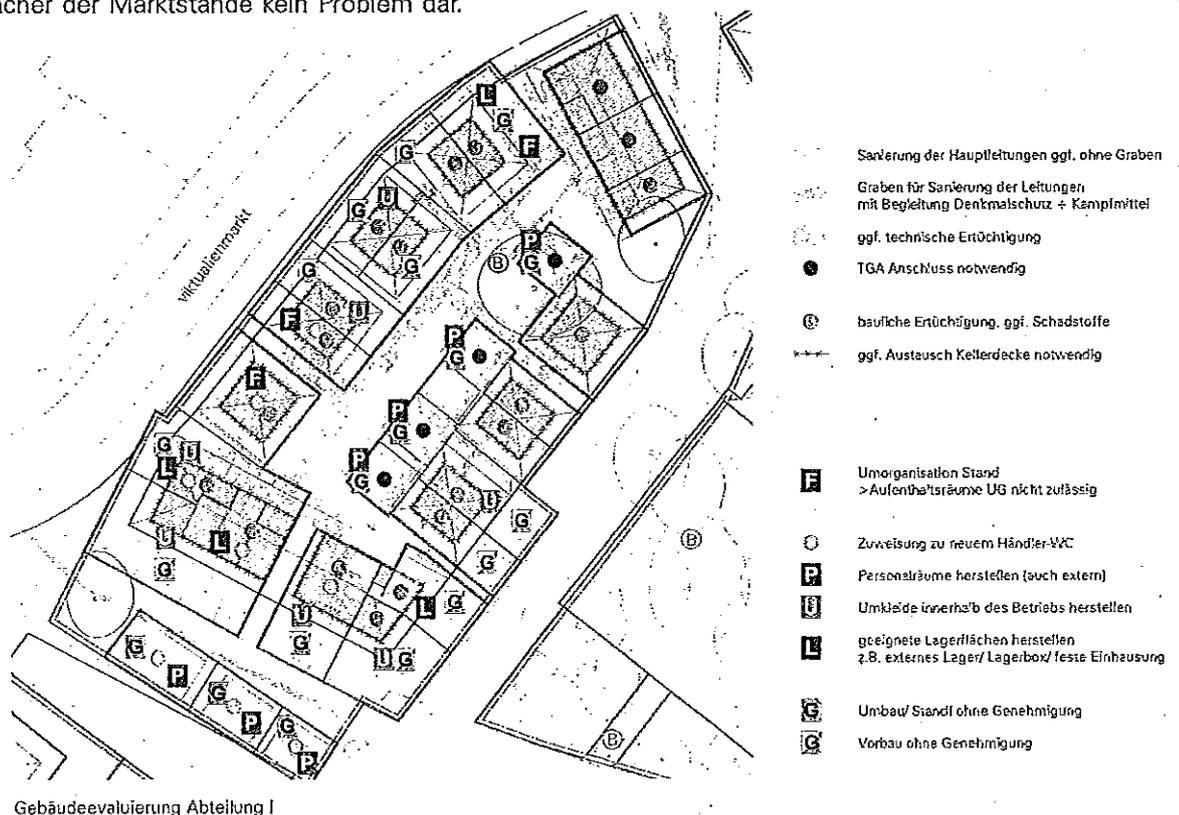
Im Boden muss mit Kampfmittelrückständen gerechnet werden, siehe hierzu die Kampfmittelvorerkundung vom 13. Januar 2016 (20170203104434066.pdf).

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Dies sollte bei der weiteren Planung - insbesondere in Bezug auf die Terminplanung - berücksichtigt werden.

Denkmalschutz

Der Viktualienmarkt gehört zum Altstadtensemble und gilt als immaterielles Kulturerbe. Siehe hierzu den Bericht: München Viktualienmarkt - Grundlagenermittlung Historie und Denkmalpflege (MU_Viktualienmarkt_Grundlagenermittlung_Historie_Denkmal.pdf vom 29.05.2017). Im Rahmen einer Sanierung gilt es bestimmte Merkmale, wie z.B. die Traufhöhe der Stände, zu berücksichtigen und zu erhalten.



Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
Fazit Grundlagenermittlung

Zusammenfassend werden hier nochmals die nach der Grundlagenermittlung wichtigsten Handlungsfelder und Vorgehensweisen genannt.

Allgemeines

Die Untersuchung der Bestandsituation hat ergeben, dass es zwei wesentliche Handlungsfelder auf dem Markt gibt.

Zum einen gibt es dringenden Handlungsbedarf am physischen Bestand des Marktes, an seinen Gebäuden und der technischen Ausstattung. Auch der Markt als öffentlicher Raum hat Defizite, was die Benutzbarkeit erschwert und seine Aufenthaltsqualität mindert. Im Folgenden werden die wesentlichen dieser Handlungsfelder dieser „hard facts“ zusammenfassend genannt.

Zum anderen gibt es aber auch einen Handlungsbedarf an eher weichen Faktoren. Diese kreisen im wesentlichen um die Frage der Zukunftsfähigkeit des Markthandels an sich. Auf dem Markt lässt sich eine älter werdende Kundschaft beobachten. Händler klagen darüber, dass keine jüngeren Kunden nachkommen. Veränderte Einkaufsgewohnheiten bei der jüngeren Generation werden als Grund vermutet - onlineshopping. Auf Seiten der Kunden halten sich gleichzeitig hartnäckige Vorurteile, der Markt sei teuer und exklusiv. Beides trifft nur zum Teil zu zeigt aber, dass sich die Zukunft des Marktes nicht nur am Gebäudebestand, sondern auch an der Kundenbindung entscheidet.

In den Bereich der weichen Faktoren fällt auch die Frage der Ausrichtung des Marktes. Es ist erklärtes Ziel der MHM, den Schwerpunkt des Marktes auf dem Lebensmittelhandel zu belassen. Gastronomie und Souvenirs sind unterstützende Angebote, die untergeordnet bleiben sollen. Der Markt soll mit seinem heutigen Warensortiment und seiner heutigen Händlerstruktur in die Zukunft geführt werden. Dazu gehört auch die Frage der Arbeitsbedingung für die Händler. Der Besonderheit des Arbeitsplatzes Markt mit seinen schönen Seiten, aber auch seinen Härten des Außenverkaufs bei Wind und Wetter soll auch in Zukunft mit unbefristeten Zuweisungen entsprochen werden. Dies haben die MHM den Händlern zugesagt.

Händlerbeteiligung

Die Besichtigung der einzelnen Marktstände und die Interviewgespräche mit den Händlern haben gezeigt, dass die Händler gut informiert sind. Die Händler sind sich überwiegend bewusst, dass es auf dem Markt einen Sanierungsbedarf gibt.

Die Händler identifizieren sich in erheblichem Maße mit dem Viktualienmarkt. Eine grundsätzliche Veränderung des Marktes können sich in der Händlerschaft nur wenige vorstellen.

Die Händler möchten bei der Zukunftsgestaltung des Marktes beteiligt werden. Weitere Planungsschritte auch die Machbarkeitsstudie hinaus können nur erfolgreich sein, wenn die Händler auch beteiligt werden.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
Fazit Grundlagenermittlung**Genehmigungsrechtliche Fragen**

An vielen Marktständen haben sich im Laufe der Zeit Markisen in feste Vorbauten gewandelt. Diese sind anders als Markisen gemäß BayBO nicht genehmigungsfrei. Eine Genehmigung der Strukturen ist nach Abstimmung mit der LBK unproblematisch. Die MHM strebt dazu eine Bereinigung der Grundstücksgrenzen auf dem Markt an.

Es handelt sich hierbei nach heutiger Einschätzung um einen formalen Akt durch Eigentümer und Genehmigungsbehörde, der keinen Handlungsbedarf auf Seiten der Händler auslöst.

Gebäudebestand

Auf dem Markt gibt es einen erheblichen Sanierungsbedarf. Bei ca. 80% der Stände ist die technische Ausstattung grundsätzlich zu erneuern.

In vielen Ständen stehen Ertüchtigungsmaßnahmen von nicht mehr tragfähigen Kellerdecken und z.T. auch von Dachtragwerken an.

Bei Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen im Bestand muss mit Schadstoffen und z.T. maroden Konstruktionen gerechnet werden.

Gebäudehüllen sind z.T. undicht und müssen so ertüchtigt werden, dass Nager und Ungeziefer abgewehrt werden können.

Einige Stände sind noch nicht mit Wasser und Strom versorgt.

Alle diese Defizite sind im Bestand heilbar.

Sanierungsmaßnahmen sind jedoch in der Regel so aufwendig, dass Händler übergangsweise inkl. ihrer kompletten Einrichtung aus ihren Ständen ausziehen müssen.

Abteilungen

Die Qualität der Abteilungen ist in den Augen der Händler und Kunden sehr unterschiedlich. Als besonders typisch für den Viktualienmarkt werden die kleinen Marktgebäude der frühen Nachkriegszeit in den Abteilungen I und III gesehen. Das historische Gutachten unterstützt diese Sichtweise. Eine Veränderung des Marktes in diesen Abteilungen würde in der Öffentlichkeit als besonders schmerzlich wahrgenommen werden.

Bei den Händlern sind Standorte entlang der Hauptkundenströme besonders attraktiv. Dies sind Standorte in der Achse Verlängerung Reichenbachstraße und in Querrichtung die Verbindung Westenriederstraße bis Rosental.

Standorte in den Innenhöfen werden eher als nachteilig empfunden.

Besonders schlecht wird die Abteilung VI bewertet, die seit dem Bau der zentralen Müllsammelstelle von dieser dominiert wird. Mögliche Veränderungen in dieser Abteilung und in der etwas unaufgeräumt erscheinenden Abteilung II scheinen eine etwas höhere Akzeptanz zu haben.

Brandschutz

Aus Sicht der Feuerwehr gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Markt in seiner heutigen Form.

Zwischen den einzelnen Abteilungen müssen Schneisen mit mindesten 5m Breite bestehen (heute der Fall).

In einigen Ständen befinden sich im UG Aufenthaltsräume. Dies ist nicht zulässig, wenn ein Keller nur einen Ausgang ins Freie hat und muss bereinigt werden.

Hygiene

In einigen Ständen wird der Betrieb heute nicht ideal organisiert, was die Einhaltung der Hygienevorschriften betrifft. Diese Defizite sind jedoch in allen Fällen im Bestand heilbar und erfordern keinen Neubau des Marktes oder einzelner Stände.

Erforderlich ist die Ausstattung von allen Ständen mit Lebensmittelverkauf mit Wasser und Strom (Warmwasser, Kühlung).

Außerdem muss aus jedem Stand eine Personaltoilette in zumutbarer Entfernung erreichbar sein. Auch dies wäre im Bestand lösbar, allerdings nicht ideal.

Toiletten

Empfohlen wird die verbesserte Versorgung des Marktes mit Toiletten für Personal und Kunden.

Kundentoiletten

Tourismus und Behindertenbeirat fordern öffentliche ebenerdige Besuchertoiletten auf dem Markt. Händler unterstützen diese Forderung

Personaltoiletten

Händler nutzen heute vielfach betriebsgebundene Kundentoiletten auf dem Markt oder am Markt. Dies ist nicht im Sinne der Hygienevorgaben der LHM, die eine Trennung von Personal- und Kundentoiletten vorsieht.

Die in Abt. V und VI vorhandenen Personaltoiletten wäre für den Markt ausreichend, wenn komplett für alle zugänglich (heute nicht der Fall, da z.T. einzelnen Betrieben zugeordnet). Ideal wäre dies nicht, da für Händler in den Abt. I, II, III z.T. auf Grund der Entfernung schwer erreichbar.

Von MHM wird daher eine gleichmäßigere Verteilung von Personaltoiletten auf dem Markt angestrebt, idealerweise mit Standorten in den Abt. V, VI (vorhanden) und zusätzlich in Abt. II.

Lagerflächen

Die vorhandenen Lagerflächen auf dem Markt sind ungleich verteilt. Einige Händler haben mehrere bzw. große Lager zur Verfügung, andere haben gar keine.

Auch die Qualität und Lage der Lagerflächen ist sehr unterschiedlich. Teilweise haben Lager nur eine lichte Höhe von ca. 1,50m. Teilweise sind Lager feucht oder aus anderen Gründen in einem schlechten Zustand.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

1 Grundlagenermittlung
1.4 Analyse des Standortes
Fazit Grundlagenermittlung

Einige Händler haben Lager, die sehr weit von ihren Ständen entfernt liegen. Hieraus lässt sich ein Bedarf an Kellerflächen ableiten, der zwar von den Händlern nicht unbedingt explizit gefordert wird, von den MHM aber genannt wird, um zukünftig Nachnutzungen flexibler gestalten und auf veränderte Arbeitsbedingungen besser reagieren zu können. Außerdem wurde festgestellt, dass Händler ihre Waren über Nacht zum Teil im Freien bzw. unter Markisen und Zelten lagern. Dies muss aus Gründen der Hygiene geändert werden. Hierzu ist das Angebot zusätzlicher Lagerflächen erforderlich.

Müll

Der zentrale Müllsammelplatz wird im allgemeinen von den Händlern positiv bewertet.

Auch das AWM bewertet eine zentrale Sammelstelle prinzipiell positiv. Lediglich Nachteile für die Aufenthaltsqualität in Abteilung VI werden angemerkt. Die prominente Eck-Lage der Müllsammelstelle und ihre barackenartige Erscheinung limitieren die ‚Lagequalität‘ der zentralen Stände in der Abteilung VI.

2.2.1 Fortschreibung der Projektziele

Zusammen mit den Händlern, den Markthallen sowie den Bürgern wurden, im Rahmen von Händlerinterviews, Stammtischen, Bürgergutachten etc., gemeinsame Projektziele erarbeitet und definiert.

Diese sehen in erster Linie den Erhalt des Marktcharakters und damit einhergehend einen weitestgehenden Bestandserhalt vor. Projektziel ist es aber auch, den Markt in seiner Funktion in der Mitte der Stadt (immaterielles Kulturerbe) zu halten und seine Zukunftsfähigkeit zu sichern.

Des Weiteren soll der Erhalt der Händlerschaft und des Warensortiments gewährleistet werden. Eine Reduzierung der Verkaufsflächen ist zu vermeiden.

Ein Standortwechsel für die Händler soll nach Möglichkeit verhindert werden, da dies sich erfahrungsgemäß häufig geschäftsschädigend auswirkt.

Die Sanierungsmaßnahmen sollen abteilungsweise und im laufenden Betrieb erfolgen.

Die Projektziele und geplanten Vorgehensweisen wurden ausführlich definiert und festgehalten im Nutzerbedarfsprogramm:

- 530-bedarfsplanung-170515.

Planungsbedingungen

Planungsziele

Erhalt der Händlerschaft

Erhalt des Warensortiments

Erhalt der Verkaufsflächen

Erhalt des Marktcharakters



Zukunftsfähigkeit sichern

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.1 Bedarfsplanung
2.1.2 Nutzerbedarfsprogramm

2.1.2 Nutzerbedarfsprogramm

Im Rahmen der Bedarfsplanung wurde ein Nutzerbedarfsprogramm erstellt, in welchem die Projektziele und die geplante Art der Durchführung für Themenbereiche festgehalten wurde.

Detailliert aufgelistet sind die Daten in dem Dokument:
- 530-bedarfsplanung-170515.

Das Nutzerbedarfsprogramm wird laufend gemeinsam mit dem Auftraggeber aktualisiert.

In der unteren Tabelle ist exemplarisch der Ausschnitt ‚Projektziele‘ dargestellt.

A.2 Projektziele					
Nummer	Kriterium	Unterkriterium	Art der Festlegung / Art der Durchführung	am	verantwortl.
1	Funktionale und technische Ziele				
1.1	Gewährleistung der Funktion	Rücheneffizienz Barrierefreiheit Mobilitätsinfrastruktur	durch Rächenennützung des Bestandes und Abgleich mit Rächen-Forderungen aus geltenden Richtlinien noch nicht benannt Überarbeitung des Orientierungs- und Leitesystems, noch nicht benannt		AGM
1.2	Sicherstellung der Qualität der techn. Ausstattung	Schallschutz Schutzemission Brandschutz Beleuchtung und Beleuchtung Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit	gem. ASiStVO, ASiStRL, VDI 2068 gem. TA Lärm im Kern- und Mischgebiet Tag: 60dB(A) Nacht: 45dB(A) gem. BayBO, VdV gem. ASiStVO, ASiStRL gem. DIN EN		
2	Soziokulturelle und gestalterische Ziele				
2.1	Sicherstellung von Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit	thermischer, akustischer, visueller, olfaktorischer und haptischer Komfort Nutzerbeteiligung an Planung und Realisierung hochwertige Aufenthaltsbereiche innen und aussen	innerhalb des Betriebes: gem. ASiStVO, ASiStRL, GUV außerhalb des Betriebes: gem. TA Lärm, Integration der direkten Nutzerschaft während des gesamten Planungsprozesses (Händlerinterviews, Händlerstammtisch, Infostand) Beteiligung der erweiterten Nutzerschaft (Bürgergutachten) Möglichkeiten der Absperrbarkeit sind zu untersuchen / Vandalismus an Plänen		
2.2	Sicherstellung der Gestaltungsqualität	städtische Qualität gestalterische Qualität	durch weitestgehenden Bestandserhalt durch weitestgehenden Bestandserhalt		
3	Ökonomische und zeitliche Ziele				
3.1	Optimierung der Lebenszykluskosten		sekundär: Primärziel ist Bestandserhalt		
3.2	Berücksichtigung des Immobilienwertes im Lebenszyklus		Flexibilität hinsichtlich Mieterwechsel (Betriebswechsel) muss gewährleistet sein, ist das so ist das hier richtig prüfen?		MM
3.3	Sicherheit im Hinblick auf zeitliche Abläufe und geplante Veränderungen		Markthandel muss während Sanierungsmaßnahmen ohne Unterbrechung zufließen erhalten werden, ggf. mit temporären Interimsmaßnahmen, z.B. ausgelegerten Marktständen in Containern		
4	Ökologische Ziele				
4.1	Schutz der natürlichen Ressourcen	Reduzierung des Gesamtverbrauchs an Primärenergie Maximierung des Einsatzes erneuerbarer Energien Reduzierung des Trinkwasserbedarfs, Abwasser- und Abfallmengen	noch nicht benannt noch nicht benannt noch nicht benannt		MM MM MM
4.2	Schutz des Ökosystems	Förderung von nachhaltigen Materialien Reduzierung von Emissionen	noch nicht benannt noch nicht benannt		MM MM

Flächenmehrbedarf

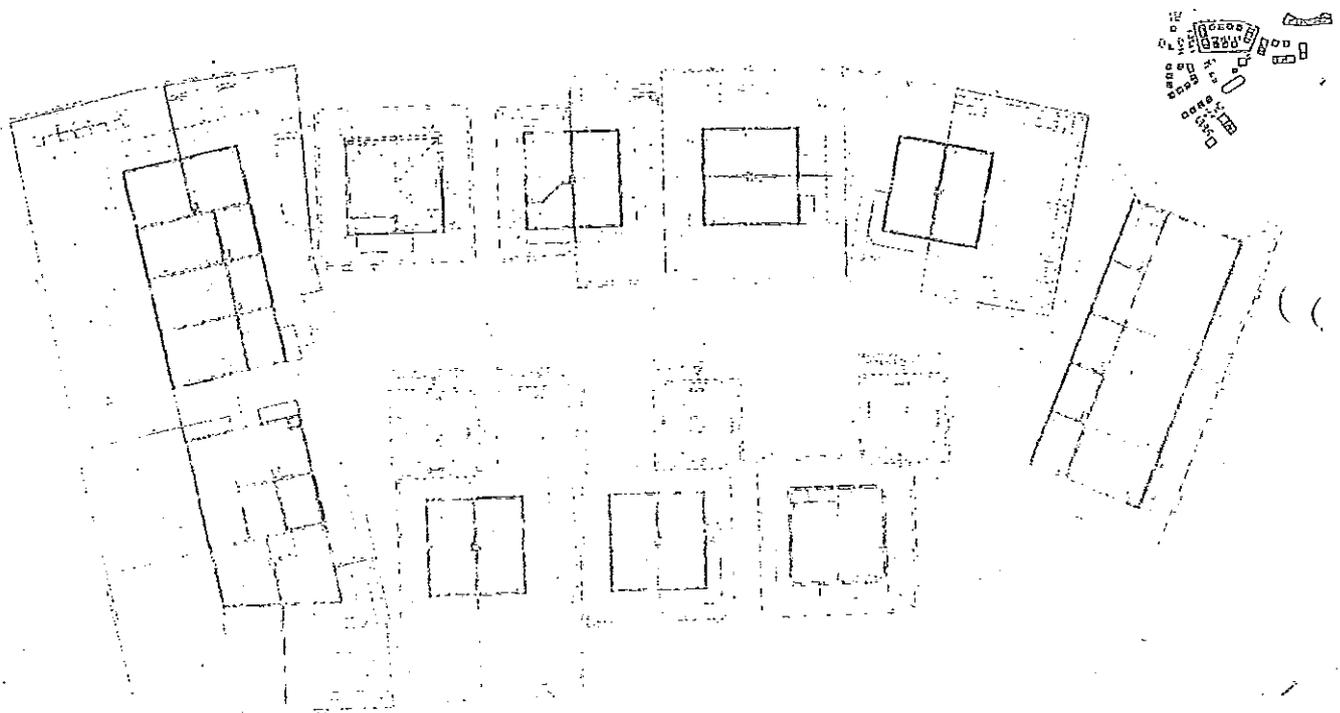
Unter Bezugnahme auf Händlerbefragungen, Hygieneanforderungen, Arbeitsstättenrichtlinie etc., wurde der Flächenmehrbedarf pro Stand ermittelt und jeweils abteilungsweise und nach folgenden Kategorie zusammengefasst:

- Personaltoiletten
- Kundentoiletten
- Lagerflächen
- Personalräume
- Umkleiden
- Lebensmittelhygiene
- (Fahrradstellplätze)

In der unteren Plandarstellung ist dieser Mehrbedarf exemplarisch für die Abteilung I dargestellt.

Auf der folgenden Seite wird das Ermittlungsverfahren zum Flächenbedarf für die verschiedenen Kategorien erläutert und der Mehrbedarf für alle Abteilungen tabellarisch aufgeführt, siehe Dokument:

- A-530-VM-171116-flaechenmehrbedarf.



Flächenmehrbedarf

1. Personaltoiletten 21.9 qm	2. Kundentoiletten 0.0 qm	3. Lagerflächen 50.0 qm	4. Personalräume 4.0 qm	5. Umkleiden 56.0 qm
---------------------------------	------------------------------	----------------------------	----------------------------	-------------------------

Flächenbedarf

6. Lebensmittelhygiene 28.4 qm	7. Fahrradstpl. 6.4 qm / 8 stpl.
-----------------------------------	-------------------------------------

Flächenarten

- Händlerbereich
- Kundenbereich
- Büro Umkleide Sanitär
- Küche / Vorbereitung
- Lagerfläche
- Verkehrsfläche
- Technikfläche

Flächenmehrbedarf Abteilung I, Stand 21.04.2017

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.1 Bedarfsplanung
2.1.3 Raum-/ Funktions-/ Ausstattungsprogramm

Ermittlungsverfahren Flächenmehrbedarf

1. Personaltoiletten:

Ermittlung abteilungsweise nach Anzahl Mitarbeiter (MA) gem. ASRL.

Betriebe mit vorhandenen eigenen MA-Toiletten wurden separat ermittelt, daraus ggf. ermittelte Defizite wurden dem Mehrbedarf der Abteilung zugerechnet.

Der Flächenbedarf pro MA-Toilette sind mind. 2,40qm.

2. Kundentoiletten:

Ermittlung betriebsweise gem. GastBauV.

Betriebe mit vorhandenen eigenen Kunden-Toiletten wurden separat ermittelt, daraus ggf. ermittelte Defizite wurden dem Mehrbedarf der Abteilung zugerechnet.

Flächenbedarf pro Kunden-Toilette sind mind. 2,40qm + ggf. Mehrbedarfsfläche für Toilettenvorräume.

Barrierefreie Toiletten sind in der Aufstellung unberücksichtigt und führen ggf. zu Mehrbedarfsflächen.

3a. Lagerfläche (Händlerwunsch):

Ermittlung betriebsweise gem. Auswertung der Angaben in den durchgeführten Einzel-Interviews mit den Händlern.

3b. Lagerfläche (35% v. Verkaufsfläche):

Im Rahmen der Marktbegehungen wurde festgestellt, dass Händler ihre Ware nachts reinräumen, wenn ihre Lagerfläche mindestens 35% der Verkaufsfläche entspricht. Dementsprechend wurde betriebsweise die benötigte Lagerfläche (≥ 35% der zugehörigen Verkaufsfläche) für jene Betriebe ermittelt, welche aktuell ihre Waren nachts unter unbefestigten Planen lagern.

4. Pausenräume:

Ermittlung betriebsweise nach Anzahl Mitarbeiter (MA) gem. ASRL.

Generell ist für Betriebe >10MA gem. ASRL ein Pausenraum vorzusehen. Flächenbedarf pro MA mind. 1qm (wobei in der Flächenaufstellung berücksichtigt wurde, dass max. 50% der MA zeitgleich pausieren).

Bei der vorliegenden Bedarfsaufstellung wurden auch Betriebe mit ≤10MA berücksichtigt, welche keine Rückzugsmöglichkeit für MA innerhalb des Betriebsraumgefüges haben.

5. Umkleiden:

Ermittlung betriebsweise nach Anzahl Mitarbeiter (MA) gem. ASRL.

Flächenbedarf pro MA mind. 0,80qm (Spind + Bewegungsfläche).

Die Umkleiden müssen sich nicht in einem separaten Umkleideraum befinden, außer wenn "es den Arbeitnehmern aus gesundheitlichen oder sittlichen Gründen nicht zuzumuten ist, sich in einem anderen Raum umzukleiden".

6. Lebensmittelhygiene:

Ermittlung betriebsweise gem. LMHV.

Flächenbedarf für Vorgaben zur Lebensmittelhygiene z.B. zusätzliches Handwaschbecken (0,80qm), Spülmaschine (1,0qm) oder gekühlter Nassmüll (Konfiskatkühler 1,2qm).

Die Flächen sind im jeweiligen Betrieb vorzusehen, die Lagerung des Nassmüll kann auch gesammelt an dezentraler Stelle erfolgen.

Abteilung	Geschoss	Gesamtfläche			Verkaufsfläche			Arbeitsfläche			Kundenbereich (Sanitätsfläche)			Lagerfläche (Regalfläche)				Umkleide und Bürobereich (Umkleide/ Sanitärpersonenzimmer)		
		ist	mehrbedarf	gesamt	ist	mehrbedarf	gesamt	ist	mehrbedarf (Hygiene)	gesamt	ist	mehrbedarf (Kundentoiletten)	gesamt	ist	mehrbedarf	mehrbedarf (35% v. Verkaufsfl.)	gesamt	ist	mehrbedarf	gesamt
Abteilung I	Geschoss	1738,0	153,5	1891,5	525,5	0,0	525,5	157,0	28,5	185,5	590,0	0,0	590,0	437,0	23,0	0,0	460,0	28,5	82,0	110,5
	EG	1443,0		1443,0	525,5		525,5	154,0		154,0	590,0		590,0	154,0			154,0	24,5		
	UG	295,0		295,0	0,0		0,0	3,0		3,0	0,0		0,0	273,0			273,0	4,0		
Abteilung II	Geschoss	723,0	78,5	801,5	187,0	0,0	187,0	26,0	6,5	32,5	442,0	5,5	447,5	56,0	18,5	0,0	65,5	14,0	57,0	71,0
	EG	677,0		677,0	187,0		187,0	22,0		22,0	442,0		442,0	28,0			28,0	4,0		
	UG	45,0		45,0	0,0		0,0	4,0		4,0	0,0		0,0	30,0			30,0	10,0		
Abteilung III	Geschoss	1611,5	103,0	1714,5	360,0	0,0	360,0	145,0	26,0	171,0	674,0	5,5	679,5	292,5	0,0	0,0	292,5	72,0	62,5	134,5
	EG	1321,0		1321,0	360,0		360,0	127,0		127,0	674,0		674,0	119,0			119,0	41,0		
	UG	290,5		290,5	0,0		0,0	18,0		18,0	0,0		0,0	243,5			243,5	31,0		
Abteilung IV	Geschoss	1092,0	61,0	1153,0	193,5	0,0	193,5	0,0	0,0	0,0	744,5	26,5	771,0	134,5	0,0	0,0	134,5	52,5	34,5	87,0
	EG/OG	975,0		975,0	193,5		193,5	0,0		0,0	744,5		744,5	16,5			16,5	14,0		
	UG	117,0		117,0	0,0		0,0	14,0		14,0	0,0		0,0	118,0			118,0	38,5		
Abteilung V	Geschoss	1217,5	19,5	1237,0	204,0	0,0	204,0	145,5	0,0	145,5	274,0	6,5	280,5	433,0	0,0	0,0	433,0	165,0	13,0	178,0
	EG	641,0		641,0	204,0		204,0	112,5		112,5	274,0		274,0	23,0			23,0	17,5		
	UG	576,5		576,5	0,0		0,0	33,0		33,0	0,0		0,0	374,0			374,0	168,5		
Abteilung VI	Geschoss	1511,5	141,0	1652,5	373,0	0,0	373,0	65,0	32,0	97,0	735,0	9,5	744,5	232,5	18,5	0,0	251,0	43,0	50,0	93,0
	EG	1252,5		1252,5	373,0		373,0	66,0		66,0	735,0		735,0	80,0			80,0	18,5		
	UG	259,0		259,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	152,5			152,5	24,5		
Abteilung VII	Geschoss	743,5	57,0	800,5	163,0	0,0	163,0	49,0	0,0	49,0	233,5	17,0	250,5	205,5	0,0	0,0	205,5	62,5	40,0	102,5
	EG/OG	474,0		474,0	163,0		163,0	49,0		49,0	197,0		197,0	41,0			41,0	13,5		
	UG	269,5		269,5	0,0		0,0	0,0		0,0	33,5		33,5	164,5			164,5	49,0		
Summe		6627,0	629,5	7256,5	1993,0	0,0	1993,0	690,5	93,0	783,5	3761,0	73,5	3834,5	1974,0	62,0	0,0	1912,0	453,5	375,0	828,5

Flächenmehrbedarf abteilungsweise, Stand 16.11.2017 (A-530-VM-171116-flaechenmehrbedarf)

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.1 Bedarfsplanung
 2.1.4 Flächenbedarf

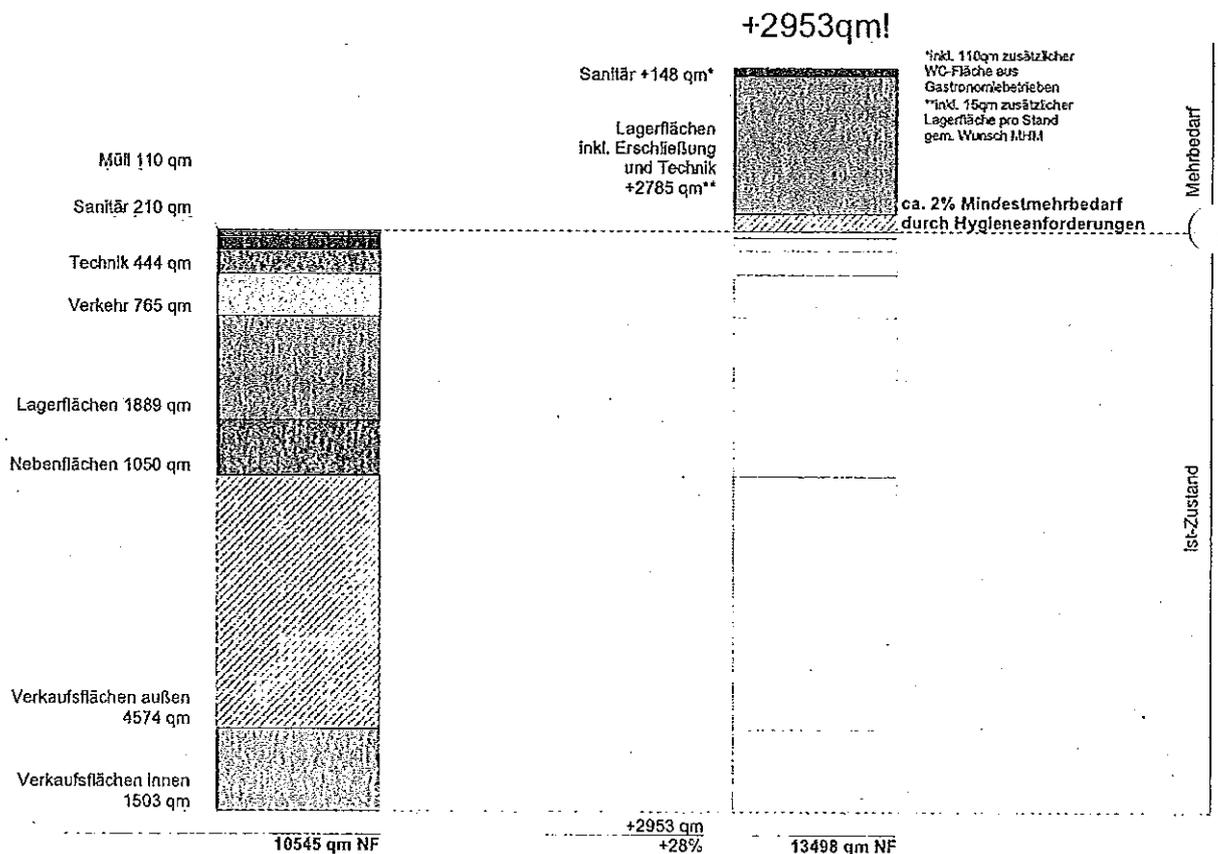
2.1.4 Flächenbedarf

Der Flächenbedarf, der sich aus dem Raum-/ Funktions-/ Ausstattungsprogramm ergibt, wurde abteilungsweise für alle Stände ermittelt und daraus ein Diagramm für den Flächenmehrbedarf des gesamten Marktes erstellt.

Der reine Mindestmehrbedarf, der sich aus den Hygieneanforderungen ergibt, macht +2% aus.

Mit den zusätzlichen Anforderungen an Lager- und Sanitärfläche, ergibt sich insgesamt ein Mehrbedarf von ca. 27% (+2953qm) Nutzfläche gegenüber der Bestandssituation. Den größten Anteil machen hierbei Lagerflächen inklusive Erschließung und Technik aus, wovon insgesamt zusätzliche 2785 qm benötigt werden.

Der Mehrbedarf an Umkleiden und Hygieneausstattung ist zwingend in den jeweiligen Standln herzustellen. Andere Flächen, wie z.B. Lager oder Personaltoiletten, können auch an anderer Stelle hergestellt werden.



Nutzflächen Mehrbedarf, Stand 14.05.2018

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.1 Bedarfsplanung**Raumausstattung**

Die Marktstände werden weitestgehend von den Händlern selbst so hergerichtet, wie sie es für den Betrieb benötigen. Für Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand werden Schnittstellen zwischen Händlern und MHM vor der Maßnahme grundsätzlich geklärt. Dies betrifft den Ausbau und Lagerung der bestehenden Einrichtung wie auch die Wiedereinrichtung nach erfolgter Sanierung.

Bei Neubauten wird der Marktstand von MHM roh ausgebaut übergeben (Grundausstattung Oberflächen innen und Anschlüsse für technische Geräte). Ausbau und Instandhaltung der Ausstattung durch die Händler führt in Realität zu einem sehr stark schwankenden Ausbaustandard.

Alle Stände werden mit Wasseranschluss und Strom versorgt. Die Warmwasserbereitung erfolgt individuell im Stand.

Die Stände sollen gemäß MHM auch in Zukunft weitgehend von den Händlern ausgestattet werden (gängige Praxis soll weitgehend aufrecht erhalten bleiben), um Verantwortlichkeiten klar zu trennen und den betrieblichen Aufwand für MHM überschaubar zu halten.

Hinweis: Die Schnittstellenabstimmung ist mit den MHM im weiteren Projektverlauf noch zu präzisieren.

Betriebliche Logistik

Die Belieferung der Stände erfolgt überwiegend durch die Händler selbst. Viele Stände werden zusätzlich von extern beliefert. Die Anlieferung erfolgt über die Zufahrten zwischen den Abteilungen. Warentransport zwischen Lagerkellern und Marktstand erfolgen in der Regel mit Handwagen. Die Lagerflächen der Marktstände befinden sich entweder direkt in/ an den Marktständen und/ oder in den zentralen Kellerräumen. Einige (aber nicht alle) Händler haben zusätzlich Lagerflächen außerhalb des Marktes. Gemäß Vorgabe MHM sollen ggf. erforderliche bauliche Veränderungen möglichst eine Verbesserung der Warenlagerung berücksichtigen. Der Warentransport auf dem Markt soll im Sinne eines verbesserten Schallschutzes möglichst mit schalldämpften Rollwagen erfolgen. Hierzu müssen die MHM in Zukunft ggf. weitere Vorgaben machen.

Müllsituation

Der Müll wird heute zentral in der Abteilung VI gesammelt. Eine Mülltrennung Restmüll, Bio, Papier, Glas findet ordnungsgemäß statt.

Zusätzlich nutzen einige Händler private Entsorgungsunternehmen für Speisereste/ Konfiskate. Nicht von allen Händlern werden Speisereste/ Konfiskate ordnungsgemäß getrennt entsorgt. Die Entsorgung von Speiseresten soll in der Hand der Händler bleiben.

Die Müllmengen sind gemäß dem heutigen Müllaufkommen zu dimensionieren. Nach Aussage der AWM sind die derzeitige Flächen ausreichend. In der weiteren Planung ist die Möglichkeit eines weiteren Standplatzes zu prüfen.

Stellplätze PKW

Es gibt keine PKW-Stellplätze auf dem Markt.

Im Rahmen einer Genehmigungsplanung ist die Frage des Stellplatz-Nachweises bzw. einer Ablöse mit der LBK zu klären.

Stellplätze Fahrräder

Gemäß der Erfahrung der Händler und Kunden, gibt es auf dem Markt zu wenig Fahrradstellplätze. Nach Abstimmung mit MHM sind im Rahmen einer Genehmigungsplanung ein Stellplatznachweis für Fahrräder zu führen.

Denkmalschutz

Gemäß Gutachten Bauhistoriker und Abstimmung mit UDB und Landesamt für Denkmalpflege wurden Empfehlungen formuliert. Im Ergebnis ergibt sich das Folgende:

Die Neubauten auf dem Markt sollten die historischen Traufhöhen berücksichtigen. Es sind nur eingeschossige Bauten vorstellbar. Vorbauten sollten unter die Traufe der festen Bauten zurück treten.

Außerdem sollten, wenn möglich, die historischen Sichtachsen Berücksichtigung finden.

Der Markt ist Teil des Altstadtensembles. Es gibt keine Einzeldenkmäler auf dem Markt.

Es gibt aus Sicht der Historiker keine Vorgaben bzgl. Bautypen oder Materialien.

Arbeitsstättenrecht

Gemäß Vorgaben MHM ist der Markt in Bezug auf Einhaltung der Arbeitsstättenrichtlinie (ASR) zu verbessern.

Die Betrachtung des Bestands hat ergeben, dass viele Marktstände mit angestellten Mitarbeitern arbeiten. Für diese sind Einrichtungen gemäß ASR bereit zu stellen. Teilweise erfolgt dies innerhalb der Betriebe (Spinde), teilweise werden erforderliche Räume von MHM zentral organisiert (Toiletten, Pausenräume).

Gegenüber der Ist-Situation entstehen zusätzliche Flächenbedarfe, die z.T. durch Optimierung der einzelnen Betriebe erfüllt werden können. Weitere zentrale Einrichtungen (Toiletten, Pausenräume) müssen idealerweise in neu zu errichtenden Kellerräumen organisiert werden.

Die tatsächliche Größe dieser Räume ist konzeptabhängig zu prüfen und hängt auch mit dem Maße des Bestandserhalts bzw. Neubaus zusammen.

Im Bestand kann mit, gegenüber der ASR, reduzierten Flächen operiert werden. Im Falle von Neubauten sind die Vorgaben der ASR einzuhalten.

Beleuchtung

Die Beleuchtungssituation ist in Bereichen der Abteilungen I, II, III und VI und insbesondere in den Durchgangsbereichen zwischen diesen Abteilungen zu verbessern.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.1 Bedarfsplanung

Hierzu müssen Alternativen zur vorhanden. Beleuchtung überlegt werden. Eine Aufrüstung mit dem vorhandenem Beleuchtungstyp wird nicht empfohlen, da dieser nicht zu einer Verbesserung der Situation führen sondern nur die derzeit schon hohe Emission und somit Belästigung der Nachbarschaft erhöhen würde.

Oberflächen

Die Oberflächen sind so zu gestalten, dass die Händler Waren und Abfall problemlos über die Wege transportieren und seh- und gehbehinderte Personen leichter verkehren können. Der Markt weist eine teilweise schwer deutbare Kombination aus Asphaltflächen, Betonplatten, Klein- und Großsteinpflaster auf. Die Oberflächen sollten zur Lesbarkeit des Raumes und zur Kundenorientierung beitragen. Hierzu ist eine lesbare Zuweisung der Materialien umzusetzen.

Barrierefreiheit

Die DIN 18040-3 ist anders als die Teile -1 und -2 technisch nicht eingeführt, sie gilt nicht als verbindliche Bauvorschrift in Bayern. Allerdings ergibt sich eine grundsätzliche Verpflichtung zur Einhaltung nach dem Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz - BGG.

Einige Durchgänge zwischen den Ständen sind im laufenden Betrieb mit Rollstuhl oder Kinderwagen nicht zu durchqueren. Insbesondere an der Ecke Frauenstraße / Westrieder-Straße gibt es Erhöhungen, die schwer bis gar nicht zu überwinden sind. Es gibt keinerlei Orientierungshilfen für Sehbehinderte. Einige der Bodenbeläge sind schwer zu befahren/zu begehen. Entsprechende Anmerkungen der Händler wurden gemacht.

Fazit: Die Bodenbeläge sollten grundsätzlich barrierearm gehalten werden. Die Wege zwischen den Ständen sollten eine Mindestbreite einhalten, die das durchqueren ermöglicht. Ob Orientierungshilfen für sehbehinderte Menschen benötigt werden, muss mit dem AG und dem Behindertenbeirat abgestimmt werden und auf jede einzelne Variante abgestimmt werden.

Orientierung

Es ist ein Orientierungssystem seitens der LHM für die gesamte Innenstadt geplant. Auch der Viktualienmarkt soll mit einem digitalen Leitsystem, unterstützt durch analoge Beschilderungen, ausgestattet werden.

Fazit: Bei der künftigen Gestaltung des Marktes sollte allerdings nach Möglichkeit berücksichtigt werden, eine Lesbarkeit ohne Hilfsmittel zu erzeugen. Dies ist durch entsprechende Gestaltung der Oberflächen, Bewegungsbeiriche, Sichtbeziehung möglich.

Entwässerung

Durch die bereitgestellte Aufmessung einzelner Hochpunkte kann keine detaillierte Einschätzung getroffen werden. Es kommt an diversen Stellen am Markt zu unzureichendem Abfluss von Regen- und Reinigungswasser. Auch weil einige Abläufe sind durch Stände überbaut. Dieser Tatbestand führt, in Kombination mit dem Gefälle, zur regelmäßigen Überschwemmung einiger Stände.

Fazit: Die Abläufe sind zukünftig freizuhalten um den Ablauf von Regenwasser zu ermöglichen.

Aufenthaltsqualität

Insbesondere in den Innenbereichen der Abteilungen heurteilen Händler und Kunden die Aufenthaltsqualität als besonders wertvoll. Allerdings wünschen sich beide Gruppen mehr ungebundene Sitzmöglichkeiten insgesamt und explizit für die Platzsituationen innerhalb der Abteilungen.

Fazit: In seiner Doppelfunktion als Markt und Treffpunkt sollte der Viktualienmarkt in dem Punkt Aufenthaltsqualität eine erhebliche Verbesserung erhalten um zukünftig diesen Aufgaben gerecht werden zu können. Insbesondere die Qualität der Bereiche, die sich die Nutzer selber aneignen können (z.B. Picknick auf den Lagerkästen) ist zu berücksichtigen und zu erhalten. Dies ist konzeptabhängig zu bedenken für jede Variante einzeln zu betrachten.

Marktcharakter

Der Charakter des Marktes wird häufig als der Grund für seine Beliebtheit genannt. Der Markt soll im Wesentlichen erhalten bleiben, wie er heute ist, muss sich aber Veränderungen in der Gesellschaft und im Einkaufsverhalten anpassen. Kleinteiligkeit und gelebtes Chaos prägen den Charme, aber erschweren Inklusion. Besonders wichtig ist anzuerkennen, dass die Händlergemeinschaft den Charakter prägt.

Öffentlichkeitsarbeit

Parallel zur Machbarkeitsstudie wurde die begleitende Öffentlichkeitsarbeit zusammengefasst in dem Dokument: -180330_Leistungsblock_IB2_Öffentlichkeitsarbeit_3_druck.pdf

Bürgergutachten

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde von der Gesellschaft für Bürgergutachten (gfa) ein Bürgergutachten mit 100 zufällig ausgewählten Münchener Bürgern durchgeführt.

Die Hinweise und Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsarbeit und dem Bürgergutachten fließen sowohl in die Bedarfsplanung als auch in die spätere Konzeptentwicklung ein.

Wesentliche Punkte aus dem Bürgergutachten sind u.a.:

- Erhalt des heutigen Marktcharakters
- Verbesserung der Ausstattung des Marktes, v.a. mit Toiletten und zusätzlichen Flächen für Händler
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf dem Markt

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung

Auf Grundlage der Bedarfsplanung – vor allem der Flächenbedarfsermittlung werden Möglichkeiten untersucht, die Erfüllung dieses Bedarfs mit den anderen formulierten Projektzielen in Einklang zu bringen.

Wie in jedem Abstimmungsprozess weisen die unterschiedlichen Ziele nicht unbedingt in dieselbe Richtung und müssen gegebenenfalls gegeneinander abgewogen werden.

Die Abstimmung unterschiedlicher Ansätze mit den Beteiligten dient genau dieser Abwägung.

Die Abstimmung und Vertiefung der Konzepte erfolgte in mehreren Stufen.

Ablauf der Konzeptabstimmung

Die Konzeptfindung für die Machbarkeitsstudie wurde mehrstufig durchgeführt.

Zunächst wurden auf der Grundlage der Bedarfsplanung mehrere Vorkonzepte entwickelt und mit den Markthallen München abgestimmt.

Diese Vorkonzepte sind dann bei einem Händlerstammtisch mit den Markthändlern diskutiert worden.

Mit Beteiligung der Markthallen und der Händler wurde eine Auswahl von Vorkonzepten festgelegt, die im parallel zur Machbarkeitsstudie durchgeführten Bürgergutachten gezeigt und bearbeitet werden sollten.

Die Rückmeldung aus dem Bürgergutachten ist dann wieder in die Bearbeitung der Konzeptvarianten eingeflossen.

Parallel zu der Beteiligung der Händler und der Öffentlichkeit ist eine Abstimmung der Konzepte mit beteiligten Referaten erfolgt.

Aus Gesamtheit dieses Abstimmungsprozesses wurde ein Zukunftskonzept vertiefend bearbeitet, mit Kosten, einem Realisierungskonzept und einem Zeitplan hinterlegt.

Ziele des Zukunftskonzepte:

Die obersten Ziele des Zukunftskonzeptes Viktualienmarkt sind

- Erhalt der Händlerschaft
- Erhalt des Warensortiments
- Erhalt des Marktcharakters

Erhalt der Händlerschaft

Die heute auf dem Markt ansässige Händlerschaft soll auch nach einer Sanierung des Marktes noch auf dem Markt Handel treiben können.

Dies bedeutet, dass die Standmieten auch nach der Sanierung in einem Rahmen bleiben müssen, die für die Händler finanzierbar sind.

Vom Kommunalreferat wurde versprochen, dass allen Händler, die heute auf dem Markt sind, nach der Sanierung unbefristete Zuweisungen für ihre Marktstände angeboten werden.

Außerdem wird allen Händlern während Baumaßnahmen ein Interimsquartier möglichst in der Nähe ihres heutigen Stands zur Verfügung gestellt wird.

Dieser Interimsmarkt ist zusammen mit dem Machbarkeitskonzept zu planen.

Da Flächen nur begrenzt zur Verfügung stehen hat das Interimskonzept Auswirkungen auf die Realisierung des Dauermarktes.

Erhalt des Warensortiments

Die Markthallen haben zu Beginn der Machbarkeitsstudie das Ziel formuliert, den Viktualienmarkt als Lebensmittelversorger in die Zukunft zu führen.

Der Viktualienmarkt soll kein Imbiss- und Gastronomiemarkt werden, sondern primär die Münchner Bürger mit Lebensmitteln versorgen.

Imbiss- und Gastronomiebetriebe ergänzen das Lebensmittelangebot. Gleichzeitig sind die Gastronomiebetriebe eine wichtige Einnahmequelle für die Markthallen, weil sie die umsatzstärksten Betriebe auf dem Markt sind. Entsprechend wichtig ist, dass auch die Belange dieser Marktleute Berücksichtigung finden.

Viele Markthändler versuchen aus wirtschaftlichen Gründen, ihr Sortiment durch ein untergeordnetes Verzehrangebot zu ergänzen.

Das Warensortiment wird von den Markthallen mit der Zuweisung geregelt. Über diesen Hebel werden die Markthallen auch in Zukunft für ein ausgewogenes, der heutigen Situation entsprechendes Sortiment auf dem Markt sorgen.

Erhalt des Marktcharakters

Die Machbarkeitsstudie hat bestätigt, das sich ein Großteil der Betroffenen (Händler, Markthallen, Kunden, Passanten etc.) den Erhalt des Marktes in seiner jetzigen Form wünschen.

Auch wenn immer wieder zu hören ist, dass die zeltartigen Vorbauten vor allem nach Betriebsschluss des Marktes als nicht schön empfunden werden, so wird doch gleichzeitig die Mischung aus festen Gebäuden und den kleinteiligen, wie Provisorien wirkenden zeltartigen Ergänzungen als typisch, charmant und erhaltenswert empfunden.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass wesentliche Veränderungen an der baulichen Substanz in den Abteilungen I,

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung

III, IV (Biergarten) und VII (Petersberg) von niemandem gewünscht wird und auf viel Widerstand stoßen würde. Diese Abteilungen sollen daher im Bestand saniert werden. Es liegt daher nahe, für die in diesen Abteilungen lokalisierbaren Flächendefizite (Toiletten, Lager, Gasträume für Gastronomiebetriebe) Lösungen in anderen Abteilungen zu suchen, bzw. mit Flächendefiziten im Bestand auch in Zukunft zu leben (z.B. Metzgerbetriebe in Abteilung VII).

Die Gebäude der Abteilung V aus den 70er und 80er Jahren werden zwar nicht so geschätzt wie die „Originale“ aus den 40er und 50er Jahren (Abteilungen I, III), aber schon als passend empfunden. Da in Abteilung V keine grundsätzlichen Defizite bestehen kann auch hier von einer Sanierung im Bestand ausgegangen werden, um der Ist-Situation möglichst nahe zu bleiben

Das größte Entwicklungspotential wird von den meisten Beteiligten in den Abteilungen II und VI gesehen. Diese Abteilungen werden am wenigsten mit dem typischen Bild des Marktes in Verbindung gebracht. In Abteilung II gibt es außer zwei festen Gebäuden nur zeltartige Stände, die zwar typisch sind und auch in Zukunft auf dem Markt gewünscht werden, aber auch in anderer Aufstellung und Ausprägung denkbar wären. Die zwei festen Gebäude sind typische Marktstände. Anders als die vergleichbaren Stände in den Abteilungen I und III bilden sie jedoch kein Ensemble, sind nicht um einen geschützten Innenhof herum gruppiert und werden daher allgemein als nicht wesentlich für den Charakter des Viktualienmarktes angesehen.

In Abteilung VI gibt es eine Zeile typischer Marktstände in der Gasse in Verlängerung der Reichenbachstraße. Diese sollen erhalten bleiben, da sie einen der Hauptzugänge des Marktes prägen. Dahinter befinden sich in Abteilung VI Marktstände und -gebäude aus unterschiedlichen Zeiten. Der Innenbereich der Abteilung wird von dem Standort des Müllgebäudes dominiert und gilt bei den Händlern als schwieriger Standort. Eine Neuordnung in der Abteilung VI böte die Möglichkeit einer Verbesserung dieser Situation ohne den Charakter des Marktes zu verändern.

Zuweisungen

Die Besonderheit des Handels auf den Münchner Lebensmittelmärkten macht sich an der Händlerschaft, dem Warensortiment und der Atmosphäre des Marktes fest. Ein Hauptunterschied zu dem sonstigen Gewerbe in der Innenstadt liegt an dem besonderen Mietverhältnis zwischen Händler und Markthallen, dass eine gewisse Abhängigkeit mit einer hohen Zukunftssicherheit paart.

Die Händler erhalten von den Markthallen eine sogenannte Zuweisung, die an ihren Marktstand gebunden ist und nur dort gilt. Diese Zuweisung regelt unter anderem, welche Waren angeboten werden dürfen. Die Markthallen kontrollieren damit das Gesamtsortiment des Marktes und auch die Warenqualität.

Die Händler, die diese Kontrolle zuweilen als Einschränkung empfinden, da sie ihr Warenangebot nicht frei dem Markt anpassen können, erhalten im Gegenzug unbefristete Zuweisungen für Ihre Marktstände, d.h. sie müssen keine Kündigungen fürchten und können langfristig planen. Die unbefristeten Zuweisungen müssen in Zukunft erhalten bleiben. Ohne die unbefristeten Zuweisungen für alle Händler auf dem Markt ist die Zukunftssicherung der Händlerschaft, des Warensortiments und damit des Marktcharakters nicht denkbar.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung

Weitere Kriterien der Konzepterstellung

Baugenehmigungen

Für einige Marktgebäude liegen keine Baugenehmigungen vor. Es liegt im Interesse der MHM, diese Situation zu bereinigen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollen hierfür Wege aufgezeigt werden. Die LBK hat signalisiert, dass es gegen eine Genehmigung der bestehenden Bauten keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

Da die einzelnen Marktgebäude durch Vorbauten (Zeltkonstruktionen) zusammen wachsen werden diese von den Planern nicht als freistehend angesehen und im Hinblick eines Bauantrags als Gebäudeklasse 3 (BayBO) eingestuft.

Die Festlegung der Gebäudeklasse sieht die LBK unkritisch und vor allem in Bezug auf den Brandschutz interessant. Hierzu wurde von der Branddirektion bereits signalisiert, dass keine Bedenken bestehen.

Siehe Abstimmungsprotokolle LBK 08.05.2017, 23.11.2017 und 26.03.2018

Baumbestand

Nach Aussage LBK/ UNB Bedarf es im Rahmen einer Sanierung des Viktualienmarktes genauer Informationen zum Baumbestand (Baumbilanz). Sollten im Rahmen von Neubauten oder Umstrukturierungen Bäume gefällt werden müssen, so wären Ersatzmaßnahmen abzustimmen.

Brandschutz

Die Branddirektion kommt mit der Bestandssituation des Viktualienmarktes gut zurecht. Die vorhandenen Wege zwischen den Abteilungen müssen bestehen bleiben und eine lichte Durchgangsbreite von 3,5m und lichte Durchgangshöhe von 3m aufweisen. Die einzelnen Abteilungen des Marktes müssen zueinander einen Abstand von 5m haben. Siehe Abstimmungsprotokolle Branddirektion 22.05.2017 und 07.03.2018

Lebensmittelhygiene, Personalbereiche und Toiletten

Die Vorgaben der Bezirksinspektion (BI) zur Lebensmittelhygiene im Bestand werden nicht in allen Marktständen eingehalten, können aber nach Einschätzung BI in allen Marktständen mit Umbauten erfüllt werden.

Als Mindeststandard wurde von BI und MHM abgestimmt, alle Marktstände im Bestand mit fließendem Wasser auszustatten.

Die Anzahl der Mitarbeiter Toiletten muss bei aktuellem Betreiberkonzept erhöht werden. Alternativ können auch alle auf dem Markt befindlichen Mitarbeiter Toiletten für alle Mitarbeiter zugänglich gemacht werden. Toiletten müssen mit berührungslosen Armaturen ausgestattet werden.

In vielen Marktständen müssen Personalbereiche optimiert werden (Spinde für Wechsel Straßenkleidung zu Arbeitskleidung).

Bei Neubaumaßnahmen müssen die Vorgaben für Neubauten erfüllt werden.

Siehe Bericht BI und Abstimmungsprotokolle BI 18.10.2016 und 17.11.2017

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung**Denkmalschutz**

Die Machbarkeitsstudie wurde von dem Bauhistoriker Dr. Behrer begleitet, der ein umfangreiches Gutachten und Empfehlungen zum Umgang mit dem Bestand verfasst hat. Zudem wurden das Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde beteiligt.

Landesamt und UDB folgen weitgehend den Empfehlungen des Gutachters.

Auf diese wird hier ausdrücklich verwiesen.

Wesentliche Aspekte sind die Sichtachsen, die Traufhöhen/ Vorbauten und die Marktbrunnen.

Sichtachsen: Die heutigen Abteilungen belegen Felder zwischen ehemaligen Straßen. Entlang dieser Straßenachsen waren früher die Kirchtürme der Innenstadt und das Rathaus zu sehen.

Die Umwandlung des Viktualienmarktes in eine Fußgängerzone mit Biergarten in der Mitte (Abteilung IV) und damit einhergehend die Pflanzung von heute zum Teil sehr hohen Bäumen lässt diese ehemals prägnanten Achsen nur noch erahnen.

Aus Sicht des Denkmalschutzes wäre eine Wiederherstellung der Sichtachsen wünschenswert.

Traufhöhen/ Vorbauten: Die eingeschossigen Bauten auf dem Viktualienmarkt folgen einer Traufhöhen-Ordnung, die alle Bauten in ihrem Maßstab zusammen bindet (einzige Ausnahme bildet die Nordsee).

Aus Sicht des Denkmalschutzes ist es zwingend, dass diese Ordnung auch in Zukunft aufrecht erhalten bleibt und auch Neubaumaßnahmen dieser Logik folgen.

Mehrgeschossige Bauten werden auf dem Markt als fremd empfunden und werden nicht empfohlen.

Vorbauten sollten so geplant werden, dass sie unter den Traufen der festen Gebäude an diese anschließen, die Traufen nicht überragen, das Erscheinungsbild des Marktes nicht dominieren.

Brunnen: Die Marktbrunnen stellen innerhalb der einzelnen Abteilungen Fixpunkte dar. Auch wenn die Brunnen heute und in Zukunft nicht mehr zur Wasserversorgung erforderlich sind, so sollten sie als besondere Bereiche bestehen bleiben.

Siehe Gutachten Dr. Behrer, Abstimmungsprotokoll UDB 13.12.2017

Bodendenkmalschutz

Mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde darüber informiert, dass Baumaßnahmen in dem Gebiet des Viktualienmarktes von der Denkmalpflege begleitet werden müssen. Bei allen Maßnahmen, die mehr als 50-60cm in den Boden eingreifen ist mit Bodendenkmälern zu rechnen.

Mit entsprechenden zusätzlichen Kosten und Bauzeiten ist zu rechnen.

Ziel für zukünftige Eingriffe ist es, diese möglichst gering zu halten.

Siehe Abstimmungsprotokoll Landesamt für Bodendenkmalpflege 14.12.2016

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung**Gewerbeaufsicht**

Der Betreiber muss im Rahmen einer Sanierung eine Gefährdungsbeurteilung durchführen.

Der Viktualienmarkt kann im Sinne des Arbeitsschutzes als ein Betrieb betrachtet werden.

Ab 10 Beschäftigten ist ein Personalraum bereit zu halten.

Es sind Personaltoiletten gemäß Arbeitsstättenrichtlinien vorzuhalten

Kellerabgänge im Bestand werden toleriert. Vom Betreiber ist eine Gefährdungsbeurteilung zu erstellen. Ggf. ist der Abgang durch zusätzliche Absturzsicherungen und Rutschhemmenden stufen zu sichern.

Siehe Abstimmungsprotokoll. Gewerbeaufsichtsamt 24.01.2017

Schallschutz

Das Schallgutachten hat im Normalbetrieb des Marktes keine Konflikte und keine Notwendigkeiten für eine Verbesserung identifiziert.

Lediglich im Nachtzeitraum gibt es teilweise Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte, was durch eine Regelung der Betriebszeiten verbessert werden kann.

Außerdem wird im Zuge einer Sanierung der technischen Gebäudeausstattung empfohlen für Geräte Schallpegelgrenzwerte vorzugeben.

Generell soll eine Sanierung des Marktes bezogen auf den Schall die Ist-Situation auf keinen Fall verschlechtern, sondern Verbesserungen im Blick haben.

Siehe Abstimmungsprotokoll RGU 18.05.2017 und Schallgutachten.

Barrierefreiheit

Bei Abstimmungen mit dem Behindertenbeirat wurde darauf hingewiesen, dass sich die Landeshauptstadt München zum Ziel gesetzt hat, die Stadt barrierefrei zu machen. Alle öffentlichen Bereiche sollen für jeden selbstständig benutzbar sein.

Der Viktualienmarkt weist an diversen Stellen Barrieren auf, die für viele Menschen Einschränkungen bedeuten. Dies muss im Zuge der Sanierung verbessert werden.

Der Behindertenbeirat weist darauf hin, dass die Barrierefreiheit nicht nur ein Wunsch, sondern ein Muss sei. Gleichzeitig sind sich alle Beteiligten darüber bewusst, dass eine Barrierefreiheit, wie sie in Neubauten möglich ist, im Bestand nicht in allen Punkten realisierbar ist.

Die Markthallen München formulieren das Ziel, den gesamten Straßenbelag des Marktes so zu erneuern, dass dieser auch mit Gehhilfen und Rollstühlen leicht zu benutzen ist. Dies wird auch den Händlern zugute kommen, die ihre Waren mit Handwagen über den Markt fahren.

Neubauten auf dem Markt sollen barrierefrei zugänglich sein. Bestandsbauten sollen im Erdgeschoss wenn möglich so umgebaut werden, dass diese für Kunden dort stufenfrei zugänglich sind, wo sich der Kundenbereich im Inneren des Marktstands befindet.

Durchgänge zwischen den Marktständen sind im Laufe der Zeit mit den Standvorbauten immer weiter verengt werden. Durchgänge sollen so aufgeweitet werden, dass alle Nutzer des Marktes ohne Probleme zwischen den Marktständen hindurch kommen. Als Ziel wird eine Durchgangsbreite von ca. 2m definiert, die zwar nicht zwischen allen Ständen erreicht werden muss, aber den Zugang der Innenbereiche der Abteilungen von jedem Hauptweg aus ermöglichen soll. Dies kommt auch den Händlern in den Innenbereichen zugute, die durch die Aufweitungen besser auffindbar werden. Im Zuge von Sanierung/ Neubau soll für Kunden auf dem Markt eine öffentlich zugängliche „Toilette für alle“ geplant werden.

Die Beleuchtung auf dem Markt ist zu verbessern.

Es sind mehr Sitzgelegenheiten auch für Menschen mit Einschränkungen auf dem Markt vorzusehen. Auch in Bereichen wie dem Biergarten ist zu berücksichtigen, dass Rollstuhlnutzer geeignete Plätze finden.

Der Behindertenbeirat empfiehlt die Einführung eines Leit- und Orientierungssystems auf dem Markt. Dies ist ein Thema, das nicht für den Markt allein betrachtet werden kann, sondern in ein Orientierungssystem für die gesamte Innenstadt integriert werden muss.

Siehe Abstimmungsprotokoll Behindertenbeirat 12.07.2017 und 2017

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung**Tourismus**

Der Viktualienmarkt ist die Touristenattraktion Nr. 1 in München für den Tourismus entsprechend von großer Bedeutung.

Der eigentliche Marktbetrieb (Lebensmittelhandel) ist hier von eher mittelbarer Bedeutung, da Touristen vor allem die Kulisse schätzen, Souvenirs kaufen und in den Gastronomiebetrieben konsumieren, aber weniger als Lebensmittelkunden in Erscheinung treten.

Der Tourismus verdeutlicht außerdem die Bedeutung des Marktes als öffentlicher Raum, in dem nicht nur Markthandel stattfindet, sondern sich viele Menschen auch ohne Konsumbezug aufhalten wollen.

Siehe Abstimmungsprotokoll RGU 30.05.2017.

Stadt bäche

Unter dem Markt verlaufen mehrere Stadtbäche, die heute stillgelegt sind und kein Wasser mehr führen. Die Kanalbauwerke sind zum Teil verfüllt, zum Teil werden sie von den SWM für Fernwärmeleitungen genutzt.

Nach Abstimmung mit dem Baureferat und im weiteren Planungsverlauf ergibt sich keine sinnvolle Möglichkeit, die Stadtbäche wieder an die Oberfläche zu holen.

Siehe Abstimmungsprotokoll Baureferat 30.03.2017

Öffentlicher Nahverkehr

Die gute Erreichbarkeit des Marktes mit dem öffentlichen Nahverkehr ist für alle Beteiligten von großer Bedeutung. Die MVG weisen darauf hin, dass die Straße zwischen Viktualienmarkt und Kustermann zwingend als Busspur erhalten bleiben muss.

Leitungen im Bereich des Viktualienmarktes

Der Satzungsbereich des Viktualienmarktes setzt sich aus ehemaligen Straßen (heute Fußgängerzonen) und Grundstücken des Marktes zusammen.

Für Leitungen im Bereich der Straßen sind die zuständigen Träger verantwortlich. Für Leitungen auf den einzelnen Marktgrundstücken sind die Markthallen zuständig, sofern diese dem Markt dienen. Es gibt auch übergeordnete Leitungen, die andere Bereiche der Innenstadt Ver-/ Entsorgen und auf den Grundstücken des Marktes liegen (z.B: Fernwärmeleitungen).

Die SWM weisen darauf hin, dass Sanierungs- und Neubaumaßnahmen auf dem Markt die Verlegung von Fernwärmeleitungen nach sich ziehen können, was bei der Terr()nung und auch den den Kosten zu berücksichtigen wäre. Grundsätzlich wird dieser Aspekt im technischen Konzept zur Sanierung des Marktes berücksichtigt, siehe dort.

Auf unterirdische Bauwerke der SWM wird mit Konzeptvorschlägen wo möglich Rücksicht genommen.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.1 Stufe I - Möglichkeiten BGA

2.3.1 Stufe I - Möglichkeiten für Bürgergutachten

In der Vorkonzepterstellung werden zunächst verschiedene Möglichkeiten, unter Berücksichtigung eines größtmöglichen Bestandserhalts, abstrahiert dargestellt und präsentiert.

Für das parallel zur Machbarkeitsstudie durchgeführte Bürgergutachten wurden verschiedene Möglichkeiten mit den Markthallen München und im Rahmen eines Händlerstammtischs auch mit den Händlern diskutiert und gegeneinander abgewogen.

Die Maßnahmenmatrix zeigt, dass verschiedene Maßnahmen miteinander kombiniert werden können. Die Kombination der Möglichkeiten soll zu den ersten Konzepten führen.

Die Möglichkeiten werden im Bürgergutachten vom Planungsteam präsentiert und von den Bürgergen begutachtet. Die Empfehlungen der Bürger fließen in die weitere Bearbeitung und Vertiefung der Möglichkeiten ein.

Möglichkeiten		Varianten				
Bestandserhalt		Bestandsstand				
		Dach Aussenverkauf				
		Keller Innenhof				
		Innenhof zubauen	+Einzelstandl			
Weitergedacht...		großer Keller VI	+Einzelstandl	+Marktzeile	+Markthalle EG	+Markthalle EG+OGs
		großer Keller II	+Einzelstandl		+Markthalle EG	
		großer Keller V			+Markthalle EG	

Allen Maßnahmen beinhalten eine Ertüchtigung der Bestandsbauten hinsichtlich Bausubstanz + TGA

Maßnahmenmatrix aus Bürgergutachten

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.1 Stufe I - Möglichkeiten BGA

Möglichkeit Bestandsstandl

Bei dieser Möglichkeit handelt es sich um eine reine Sanierung der bestehenden Standl ohne Abbruch und ohne bauliche Erweiterung.

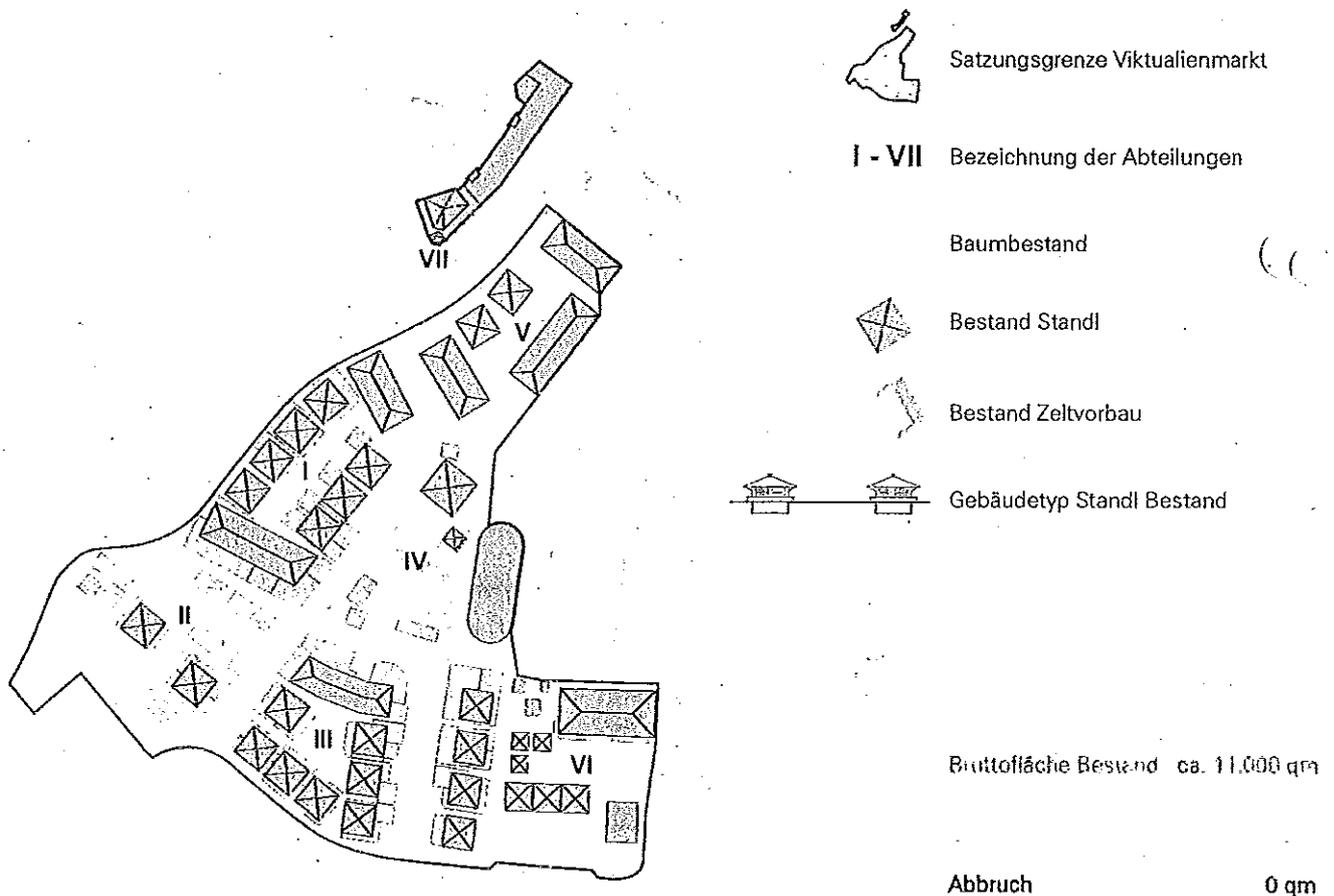
Alle Anforderungen an Hygiene, Arbeitsschutz und Teile der Barrierefreiheit können in den bestehenden Standln erfüllt werden (Bestandsschutz vorausgesetzt). Es sind jedoch auch beim Bestandserhalt erhebliche Eingriffe im Innen- und Außenbereich für die Sanierung der TGA erforderlich.

Vorteile:

+ Erhalt des Erscheinungsbilds

Nachteile:

- ungeordnetes Erscheinungsbild zeltartige Vorbauten bleibt bestehen
- keine Verbesserung der Verkaufsräume
- keine Verbesserung der Warenlagerung
- Verkauf weiterhin in beheizten/ gekühlten Zelten
- keine zusätzlichen Händler-WC's
- keine Kunden-WC's



Möglichkeit Bestandsstandl

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.1 Stufe I - Möglichkeiten BGA

Möglichkeit Dach Außenverkauf

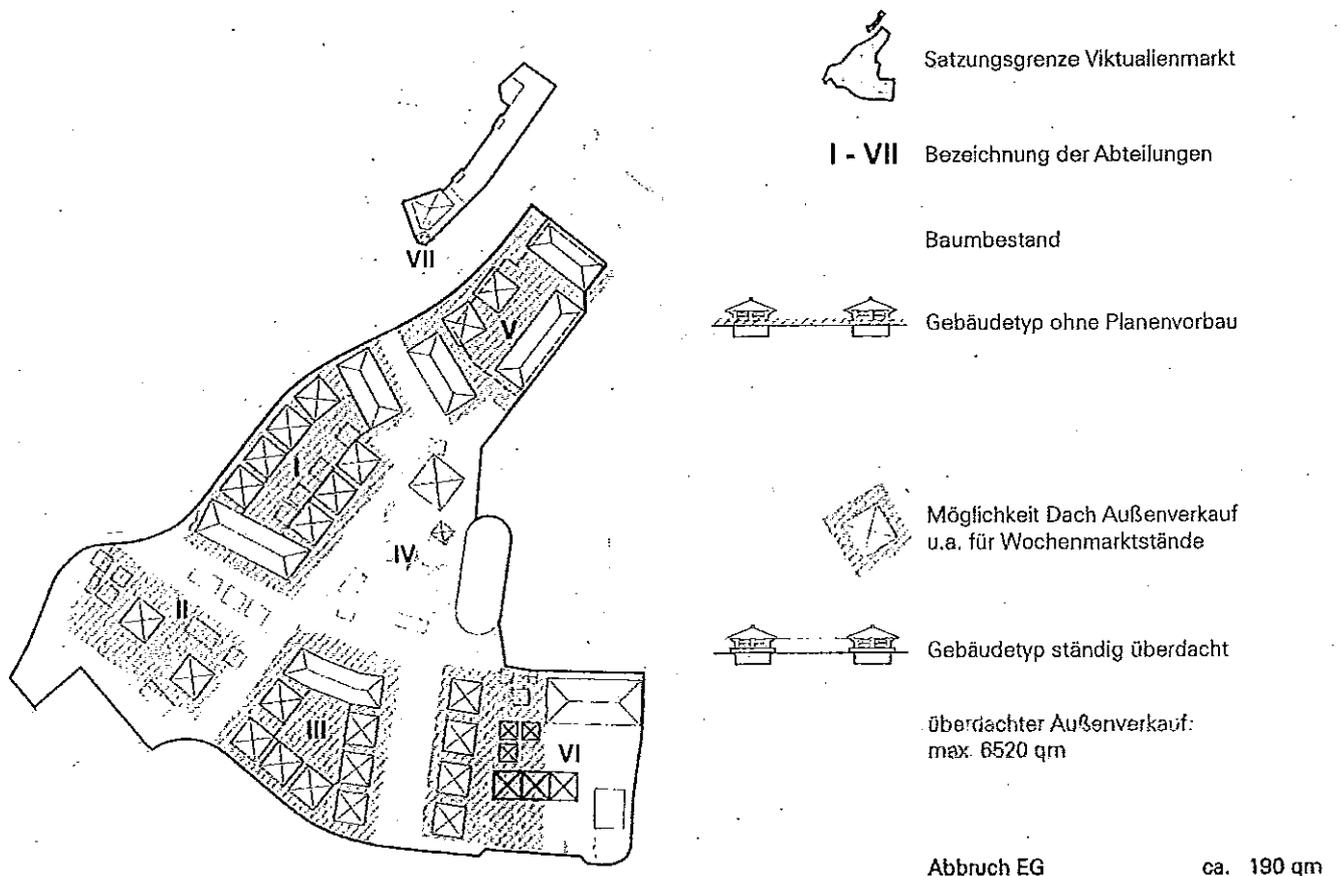
Diese Möglichkeit sieht eine großflächige und permanente feste Überdachung der Außenverkaufsflächen vor, die die momentanen zeltartigen Vorbauten der Stände ersetzen soll. Wochenmarktstände können sich darunter frei ansiedeln.

Vorteile:

- + Auflösung der zeltartigen Vorbauten und Ordnung des Erscheinungsbildes
- + Verbesserung der Warenlagerung in geschlossenen Lagerboxen unter den festen Dächern
- + Außenverkaufsfläche geschützt, kein Verkauf mehr in geschlossenen zeltartigen Vorbauten
- + Kundentoilette möglich

Nachteile:

- Veränderung des Erscheinungsbildes
- keine grundlegende Verbesserung der Lagerbedingungen
- keine zusätzlichen Händler-WC's



Möglichkeit Dach Außenverkauf

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.1 Stufe I - Möglichkeiten BGA

Möglichkeit Keller Innenhof

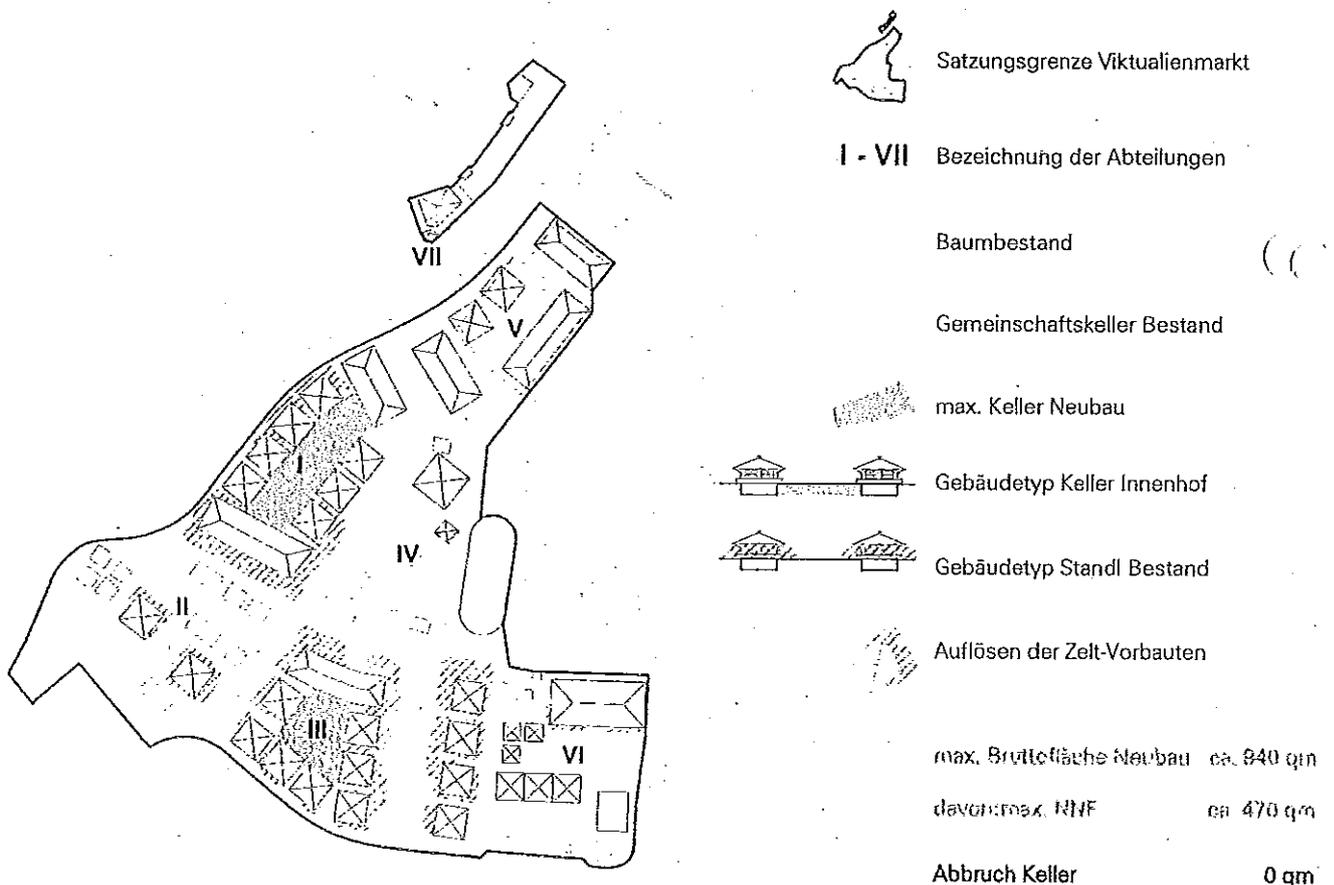
Bei dieser Möglichkeit werden die Innenhöfe der Abteilungen I und III unterkellert, zur Aufnahme von Nebennutzflächen wie Lager, WC und Pausenräumen. Gleichzeitig werden die zeltartigen Vorbauten aufgelöst. Der Bestandskeller in Abteilung V bleibt erhalten.

Vorteile:

- + Auflösung der zeltartigen Vorbauten und Ordnung des Erscheinungsbildes
- + Verbesserung der Warenlagerung
- + zusätzliche Händler-WC's möglich
- + Kunden-WC's möglich
- + Pausenräume möglich

Nachteile:

- Veränderung des Erscheinungsbildes
- keine dauerhaft geschützten Außenverkaufsbereiche, durchgängige Verlagerung des Verkaufs in die festen Stände



Möglichkeit Keller Innenhof

Möglichkeit Innenhof zubauen

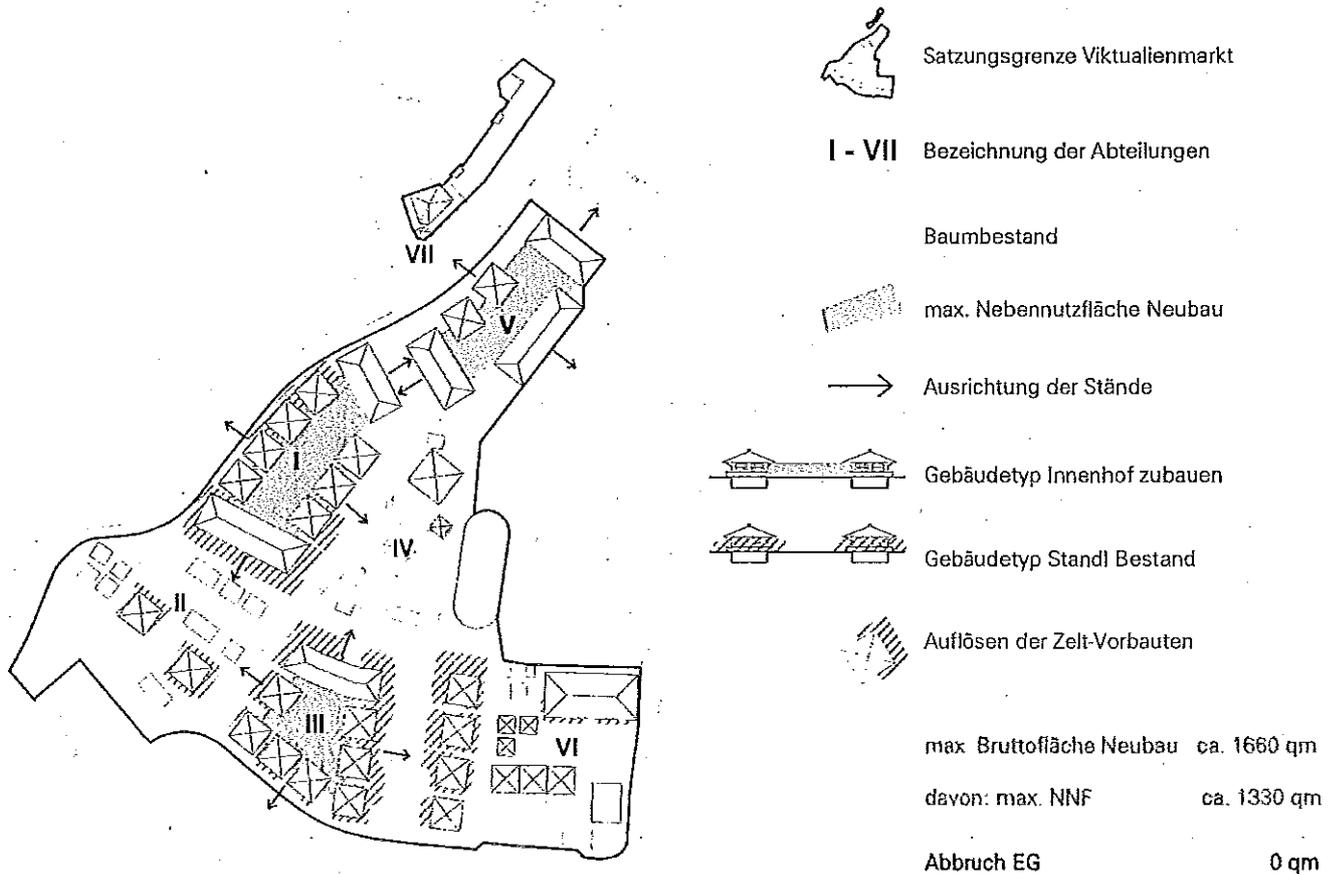
Bei dieser Möglichkeit sollen die Innenhöfe der Abteilungen I, III und V großflächig zugebaut und als zusätzliche Neben-nutzfläche genutzt werden. Die Stände sollen sich jeweils nach außen orientieren, die Zelt-Vorbauten sollen nach Mög-lichkeit aufgelöst werden.

Vorteile:

- + Auflösung der zeltartigen Vorbauten und Ordnung des Er-scheinungsbildes
- + Verbesserung der Warenlagerung
- + zusätzliche Händler-WC's möglich
- + Kunden-WC's möglich
- + Pausenräume möglich

Nachteile:

- Veränderung des Erscheinungsbildes
- Außenverkaufsfläche ungeschützt



Möglichkeit Innenhof zubauen

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.1 Stufe I - Möglichkeiten BGA

Möglichkeit Großer Keller VI

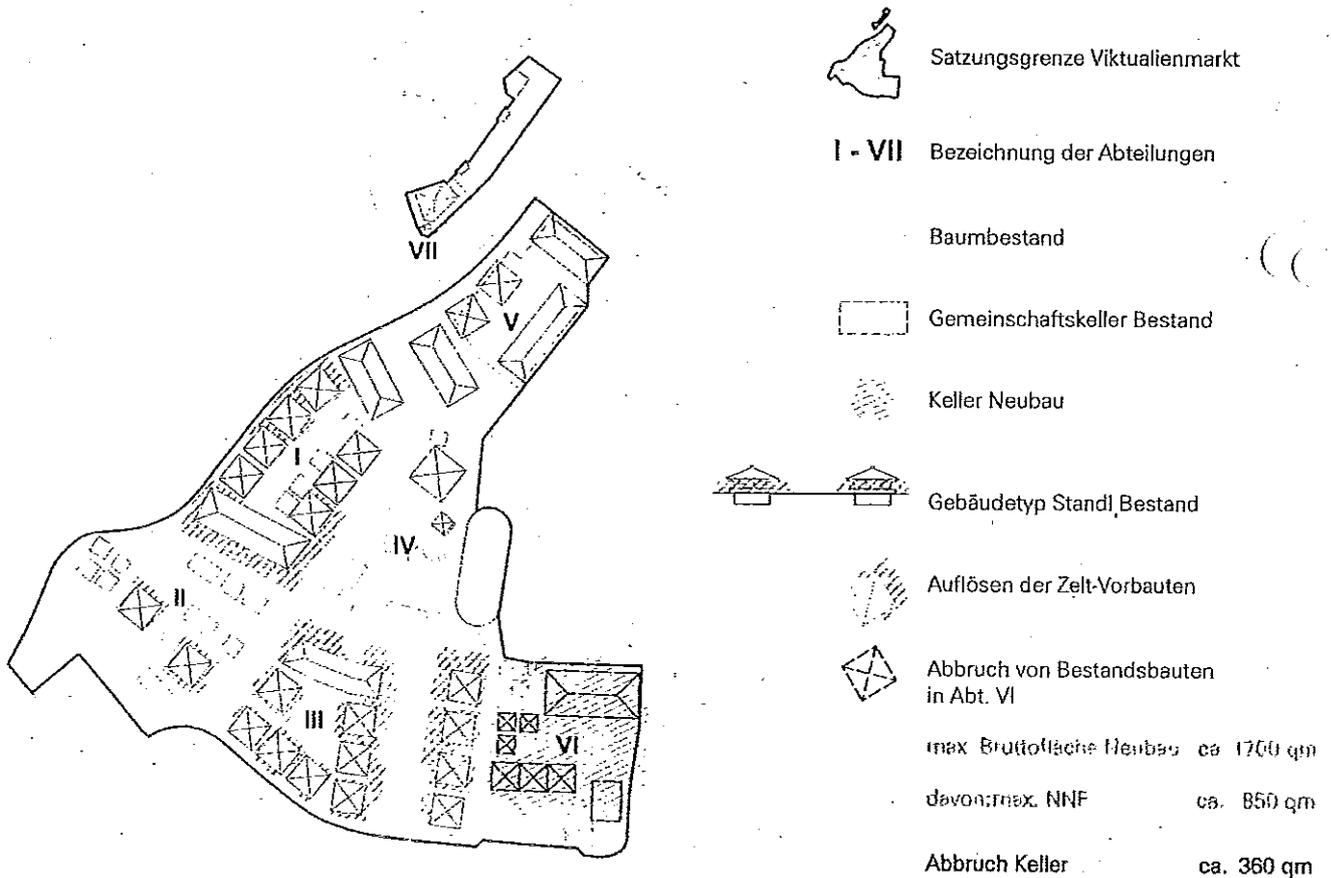
Hier wird der Bau eines Kellers in Abteilung VI vorgesehen. Der Rest des Marktes bleibt unverändert, einzig die zeltartigen Vorbauten werden aufgelöst. Der Bau des Kellers in Abteilung VI würde einen Abbruch der dortigen Bestandsbauten erfordern. Als Neubau an dieser Stelle bieten sich verschiedene Möglichkeiten, wie z.B. mehrere Einzelstandl, eine Marktzeile oder eine Markthalle.

Vorteile:

- + Auflösung der zeltartigen Vorbauten und Ordnung des Erscheinungsbildes
- + Verbesserung der Warenlagerung
- + zusätzliche Händler-WC's möglich
- + Kunden-WC's möglich
- + Pausenräume möglich

Nachteile:

- Veränderung des Erscheinungsbildes
- Außenverkaufsfläche ungeschützt



Möglichkeit Großer Keller VI

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.1 Stufe I - Möglichkeiten BGA

Möglichkeit Großer Keller II

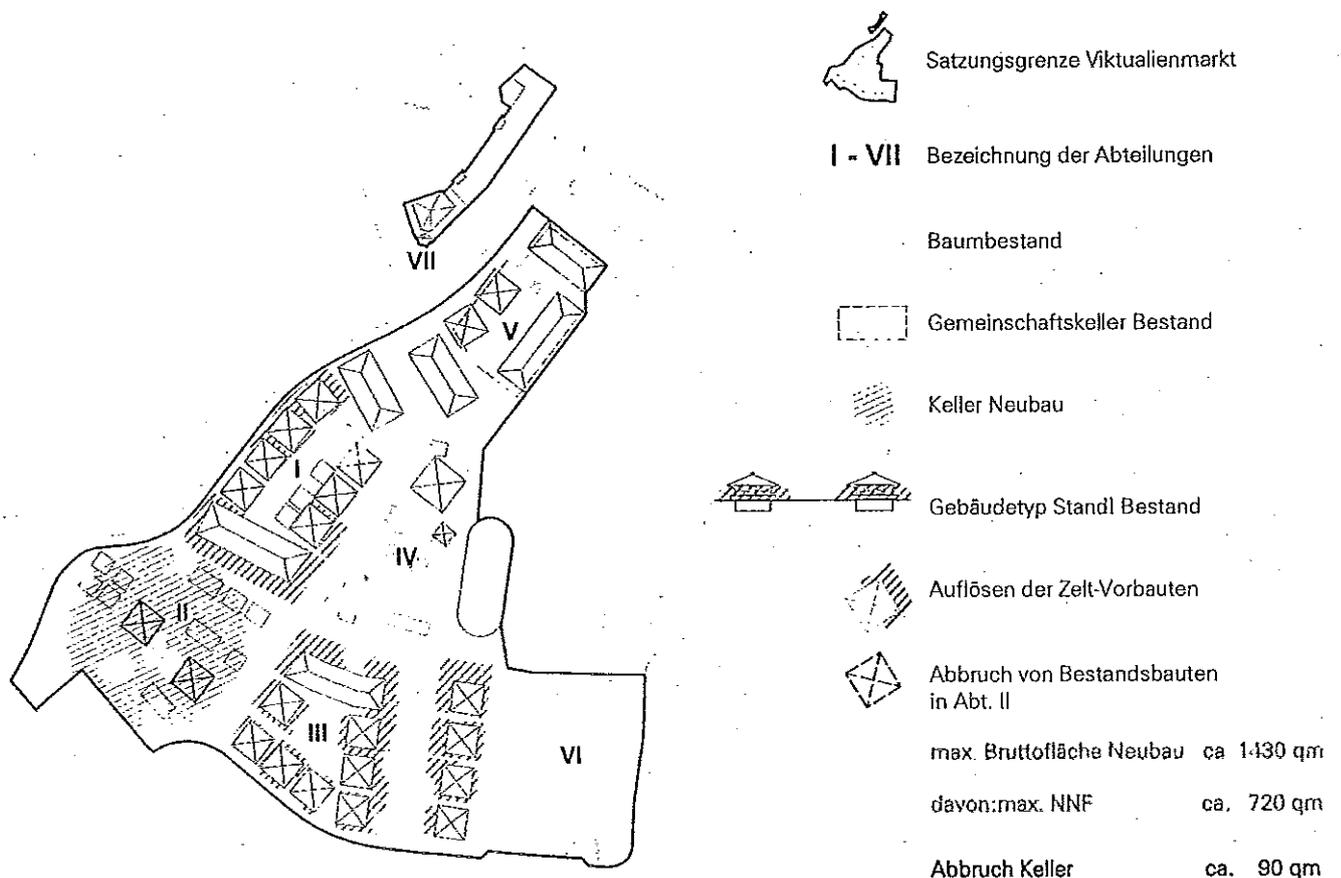
Diese Möglichkeit sieht den Bau eines großen Kellers in Abteilung II vor.
 Ähnlich wie bei der Möglichkeit Großer Keller VI, ist hier ebenfalls ein Teilabriss erforderlich. Auch hier bieten sich verschiedene Möglichkeiten für einen potenziellen Neubau, wie z.B. Einzelstandl unterschiedlicher Anordnungen oder eine Markthalle.

Vorteile:

- + Auflösung der zeltartigen Vorbauten und Ordnung des Erscheinungsbildes
- + Verbesserung der Warenlagerung
- + zusätzliche Händler-WC's möglich
- + Kunden-WC's möglich
- + Pausenräume möglich

Nachteile:

- Veränderung des Erscheinungsbildes
- Außenverkaufsfläche ungeschützt



Möglichkeit Großer Keller II

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.1 Stufe I - Möglichkeiten BGA

Möglichkeit Großer Keller V

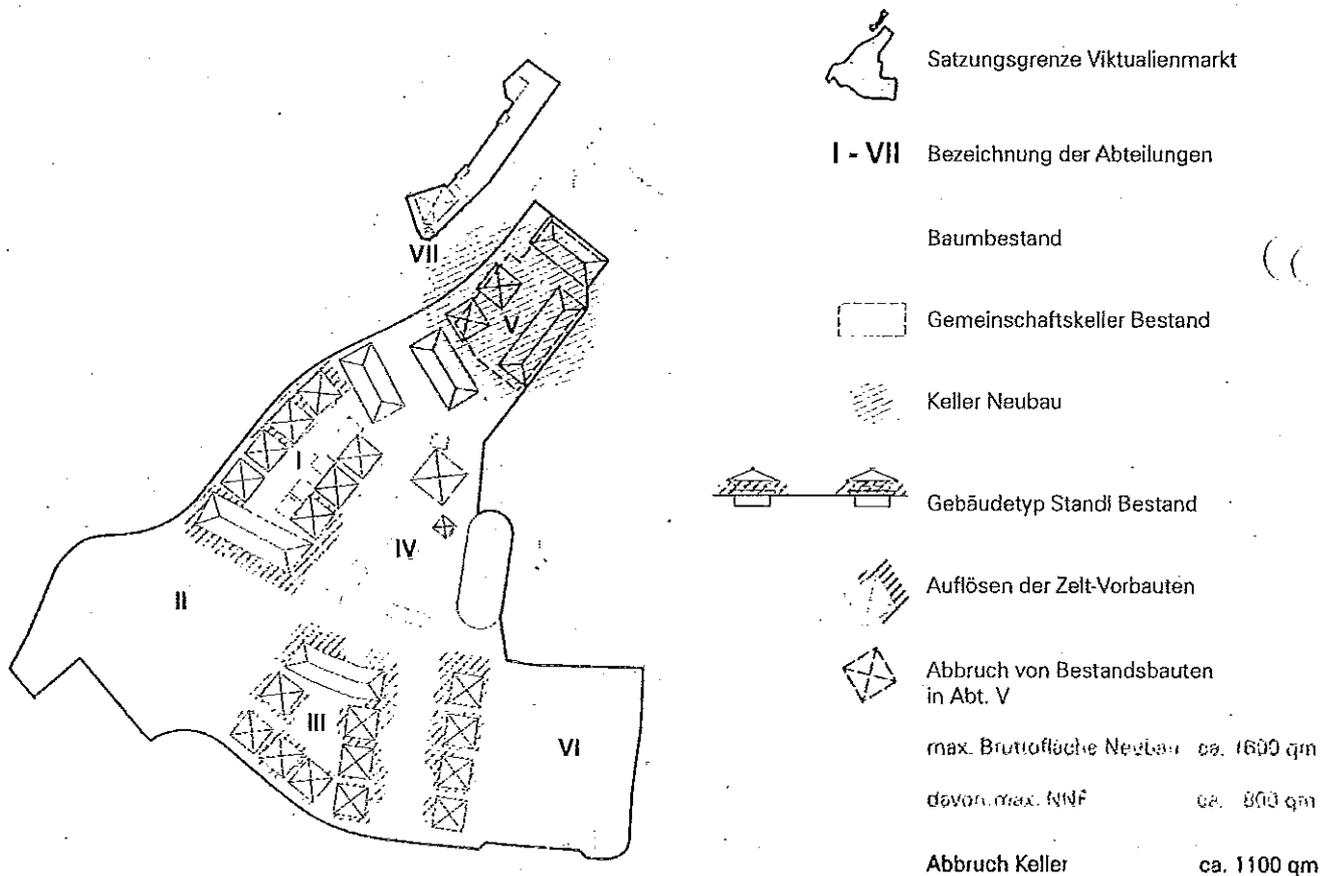
Diese Möglichkeit sieht den Bau eines großen Kellers in Abteilung V vor.
 Hierfür wäre an Abbruch der Bestandsbauten sowie des vorhandenen Kellerbauwerks nötig. Als Neubau käme beispielsweise eine eingeschossige Markthalle in Betracht, in die zusätzlich einige der Händler aus Abt. VII einziehen könnten, um die sogenannte „Metzger-Zeile“ flächenmäßig zu entlasten.

Vorteile:

- + Auflösung der zeltartigen Vorbauten und Ordnung des Erscheinungsbildes
- + Verbesserung der Warenlagerung
- + zusätzliche Händler-WC's möglich
- + Kunden-WC's möglich
- + Pausenräume möglich

Nachteile:

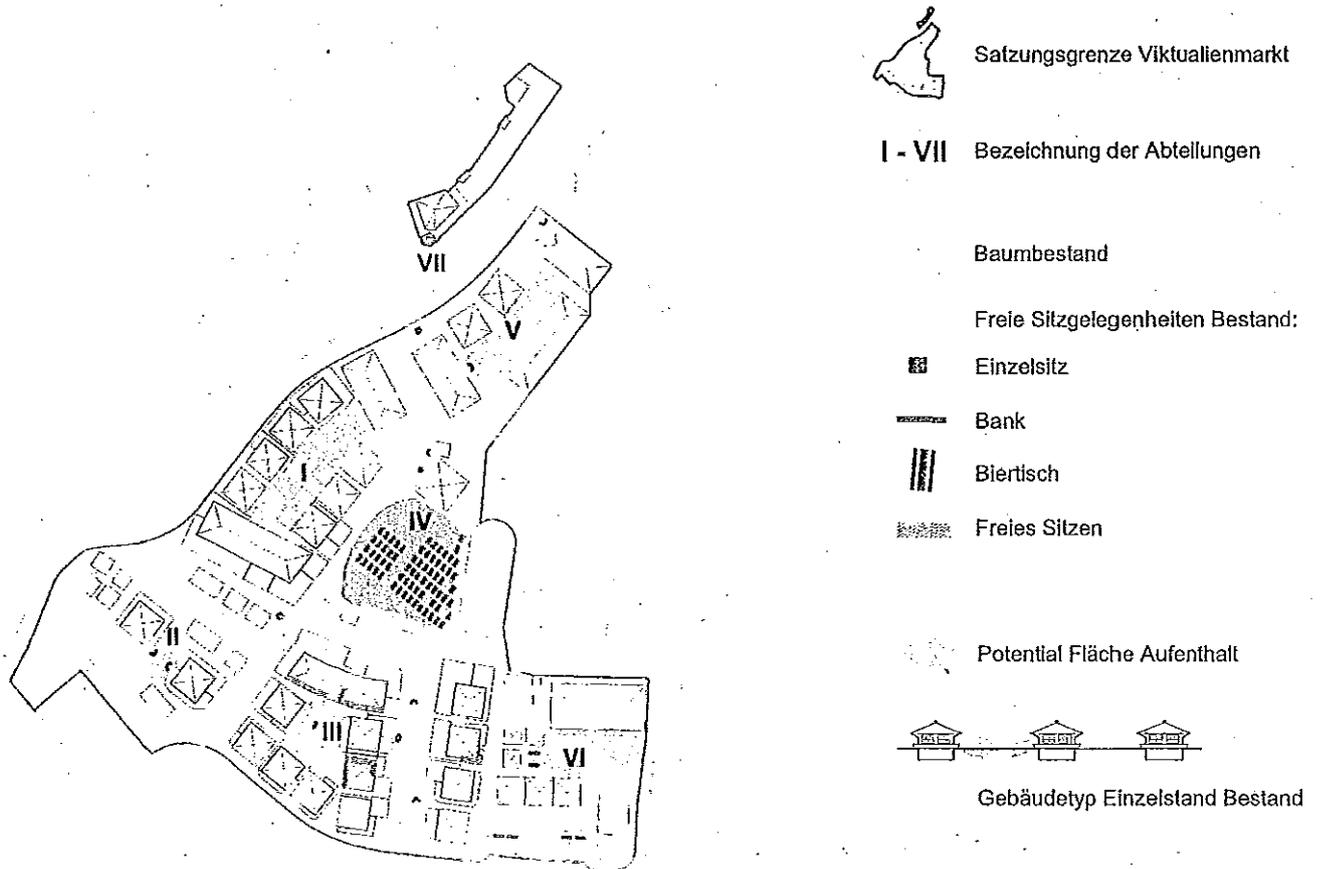
- Veränderung des Erscheinungsbildes
- Außenverkaufsfläche ungeschützt



Möglichkeit Großer Keller V

Möglichkeit Aufenthalt Innenhöfe

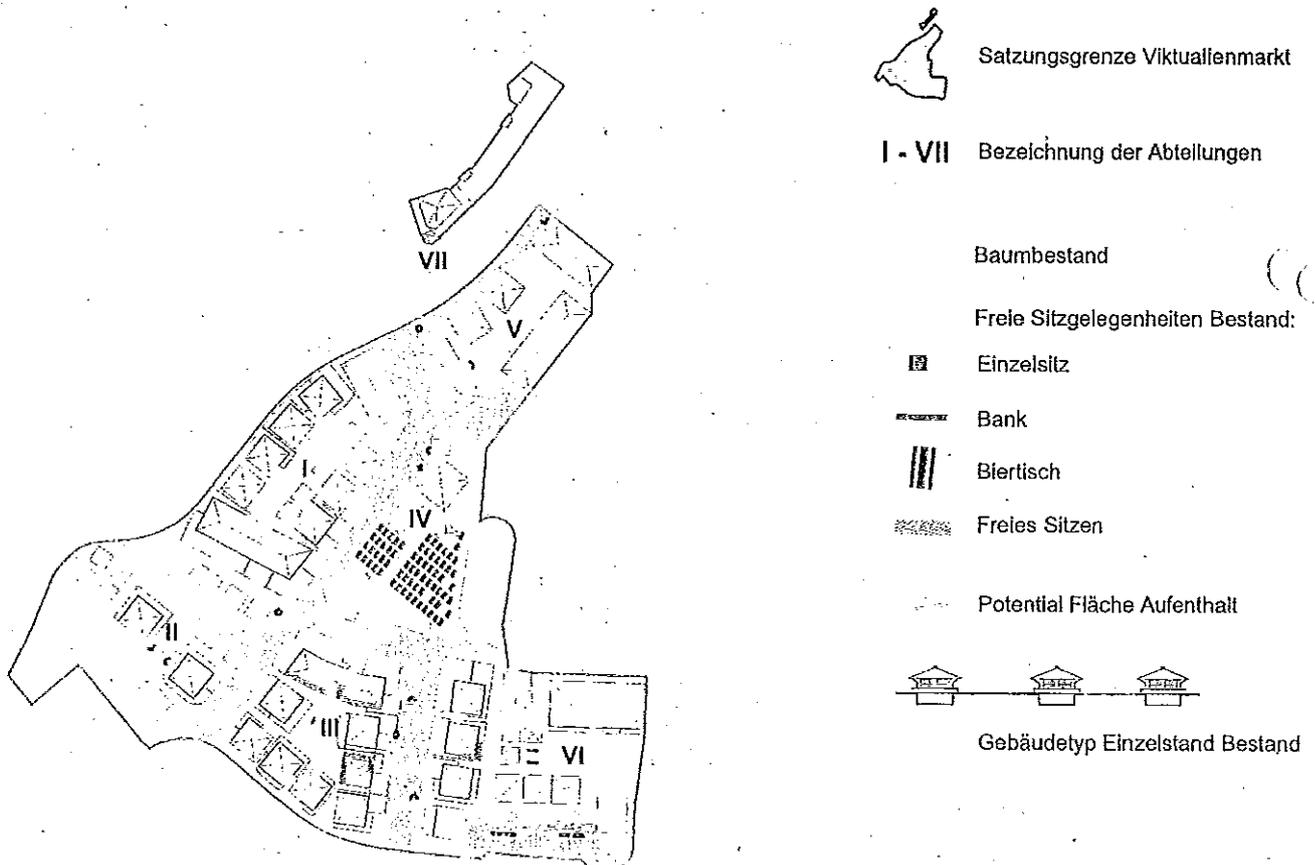
Die Aufenthaltsqualität wird vor allem in den Innenhöfen verstärkt und durch Möblierung verbessert. Es entstehen fünf einzelne Oasen in den von Standln umschlossenen Bereichen. Im Kern des Marktes verbleibt der Biergarten in seinem heutigen Zustand.



Möglichkeit Aufenthalt Innenhöfe

Möglichkeit Aufenthalt Passagen

Für den Aufenthalt werden die Passagen in den Fokus gerückt. Es soll ein großzügiges Angebot an Sitzgelegenheiten zwischen den Abteilungen entstehen. So kommen Flanieren und Beobachten zusammen.



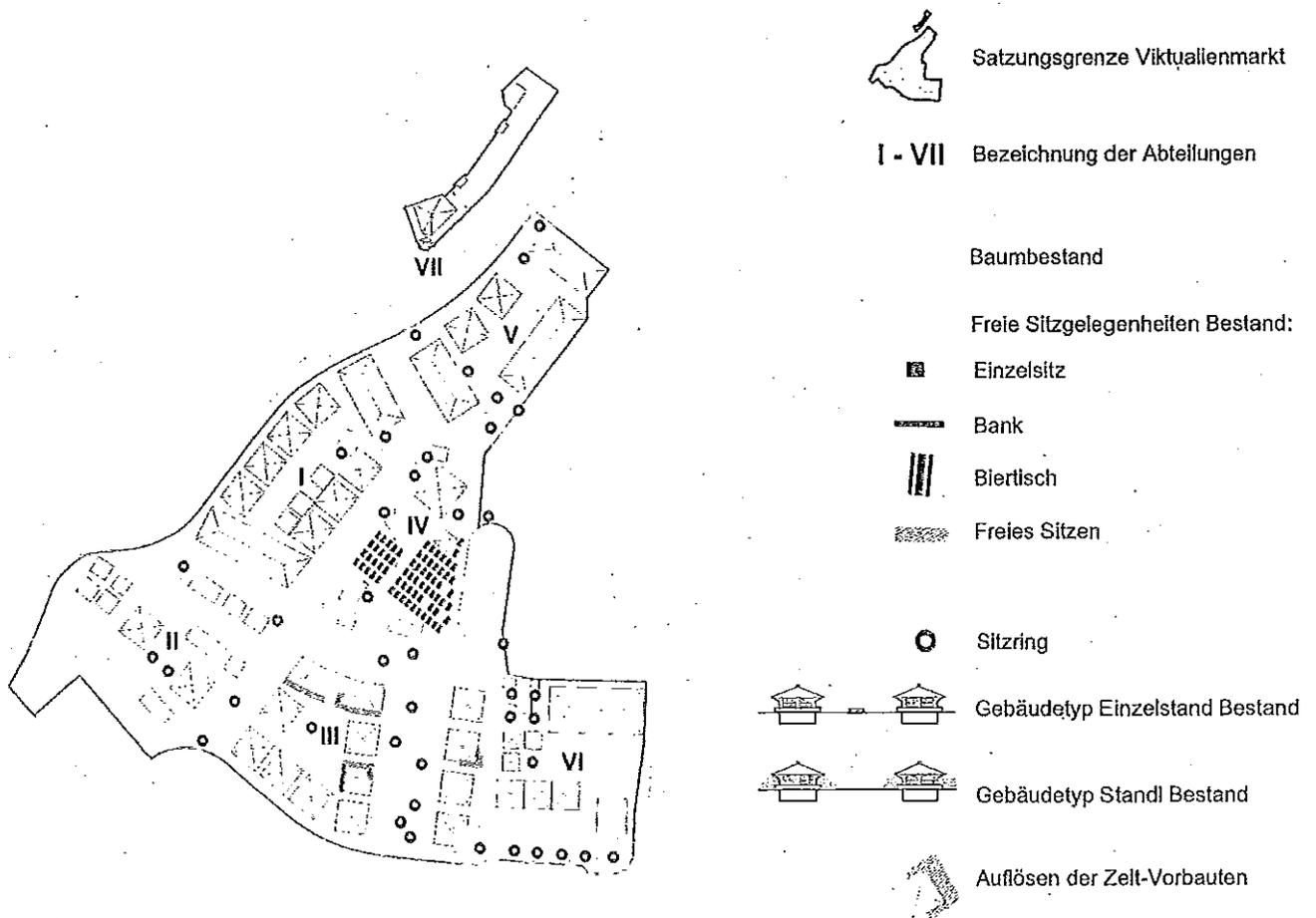
Möglichkeit Aufenthalt Passagen

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.1 Stufe I - Möglichkeiten BGA

Möglichkeit Aufenthalt Baumbestand

Der heutige Baumbestand soll genutzt werden, um eine Vielzahl von Sitzgelegenheiten zu schaffen. Um jeden Baum könnten Sitzinseln entstehen. Diese Möglichkeit baut auf dem Bestand auf und bespielt sowohl die Innenhöfe als auch die Passagen.



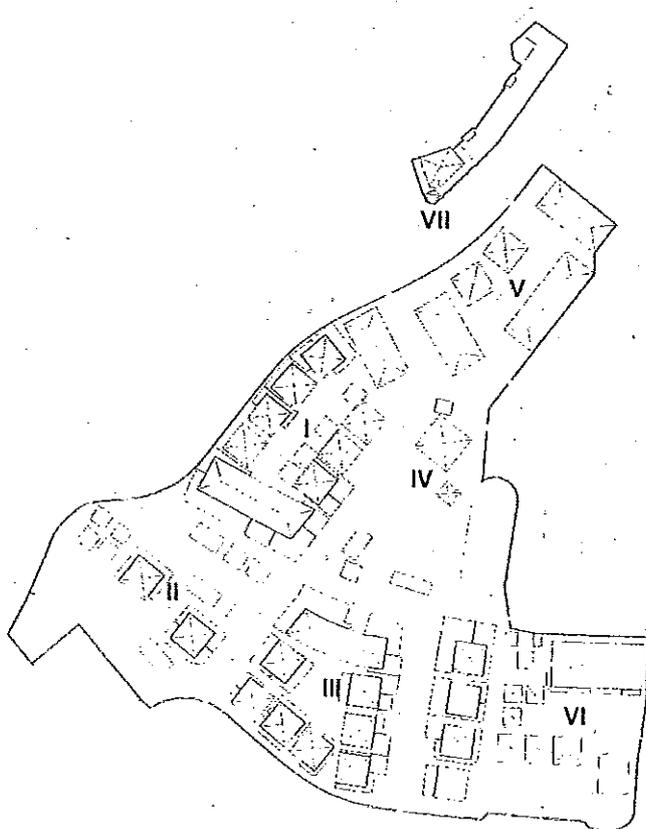
Möglichkeit Aufenthalt Baumbestand

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.1 Stufe I - Möglichkeiten BGA

Möglichkeit Erschließungswege

Es entsteht eine schlanke Erschließungsfläche, die alle Hauptwege auf dem Markt abdeckt. Diese ist erschütterungsarm und verbessert die Orientierung für sehingeschränkte Personen und für alle Nutzerinnen und Nutzer allgemein. Zudem können die Händlerinnen und Händler Waren und Abfall komfortabel über den gesamten Markt transportieren.



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII

Bezeichnung der Abteilungen

barrierearmer Bodenbelag

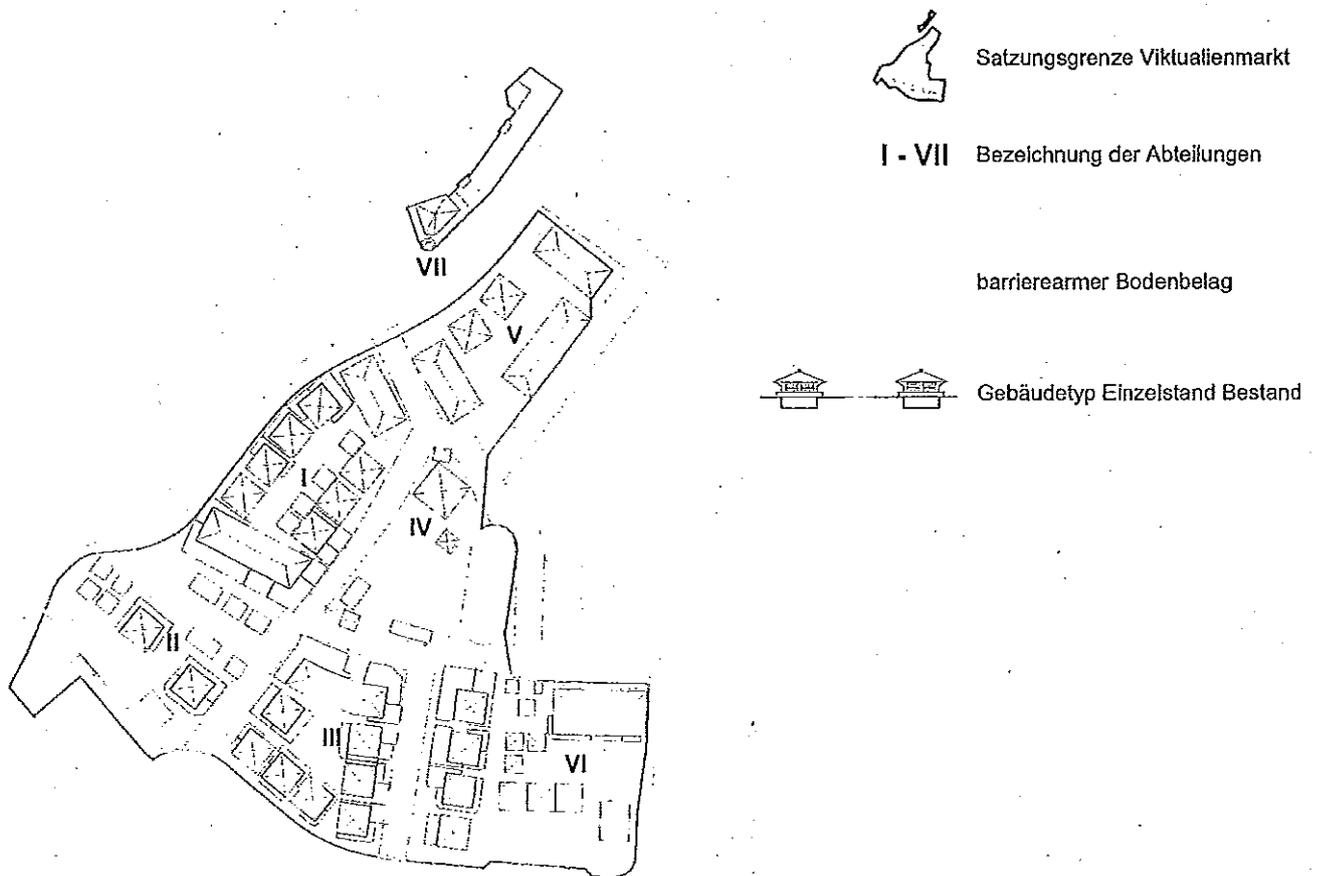


Gebäudetyp Einzelstand Bestand

Möglichkeit Erschließungswege

Möglichkeit Passagen

In den Passagen erhält durchgehend einen erschütterungs-
armer, der sich von den Oberflächen auf dem restlichen
Markt unterscheidet. So wird der Markt ablesbar in Bewe-
gungs- und Marktbereich aufgeteilt.



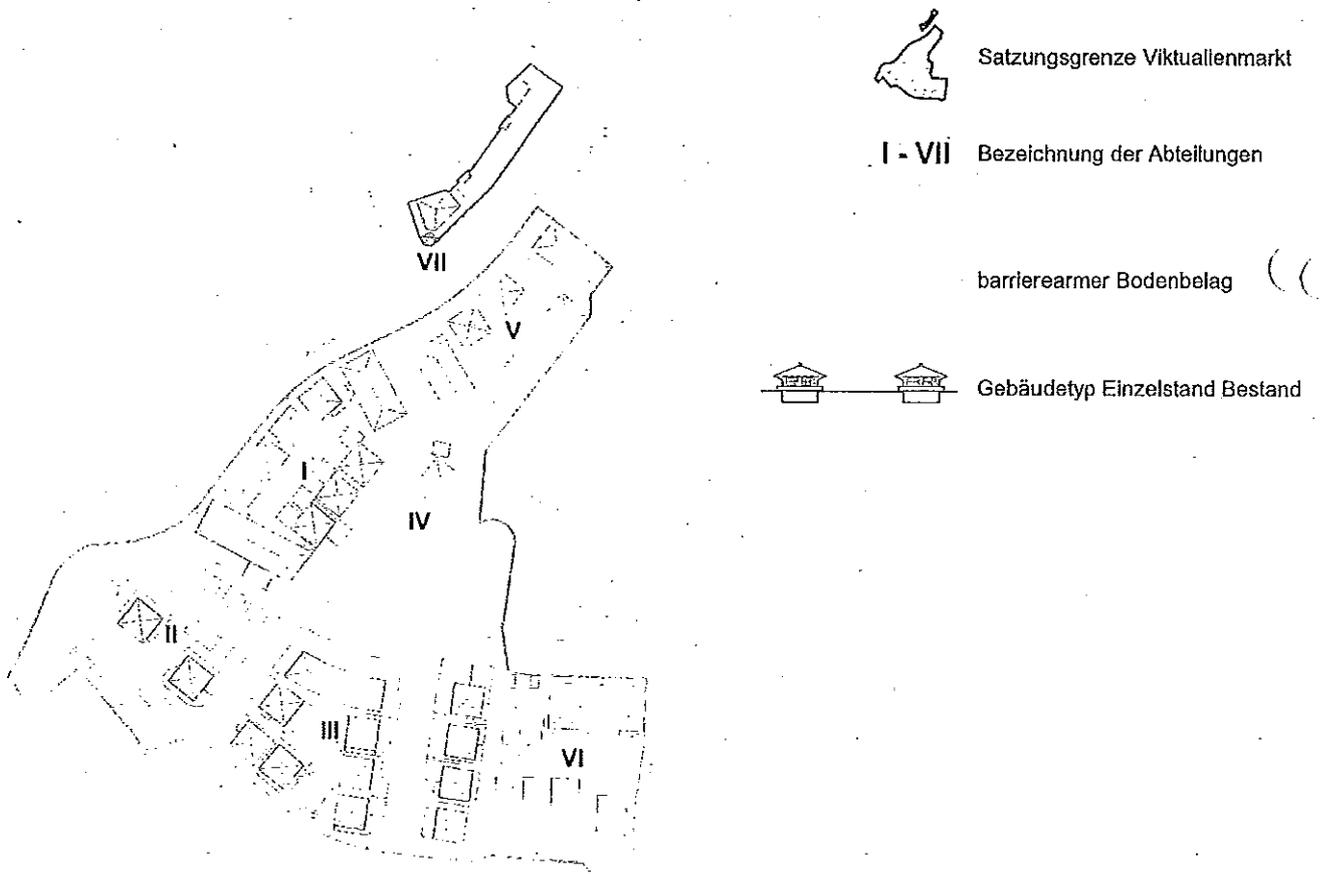
Möglichkeit Passagen

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.1 Stufe I - Möglichkeiten BGA

Möglichkeit Eine Oberfläche

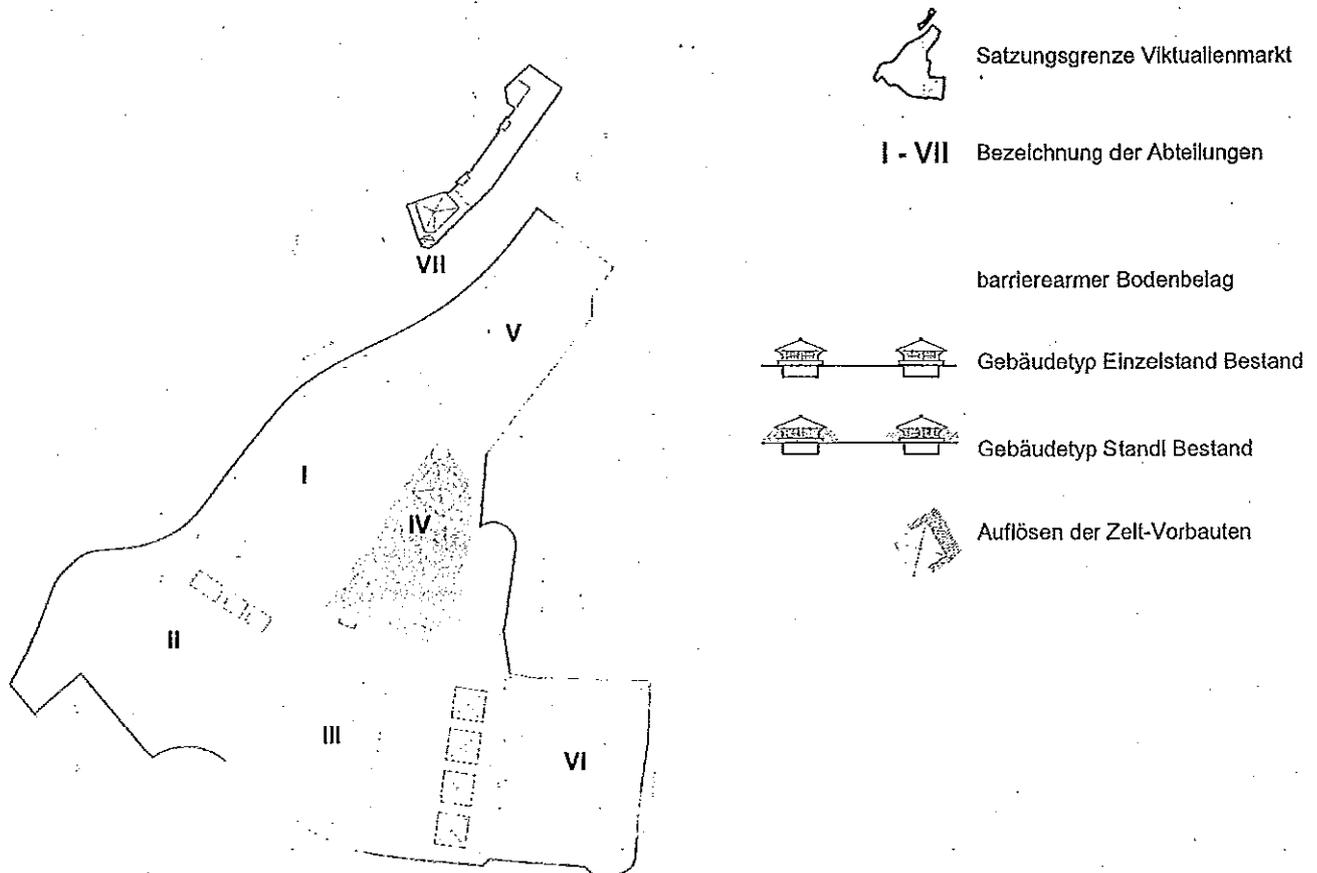
Der gesamte Markt erhält eine homogene Oberfläche. Alle Einschränkungen, die durch die heutige Oberflächengestaltung entstehen, wären damit gelöst.



Möglichkeit Eine Oberfläche

Möglichkeit Raumorganisation

Die Innenhöfe erhalten einen anderen Belag als der übrige Markt. Hier entsteht eine andere Benutzbarkeit und Atmosphäre. Zusätzlich hebt sich die Oberflächengestaltung des Biergartens ab.



Möglichkeit Raumorganisation

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.1 Stufe I - Möglichkeiten BGA

Möglichkeit Atmosphären durch Beleuchtung

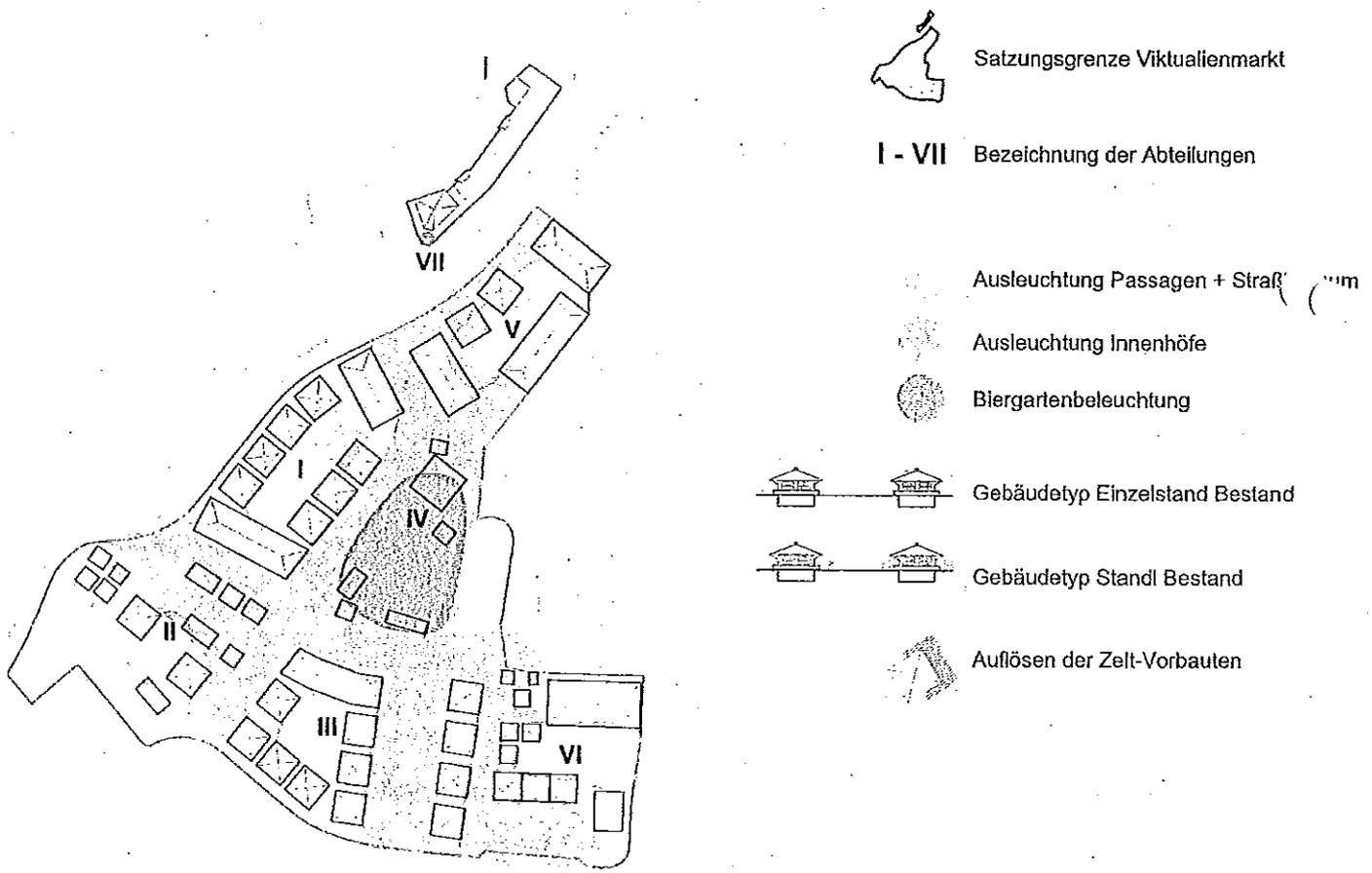
Heute existieren diverse Defizite bei der Ausleuchtung. Zum einen sind große Teile des Marktes nicht genügend ausgeleuchtet und zum anderen kommt es durch die veraltete Lichttechnik zu Blendungen der Nachbarschaft.

Dies ist nicht nur in der 2014 durchgeführten lichttechnischen Untersuchung bestätigt worden, es ist auch in der Händlerschaft und bei den Nutzerinnen und Nutzern bekannt und wird als störend und funktionseinschränkend empfunden. Es wird vorgeschlagen die Beleuchtungssituation mit der Herstellung drei unterschiedlicher Beleuchtungsformen

zu verbessern.

Es sollen drei verschiedene Atmosphären abhängig von der Nutzung entstehen. Zum einen eine Beleuchtung in den Passagen, die die Verkehrssicherheit und das Sicherheitsgefühl der querenden Personen in der Nacht sicher stellt.

In den Innenhöfen kann mit weniger starker Beleuchtung eine gemütliche Atmosphäre erzeugt werden, die zum Aufenthalt einlädt. Als drittes erhält der Biergarten eine eigene, biergarten-typische Beleuchtung, die die bestehenden Strukturen aufnimmt.

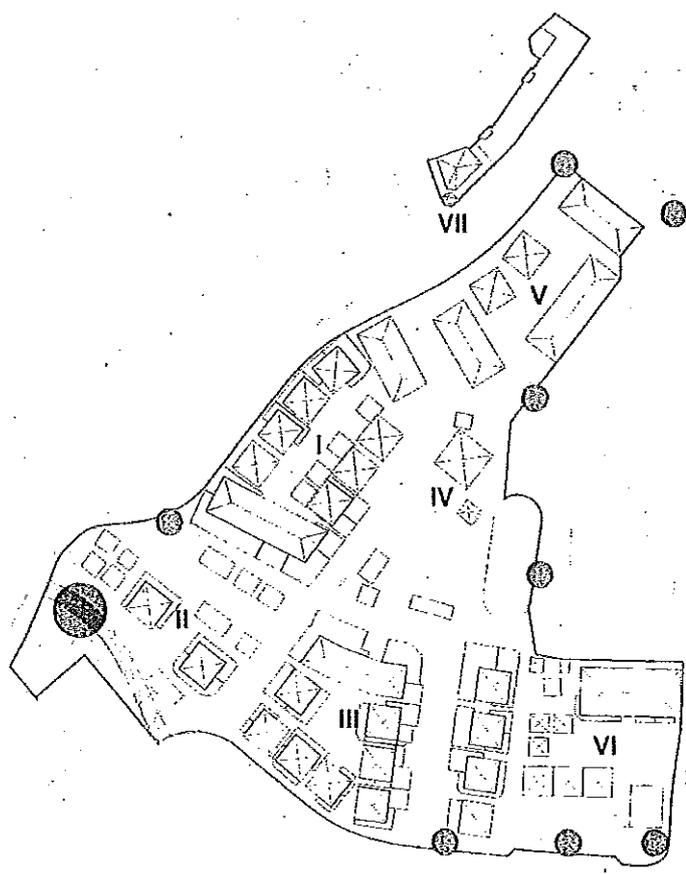


Möglichkeit Atmosphären durch Beleuchtung

Möglichkeit Fußgängermarkt

Die benötigten Fahrrad- Abstellflächen werden an allen Eingangssituationen geschaffen. Dies soll das wilde, unkontrollierte Parken aus dem Markt heraushalten.

Zusätzlich wird ein Radl-Bypass vor dem Wirtshaus „Pschorr“ vorgeschlagen, um eine legale Querung des Marktes zu ermöglichen. Vom Rosental aus gibt es eine Zufahrt zu einer Radl-Tiefgarage. Hier können eine Vielzahl Fahrräder abgestellt werden. Dies dient nicht nur dem Markt sondern auch der Innenstadt allgemein.



-  Satzungsgrenze Viktualienmarkt
- I - VII** Bezeichnung der Abteilungen
-  Radständer an den Zugängen
-  Radl-Tiefgarage
-  Radl-Bypass
-   Gebäudetyp Einzelstand Bestand

Möglichkeit Fußgängermarkt

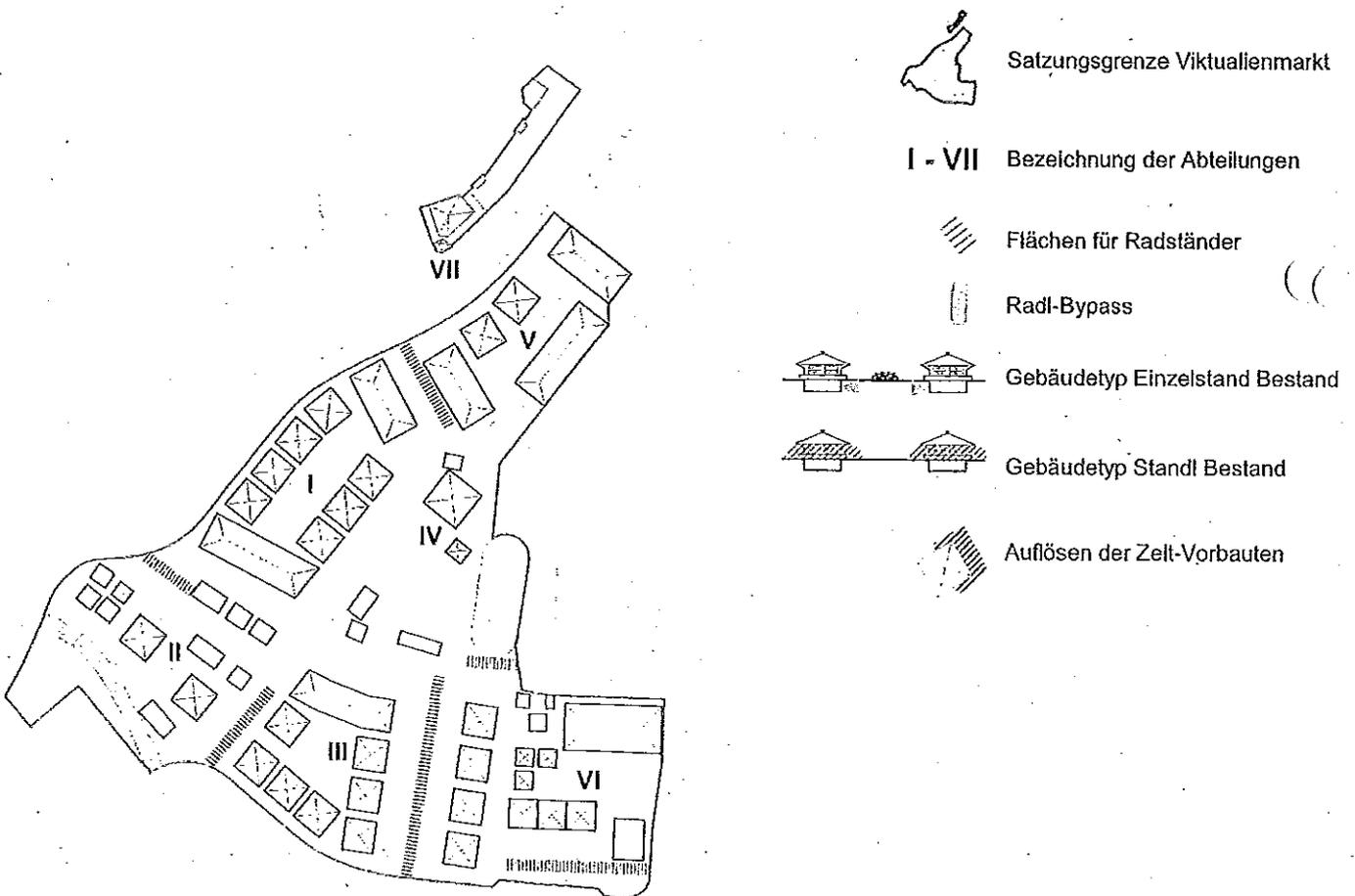
Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.1 Stufe I - Möglichkeiten BGA

Möglichkeit weite Passagen + Radl-Parken

Mit Rückbau der Zeltvorbauten entstehen weite Passagen, die sich durch den gesamten Markt ziehen und alle Abteilungen erschließen.

Durch den neu gewonnenen Platz kann das Parken von Fahrrädern dezentral dezentral in den Passagen gelöst werden. Dies soll die Radfahrer davon abhalten für ihren Einkauf bis in den Markt hinein zu fahren. Sie erhalten genügend Abstellmöglichkeiten in der Nähe der Stände.



Möglichkeit weite Passagen + Radl-Parken

2.3.2 Stufe II - Auswahl aus Bürgergutachten

Die Stufe II der Konzepterstellung beinhaltet die Ergebnisse aus dem Bürgergutachten, wobei die verschiedenen Möglichkeiten aus Stufe I miteinander kombiniert und ihre Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen werden.

Mit Hilfe der Maßnahmenmatrix wird ein System entwickelt, wobei verschiedene Möglichkeiten miteinander kombiniert und durch weitere Einzelmaßnahmen ergänzt werden können.

Ziel ist die Auswahl von 3 bis 6 Vorkonzepte aus der Stufe I, deren Vertiefung und Abstimmung mit den zuständigen Beteiligten.

Aus diesen Varianten werden schließlich 3 Konzepte (mind. 2 - max. 4) ausgewählt, die in Stufe III weiter vertieft werden sollen, inklusive grober Kosten- und Terminplanung.

		Möglichkeiten		Varianten		
Bestandserhalt		Bestandsstandl				
		Dach Aussenverkauf				
		Keller Innenhof				
		Innenhof zubauen	+Einzelstandl			
Weitergedacht...		großer Keller VI	+Einzelstandl	+Marktzeile	+Markthalle EG	+Markthalle EG+OGs
		großer Keller II	+Einzelstandl		+Markthalle EG	
		großer Keller V			+Markthalle EG	

Allen Maßnahmen beinhalten eine Ertüchtigung der Bestandsbauten hinsichtlich Bausubstanz + TGA

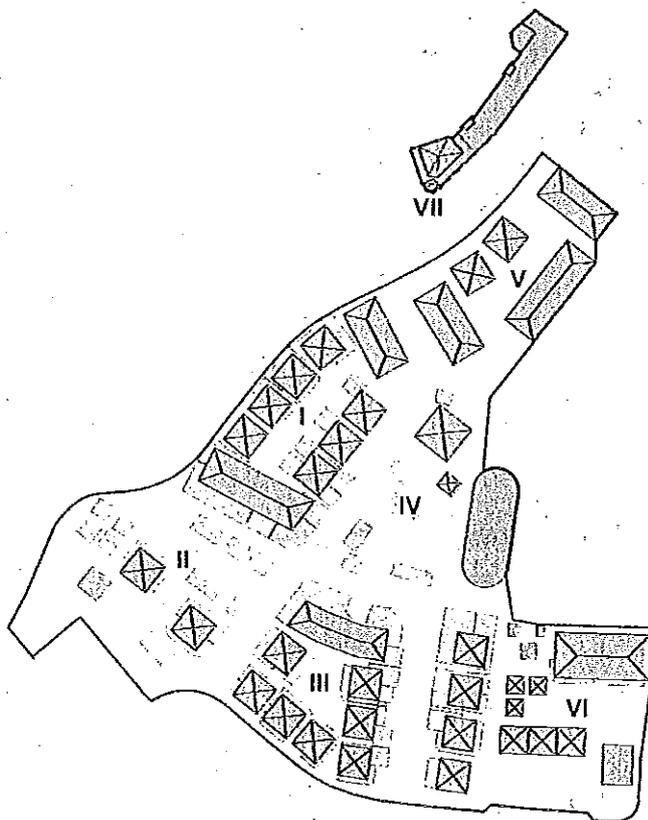
Maßnahmenmatrix zur Konzeptfindung

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.2 Stufe II - Auswahl BGA

Sanierung Gesamtmarkt im Bestand

Diese Möglichkeit sieht eine behutsame und stufenweise Sanierung des gesamten Marktes im Bestand vor. Der Marktcharakter bleibt so erhalten, es werden jedoch keine zusätzlichen Flächen generiert, mit Ausnahme des Neubaus eines WC-Standls in Abteilung II.



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII

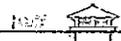
Bezeichnung der Abteilungen

Baumbestand



Abteilung I - VII
 Sanierung

Flächen Bestand:	OG:	200 qm
	EG:	6.430 qm
	UG:	2.255 qm
Freischank:		836 qm



Abteilung II
 Neubau WC-Standl

Flächen Bedarf:	EG:	50 qm
Flächen Planung:	EG:	50 qm
Gewinn/ Verlust:	EG:	50 qm

Möglichkeit Sanierung im Bestand

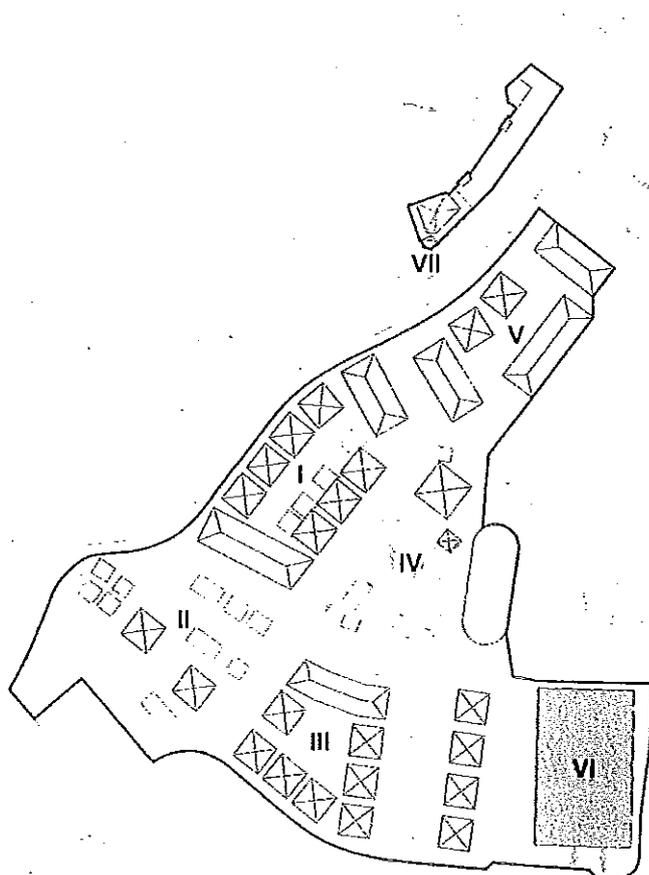
Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.2 Stufe II - Auswahl BGA

VI Keller + Markthalle EG

Bei dieser Möglichkeit sind ein Teilabbruch in Abteilung VI und der Bau einer eingeschossigen Markthalle mit Keller vorgesehen.

Hierbei wird ein Gewinn an Lagerflächen im Untergeschoss generiert, der von allen Ständen des Marktes genutzt werden könnte. Somit würden jedem Stand des Marktes zusätzliche Lagerflächen von ca. 5qm zustehen. Im Erdgeschoss kommt es jedoch bei dieser Kubatur zu einem geringfügigen Flächenverlust gegenüber den Bestandsflächen.



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII Bezeichnung der Abteilungen

Baumbestand



Abteilung VI
Neubau Markthalle EG

Flächen Bestand:	EG:	750 qm
	UG:	150 qm
Flächen Bedarf:	EG:	870 qm
	UG:	170 qm
Flächen Planung:	EG:	825 qm
	UG:	760 qm
Gewinn/ Verlust:	EG:	45 qm
	UG:	+ 590 qm
Zusätzliche Lagerflächen		ca 5qm/Stand

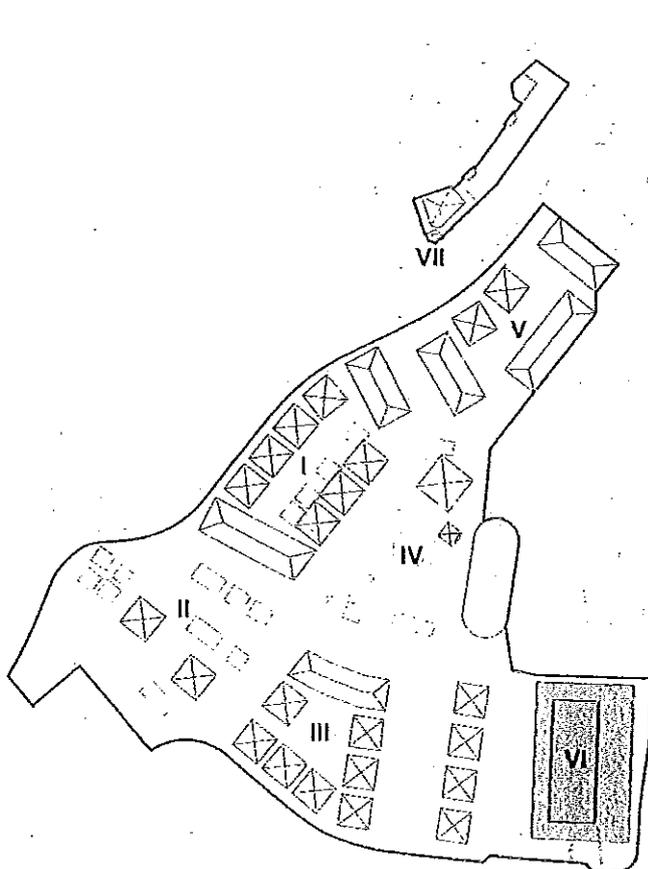
Möglichkeit VI Keller + Markthalle EG

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.2 Stufe II -Auswahl BGA

VI Keller + Markthalle EG und OG

Diese Möglichkeit sieht, genauso wie die vorherige, einen Teilabbruch in Abteilung VI und den Bau einer Markthalle mit Keller vor. Hier ist jedoch statt einer eingeschossigen Bebauung eine Markthalle mit Obergeschoss vorgesehen. Der Flächengewinn im Untergeschoss entspricht der vorherigen Möglichkeit, in den oberirdischen Geschossen wird ein deutlicher Flächengewinn generiert. Es besteht die Möglichkeit, die Gastronomiebetriebe - auch aus anderen Abteilungen - im Obergeschoss unterzubringen.



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII Bezeichnung der Abteilungen

Baumbestand



Abteilung VI
 Neubau Markthalle EG + OG

Flächen Bestand:	EG:	750 qm
	UG:	150 qm
Flächen Bedarf:	EG:	870 qm
	UG:	170 qm
Flächen Planung:	EG/ OG:	1.200 qm
	UG:	760 qm
Gewinn/Verlust	EG/ OG:	+ 330 qm
	UG:	+ 590 qm
Zusätzliche Lagerflächen:		ca. 6qm/Stand

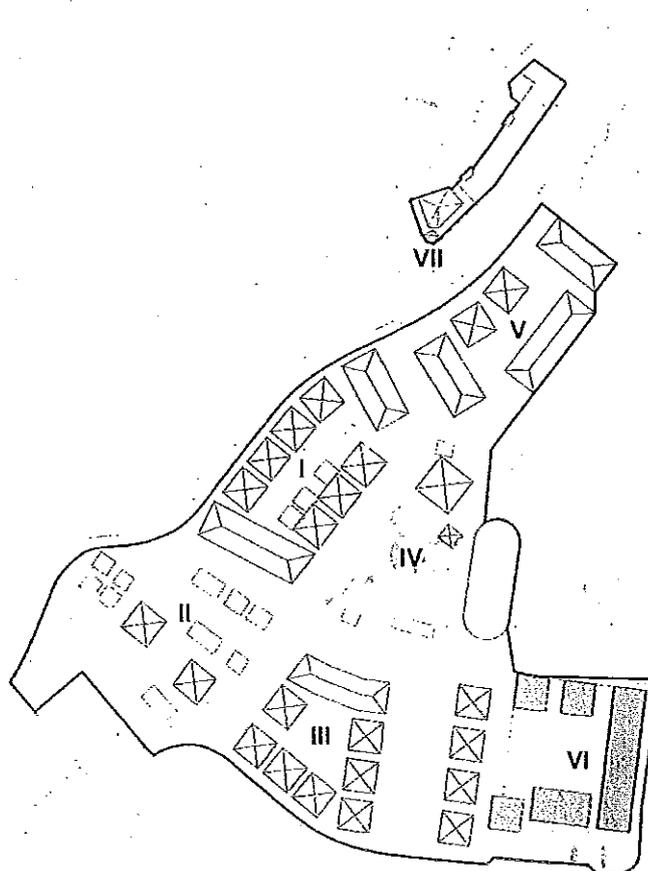
Möglichkeit VI Keller | Markthalle EG | OG

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.2 Stufe II - Auswahl BGA

VI Keller + Einzelstandl

Bei dieser Möglichkeit ist eine Kombination von Einzelstandln mit einer zweigeschossigen Zeile und Keller geplant. Hierbei ist ebenfalls ein Teilabriss in Abteilung VI nötig. Durch das Untergeschoss wird ein Flächengewinn von ca. 900qm generiert, was ein Plus an Lagerflächen von ca. 8qm pro Stand des Gesamtmarktes ausmacht. In den Obergeschossen ist ein leichter Flächengewinn zu verzeichnen. Aufgrund der Anordnung der Standl muss in diesem Fall jedoch das Müllsystem geändert werden. Es ist hierbei nicht möglich, mit dem Müllwagen direkt rückwärtig an das Mülllager heranzufahren.



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII Bezeichnung der Abteilungen

Baumbestand



Abteilung VI
 Neubau von Standln

Flächen Bestand:	EG:	750 qm
	UG:	150 qm
Flächen Bedarf:	EG:	870 qm
	UG:	170 qm
Flächen Planung:	EG/ OG:	960 qm
	UG:	1.080 qm
Gewinn/Verlust:	EG/ OG:	+ 90 qm
	UG:	+ 910 qm
Zusätzliche Lagerflächen:		ca 8qm/ Stand

-> Müllsystem muss geändert werden

Möglichkeit VI Keller + Einzelstandl

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

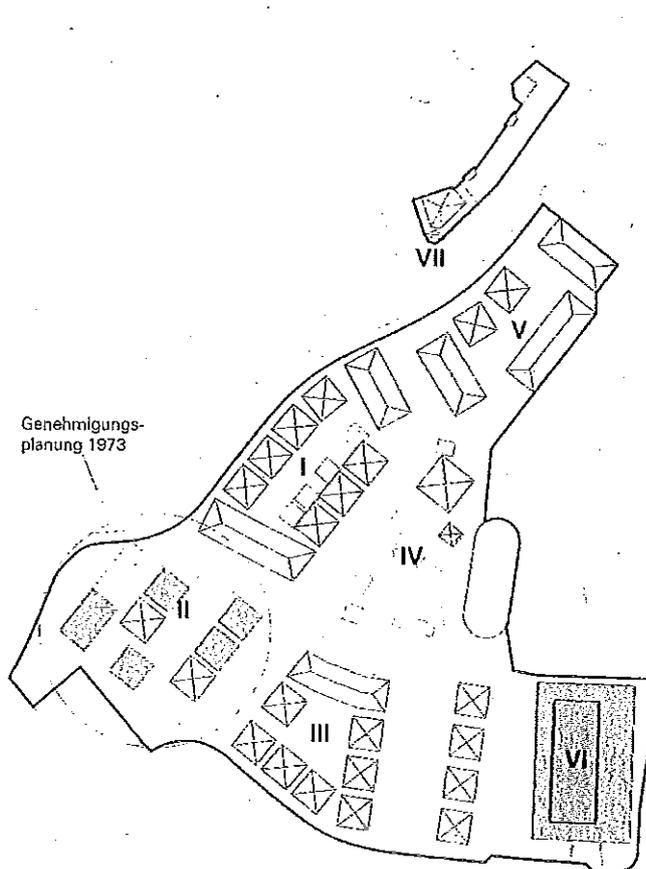
2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.2 Stufe II - Auswahl BGA

II Keller + Einzelstandl
VI Keller + Markthalle EG+OG

Diese Möglichkeit sieht eine Kombination von Keller mit Einzelstandl in Abteilung II und einem Keller mit zweigeschossiger Markthalle in Abteilung VI vor. Für Abteilung II ist dabei kein Abbruch vorgesehen, lediglich die Zeltstände werden entfernt und durch feste Stände ersetzt.

Die Planung der ergänzenden Standl in Abteilung II entspricht einer alten Genehmigungsplanung von 1973. Es ergibt sich bei dieser Planung für das Erdgeschoss der Abteilung II jedoch ein Flächenverlust von ca. 245qm, was wiederum durch den Flächengewinn der zweigeschossigen Markthalle in Abteilung VI ausgeglichen werden kann. Es könnten beispielsweise die Gastronomiebetriebe aus Abteilung II in das Obergeschoss der Abteilung VI verlagert werden.

Durch die beiden Kellergeschosse wird insgesamt ein Flächengewinn von ca. 1400qm generiert, was verteilt auf die gesamte Marktfläche einem Gewinn von ca. 12qm pro Stand entspricht.



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII

Bezeichnung der Abteilungen

Baumbestand



Abteilung II

Neubau + Rekonstruktion Standl

Flächen Bestand:	EG:	690 qm
	UG:	50 qm
Flächen Bedarf:	EG:	760 qm
	UG:	60 qm
Flächen Planung:	EG:	515 qm
	UG:	900 qm
Gewinn/Verlust	EG	245 qm
	UG:	+ 840 qm



Abteilung VI

Neubau Markthalle EG + OG

Gewinn/Verlust	EG/ OG:	+ 330 qm
	UG:	+ 590 qm

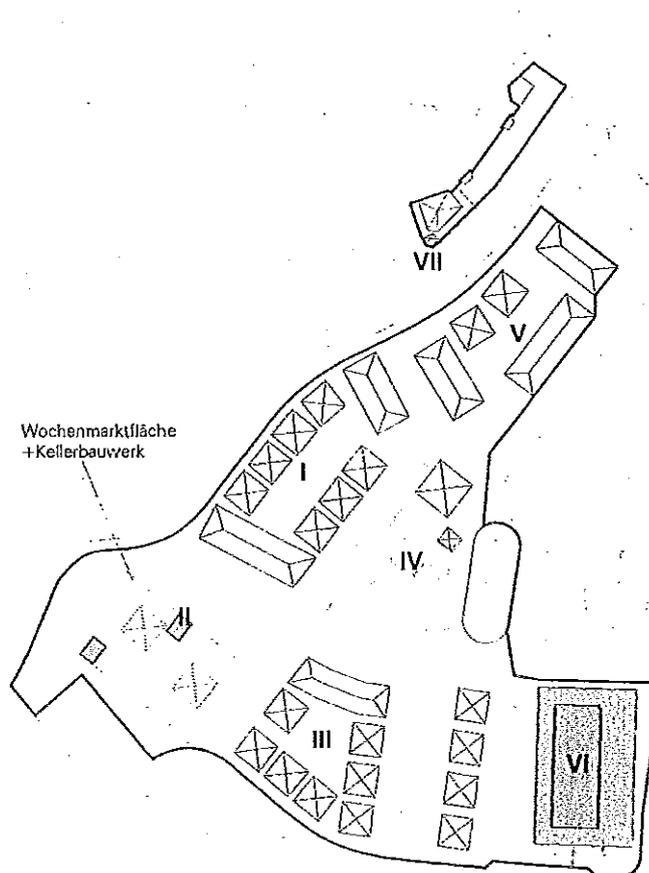
Möglichkeit II Keller + Einzelstandl und VI Keller + Markthalle

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.2 Stufe II - Auswahl BGA

II Keller + Wochenmarkt
 VI Keller + Markthalle EG+OG

Bei dieser Maßnahme ist eine Wochenmarktfläche in Abteilung II mit einer großflächigen Unterkellerung vorgesehen, in Kombination mit einer zweigeschossigen Markthalle in Abteilung VI. Für Abteilung II ist dazu ein Abbruch der bestehenden Standl notwendig. Die Händler der Wochenmarktfläche sollen jeweils eine ausreichend große Lagerfläche im Untergeschoss zur Verfügung gestellt bekommen, um ihre Waren nachts wegzuräumen. Die bestehenden Gastronomiebetriebe aus Abteilung II könnten, wie bei der vorherigen Möglichkeit, in die Markthalle der Abteilung VI umziehen.



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII Bezeichnung der Abteilungen

Baumbestand

Abteilung II
Wochenmarkt

Flächen Bestand:	EG:	670 qm
	UG:	50 qm
Flächen Bedarf:	EG/ OG:	740 qm
	UG:	60 qm
Flächen Planung:	EG/ OG:	740 qm
	UG:	900 qm
Gewinn/ Verlust:	EG/ OG:	310 qm
	UG:	+ 840 qm

Abteilung VI
Neubau Markthalle EG + OG

Gewinn/ Verlust:	EG/ OG:	+ 330 qm
	UG:	+ 590 qm

Möglichkeit II Keller + Wochenmarkt und VI Keller + Markthalle

2.3.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Nach der Anpassung der Möglichkeiten unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Bürgergutachtens, der weitergehenden Bearbeitung und Abstimmung des Nutzerbedarfsprogramms mit den Markthallen und dem weiter geführten Austausch mit den Händlern im regelmäßigen Händlerstammtisch wurden die Möglichkeiten der Stufe II den beteiligten Referaten zu einer finalen Abstimmung präsentiert. Unter Berücksichtigung dieses feed-backs wurde anschließend die Planung im Rahmen der Machbarkeitsstudie zu dem einen favorisierten Konzept vertieft.

Favorisiertes Konzept

Das in Abstimmung mit den Markthallen München, den Händlern und den übrigen Beteiligten entwickelte favorisierte Konzept für die Sanierung des Viktualienmarktes sieht einen weitgehenden Bestandserhalt vor.

Neubauten beschränken sich im Wesentlichen auf die Abteilungen II und VI.

In allen anderen Abteilungen werden die Bestandsbauten erhalten, saniert und zum Teil umgebaut/ erweitert.

Bereinigung der Grenzen

Im Zuge von Sanierung/ Neubau müssen die Grundstücksgrenzen auf dem Markt bereinigt werden.

Der Satzungsbereich des Marktes umfasst öffentliche Straßen (heute Fußgängerzone) und Grundstücke, auf denen sich die Marktgebäude befinden.

Die Vorbauten der festen Marktstände haben sich im Laufe der Zeit so weit ausgebreitet, dass sie sich zum Teil heute auf öffentlichem Straßenraum befinden.

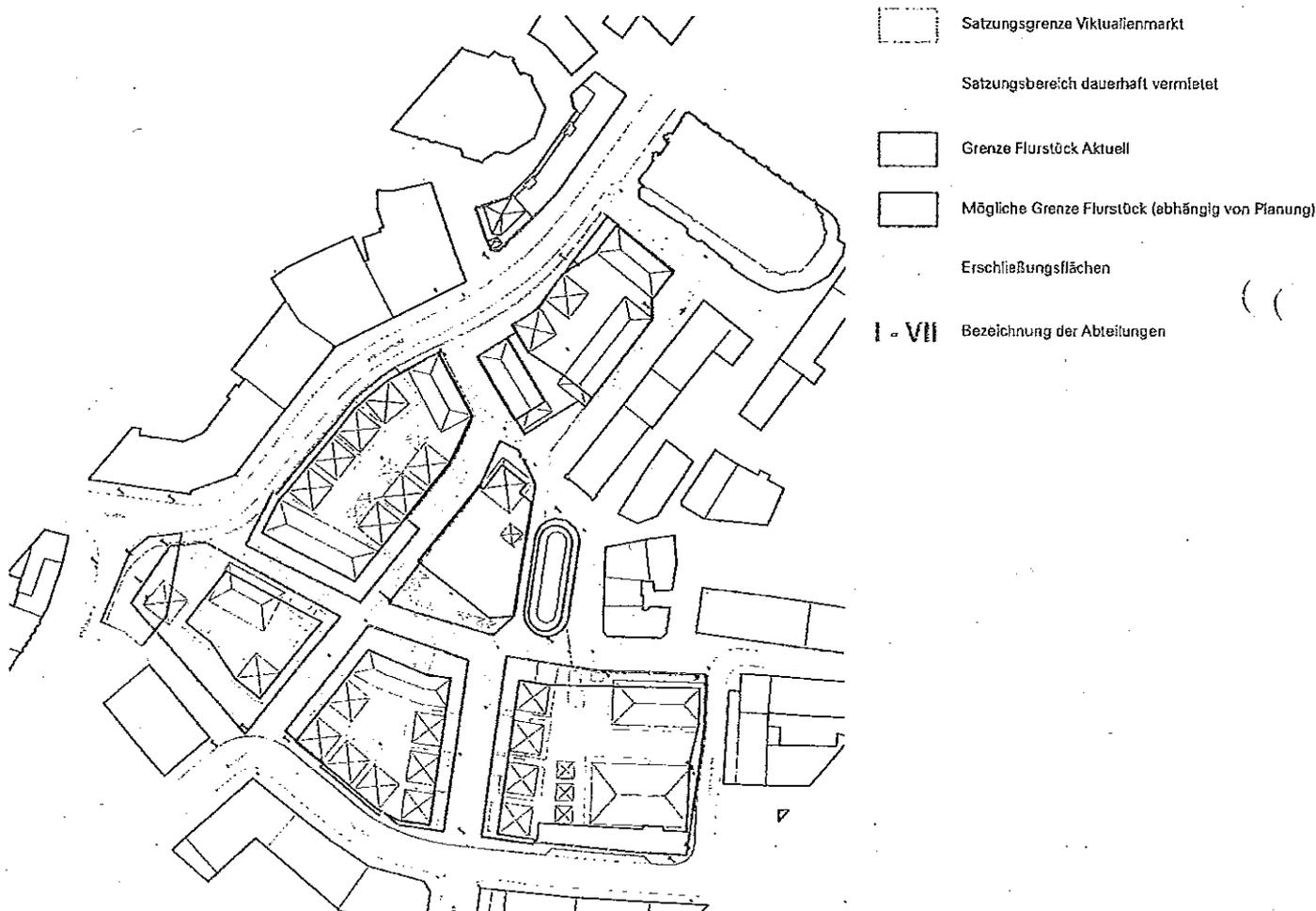
Zeltstände sind gewandert und befinden sich zum Teil heute auch öffentlichem Straßenraum.

Regeln für Flächenzuteilungen zu den Marktständen sind heute kaum noch nachvollziehbar.

Dies muss im Zuge der Sanierung des Marktes und ((teilung von Baugenehmigungen bereinigt werden.

An einigen Stellen bedeutet dies, dass Grenzen verschoben werden, an anderen, dass Vorbauten zurück gesetzt werden müssen.

Das Vorhaben wird genutzt, um einige Situationen aufzuräumen, Durchgänge wieder besser begehbar zu machen und eine größere Transparenz und Gerechtigkeit in der Flächenzuteilung zu den einzelnen Ständen herzustellen



Bereinigung der Grenzen

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung**Sanierung**

Die Sanierung erfolgt Stück für Stück. Dies hat seinen Grund vor allem in der Vorgabe, den Markt im laufenden Betrieb zukunftsfähig zu machen.

Die Untersuchung des Bestands hat ergeben, dass die Händler für die Sanierung auf jeden Fall für eine gewisse Zeit aus ihrem Stand ausziehen müssen. Für diese Zeit wird den Händlern auf dem Markt ein Ausweichquartier angeboten. Siehe hierzu auch die Ausführungen zum Interimsmarkt.

Untersuchungen der Gebäudesubstanz haben ergeben, dass einige Stände konstruktiv ertüchtigt werden müssen. Welche Maßnahmen wo genau erforderlich sein werden, muss sinnvoller Weise zu Beginn der Realisierung standweise untersucht werden. Schon heute ist erkennbar, dass der bauliche Zustand der Stände sehr unterschiedlich ist. Teilweise sind große Unterschiede innerhalb eines Gebäudes von Stand zu Stand festzustellen.

Folgende Maßnahmen sind ggf. erforderlich:

- Erneuerung bzw. umfassende Instandsetzungen von Dächern, Türen und Fenster,
- ggf. Dämmung von Außenwände und Erneuerung / Sanierung von Fassaden in Teilbereichen im typischen Erscheinungsbild, Instandsetzung der alten Staukästen (im Einzelfall ggf. auch Rückbau)
- Instandsetzen der Holzständerkonstruktion (häufig Feuchteschäden v.a. im unteren Bereich),
- Schaffung statisch geeigneter Befestigungspunkte für die Vorbau-Dächer an den Holzständerbauten unter Beachtung der Vorgabe, dass Vorbauten unter die Traufe der festen Bauten zurücktreten sollen (Denkmalschutz),
- Statische Überprüfung/ Anpassung der konstruktiven Verbindung zwischen festen Gebäuden und zeltartigen Vorbauten
- Im Bereich der Dächer ist der Schutz vor Tauben zu beachten (Vermeidung von Sitz- und Brutplätzen)
- Herstellen von leicht zu reinigenden Oberflächen in den Ständen,
- Erneuern und ergänzen der technischen Anlagen (z.B. Hausanschlüsse, Elektroinstallationen, Trink-/ Abwasserleitungen, Wärme- und Kälteversorgung (Raumkühlung, Rückkühlung für die händlereigenen Produktkühlanlagen) aus den neuen bzw. bestehenden Zentralen heraus ,
- Anschlüsse für notwendige Küchenzuluft und -abluft herstellen,
- Ertüchtigen der Kellerdecken in den alten Holzständer-Gebäude,
- Ertüchtigen der Kellerabgänge in den alten Holzständer-Gebäude,
- Ertüchtigen der Decken zum Dachraum soweit erforderlich,
- Ausbauen aller stillgelegten Kälte- und Lüftungsanlagen (z.B. Dachraum Abteilung 5)
- Bereitstellen von Waschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss für Lebensmittel verkaufende Schirmstände, in Abstimmung mit der Bezirksinspektion,
- Einbauen leicht zu reinigender, fugenarmer und möglichst glatte Bodenbeläge in den Vorbauten (keine behauenen Pflastersteine),
- Kernsanierung der Kuttlerhalle / alternativ Neubau mit Keller entsprechend der aktuellen Anforderungen.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Außerdem sind im Rahmen der Sanierung des Bestands Maßnahmen notwendig, die sich aus den Anforderungen der Gestaltung und Nutzbarkeit des Marktes ergeben. Von verschiedenen beteiligten Stellen wurden diesbezüglich Anforderungen formuliert:

- Optische Aufwertung/ Angleichung der Vorbauten
- Anpassung der Höhen von Vorbauten unter Traufhöhe der festen Bauten
- Anpassung der Ausdehnung von Vorzonen, der die Belange der Händler (Verkaufsfläche), aber auch die des öffentlichen Raums (Straßenfluchten), der Barrierefreiheit und Orientierung (Durchlässigkeit, Durchgangsbreiten) berücksichtigt
- Erneuerung des Platzbelags nach Vorgaben der Barrierefreiheit, der Benutzbarkeit für die Händler und der verbesserten Orientierung
- Beleuchtung des Marktes
- Aufenthalts- und Sitzbereiche auf dem Markt, die nicht konsumgebunden sind
- Stellplätze für Fahrräder
- Verbesserte Versorgung mit Mitarbeiter Toiletten, ggf. in Verbindung mit einem neu zu bauenden Untergeschoss
- Bereitstellung mindestens einer öffentlichen Toilette für alle, ggf. in Verbindung mit einem neu zu bauenden Untergeschoss, hier Lage im EG z.B. im Erschließungsbauwerk eines Neubaus

Es wird empfohlen, im Zuge eines Planungsauftrags für die Sanierung des Marktes gemeinsam mit den Markthallen München und den Händlern ein Regelwerk für diese Maßnahmen auf dem Markt zu entwickeln.

Dieses Regelwerk könnte eine Art Gestaltungshandbuch sein, das bestimmte Grenzen für die Weiterentwicklung des Marktes unmissverständlich definiert, andererseits auch genügend Freiraum lässt, dass der Markt seine Lebendigkeit nicht verliert.

Die Marktstände im Bestand werden mit Vorgaben saniert, die sie von den Vorgaben der EnEV entbinden. Viele Stände fallen auf Grund ihrer geringen Größe nicht unter die EnEV. Außerdem wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Marktständen um niedrig temperierte Gebäude handelt, die nicht auf Raumtemperatur beheizt werden.

Eine Ausnahme bilden die gastronomischen Betriebe. Für Gastplätze in zeltartigen Vorbauten soll in Zukunft nach Vorgabe MHM von beheizten Innenräumen ausgegangen werden, die sich gemäß EnEV innerhalb einer wärmegeprägten Hülle befinden müssen.

Abhängig vom Betreiberkonzept können die gastronomischen Betriebe gemäß EnEV ggf. als niedrig temperierte Räume konzipiert werden ($>12^{\circ}\text{C} < 19^{\circ}\text{C}$). Dies ist bei der Planung zu prüfen.

Neubauten

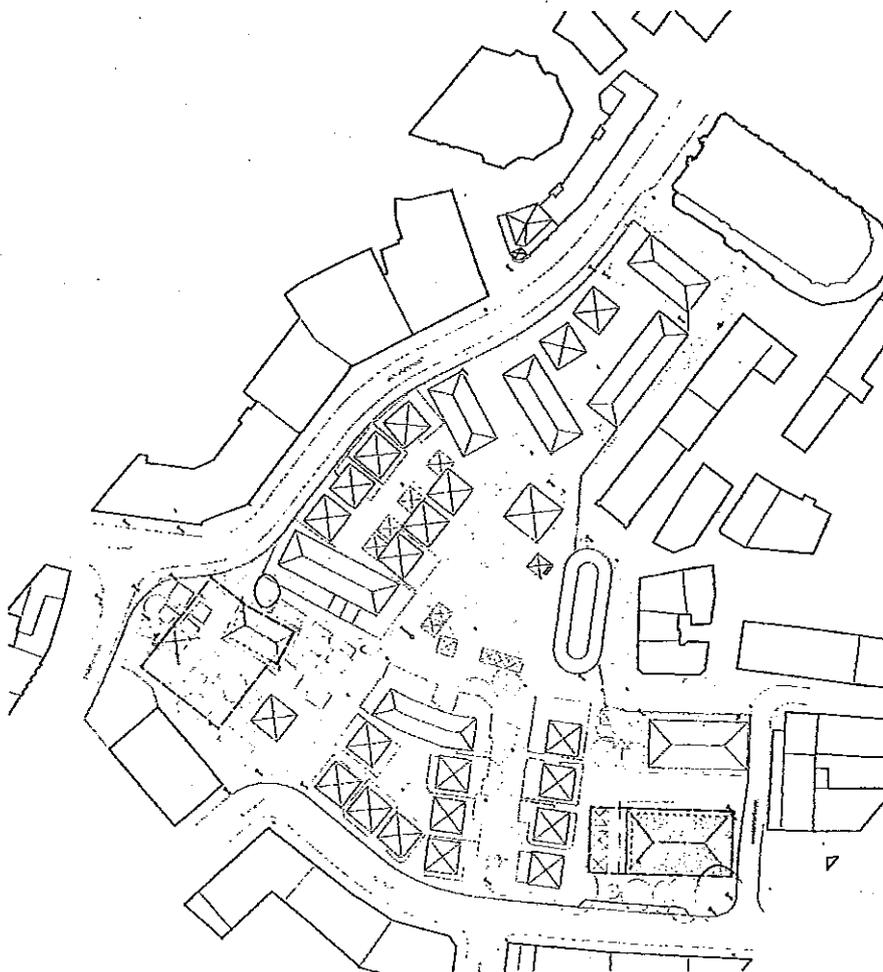
Für die Abteilungen II und VI werden Neubauten empfohlen. In diesen Abteilungen werden die größten Potentiale zur Realisierung des Flächenmehrbedarfs identifiziert, da Flächen zur Verfügung stehen bzw. nur mit zeltartigen Konstruktionen belegt sind.

Diese Abteilungen werden allgemein als nicht so wesentlich für das typische Bild des Viktualienmarktes angesehen, da vor allem durch die frühen Bauten der 1950er der Abteilungen I und III geprägt wird. Außerdem wird vor allem in Abteilung VI ein Defizit beklagt, dass mit der derzeitigen Organisation der zentralen Müllsammelstelle zusammen hängt. Das zentrale Müllgebäude in Abteilung VI mit seiner vorgelagerten Rangierfläche dominiert den Innenbereich dieser Abteilung inklusive Geruchsbelastung. Die Aufenthaltsqualität und Kundenfrequenz ist geringer. Eine Neuordnung kann dies verbessern.

Vom Planungsreferat wird der Ansatz, Neubauten in Abteilung II und VI zu konzentrieren unterstützt.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

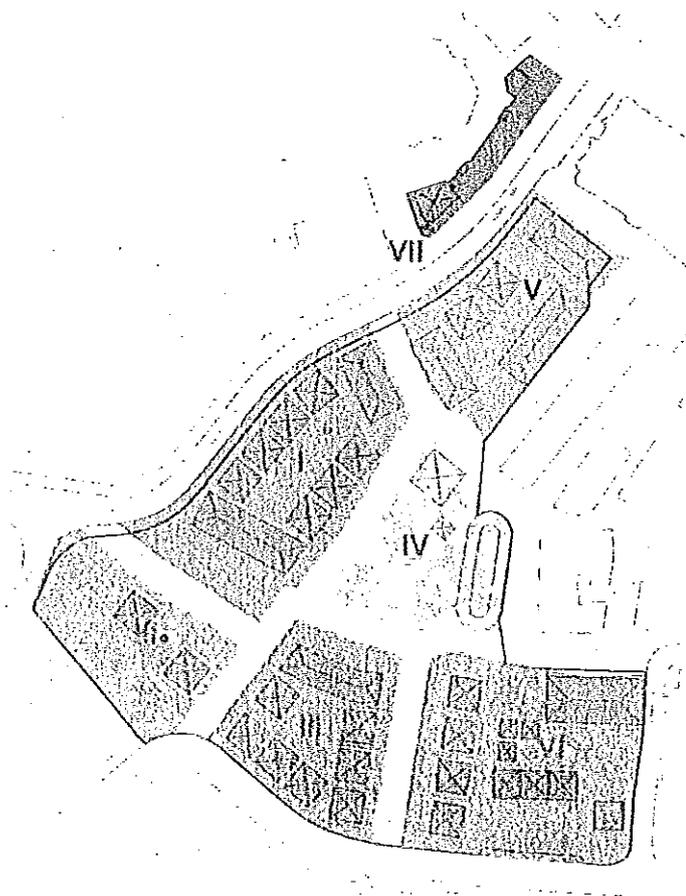


Gesamtübersicht Markt

- Satzungsgrenze Viktualienmarkt
- Grenze Flurstück Planung
- x----- Abbruch, Gebäude- / Baumbestand
- ▨ Verkehrsfläche
- ▨ Neubau/ Erweiterung/ Neupositionierung
- ▨ Neubau Untergeschoss

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung



Optimierung

Optimierung und teilweise Erweiterung

Bestandssanierung

Bestandssanierung und Möglichkeiten

Sanierung Innenbereich

Ziele und Grundsätze:

Erkenntnisse aus Händlerbefragungen und Bürgergutachten

- + Erhalt der Händlerstruktur
- + Erhalt des Warensortiments
- + Erhalt des Marktcharakters
- + Erhalt der Struktur

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Möglichkeit II A - Keller Neubau klein

Für die Abteilung II wurden verschiedene Varianten untersucht einen Kellerneubau unterzubringen.

In dieser Variante wird ein Untergeschoss so angeordnet, dass die beiden festen Bestandsgebäude in Abteilung II bestehen bleiben können.

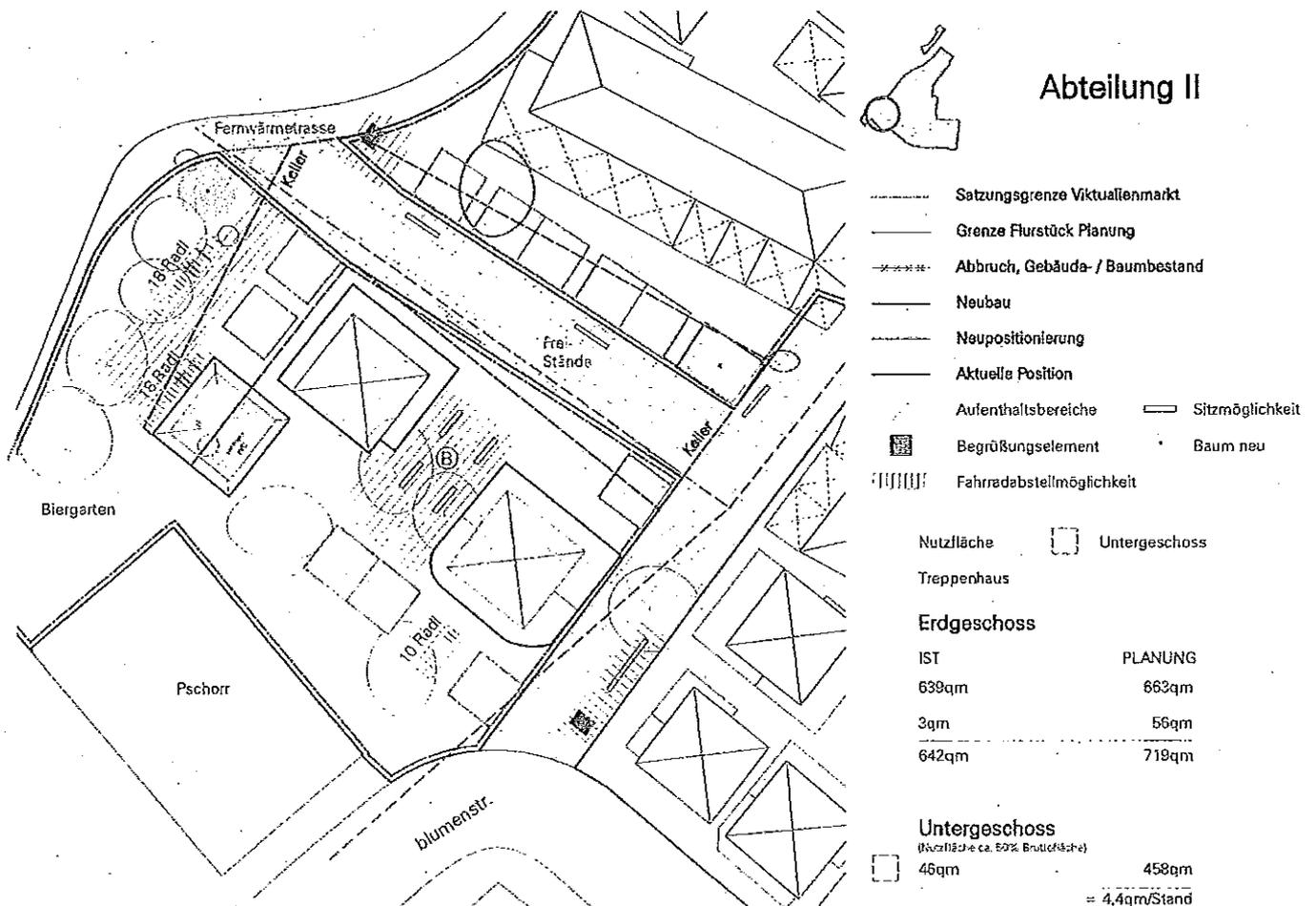
Alle zeltartigen Stände in Abteilung II müssen während der Bauzeit in Interimsquartiere auf dem Markt ausweichen. Ggf. müssen auch die Händler in den zwei festen Bauten während der Bauzeit und während der Sanierung ihrer Marktstände in Interimsquartiere auf dem Markt ausweichen.

Nach Fertigstellung des Neubaus kommen die Händler wieder an ihre angestammten Standorte in feste bzw. zeltartige Stände zurück. Der Handel wird wie bestehend fortgesetzt.

Das Untergeschoss wird L-förmig geplant und mit zwei Erschließungsbauwerken (Treppen, Aufzüge) versehen. Diese werden als Neubauten auf dem Markt in Erscheinung treten und können zusätzlich öffentliche Kundentoiletten beherbergen.

Der Keller hat brutto eine Fläche von ca. 900qm. Abzüglich der notwendigen Konstruktionsflächen, der Erschließung, Nebenflächen für Toilette und Personal und der Technikflächen können hier ca. 400qm zusätzliche Nutzfläche für den Markt entstehen.

Nachteile dieser Variante sind die ungünstige Grundrissgeometrie des Untergeschosses und Konflikte mit unterirdischen Bauwerken der SWM, die sich unmittelbar angrenzend unter dem Markt befinden.



Möglichkeit II A - Keller Neubau klein

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Möglichkeit II B - Keller Neubau mittel

In dieser Variante wird ein Untergeschoss so angeordnet, dass eines der festen Bestandsgebäude in Abteilung II bestehen bleiben kann. Das andere feste Bestandsgebäude wird abgebrochen und im Zuge der Baumaßnahme neu gebaut.

Der Händler dieses Stands muss während der Bauzeit in ein Interimsquartier auf dem Markt ausweichen.

Zusätzlich müssen alle zeltartigen Stände in Abteilung II während der Bauzeit abgebaut werden und die Händler in Interimsquartiere auf dem Markt ausweichen. Ggf. müssten auch die Händler in dem festen Bau während der Bauzeit und während der Sanierung ihrer Marktstände in Interimsquartiere auf dem Markt ausweichen.

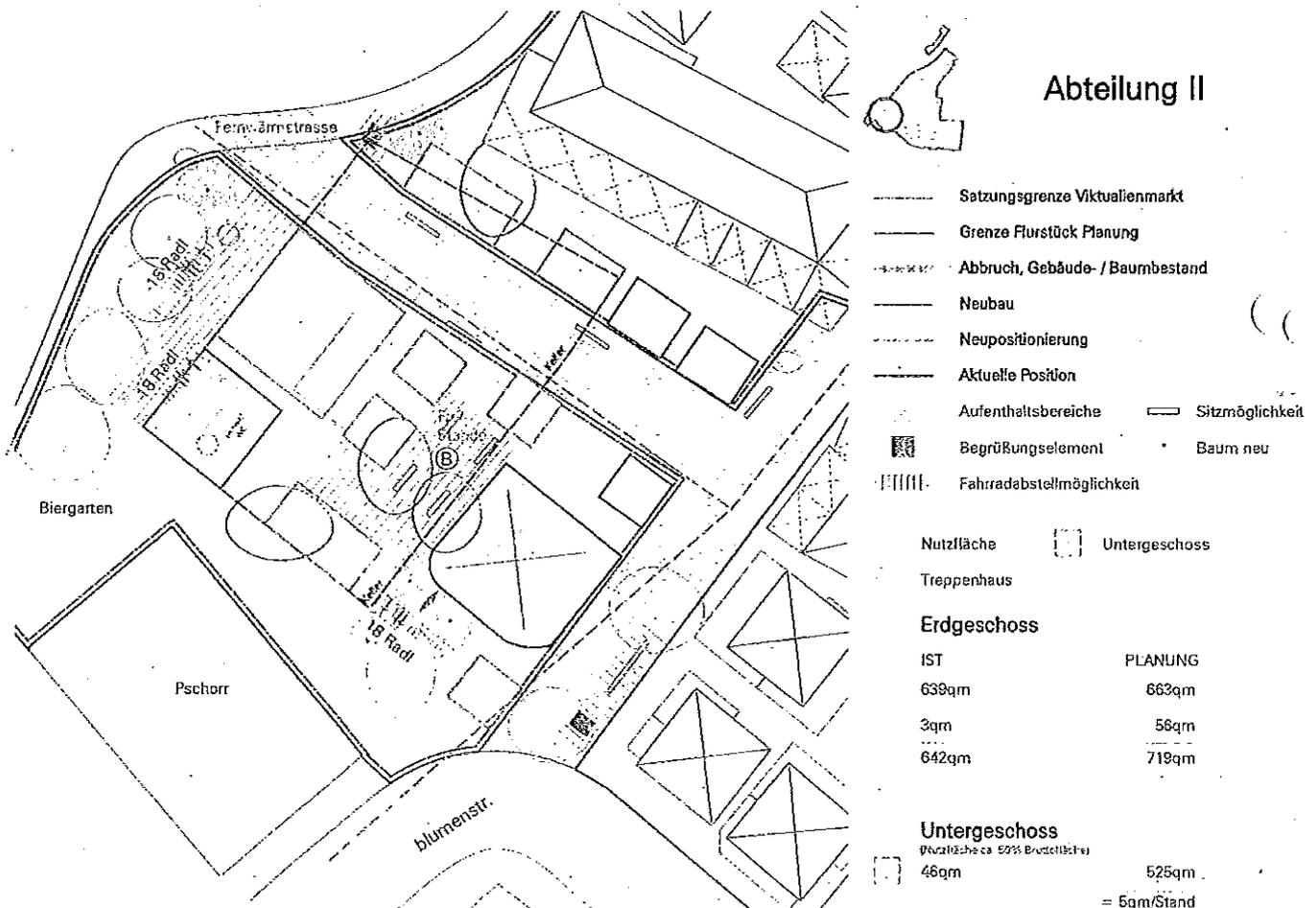
Nach Fertigstellung des Neubaus kommen die Händler wieder in die Nähe ihrer angestammten Standorte in feste bzw. zeltartige Stände zurück. Der Handel wird ähnlich wie im Bestand fortgesetzt.

Das Untergeschoss wird kann kompakter geplant werden, als in Möglichkeit IIA. Es wird ebenfalls mit zwei Erschließungsbauwerken (Treppen, Aufzüge) versehen. Diese werden als Neubauten auf dem Markt in Erscheinung treten und können zusätzlich öffentliche Kundentoiletten beherbergen.

Der Keller hat brutto eine Fläche von ca. 1000qm. Abzüglich der notwendigen Konstruktionsflächen, der Erschließung, Nebenflächen für Toilette und Personal und der Technikflächen können hier ca. 500qm zusätzliche Nutzfläche für den Markt entstehen.

Vorteil diese Variante ist das kompaktere Layout des Kellergeschosses und dadurch die etwas größere Nutzfläche.

Nachteil dieser Variante ist, dass ein Bestandsgebäude abgebrochen werden muss.



Möglichkeit II B - Keller Neubau mittel

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Möglichkeit II C - Keller Neubau groß

In dieser Variante wird ein Untergeschoss so angeordnet, dass es eine maximale Flächenausdehnung erhalten kann. Beide feste Bestandsgebäude in Abteilung II müssen dafür abgebrochen werden und können im Zuge des Neubaus wieder neu gebaut werden. Die Händler dieser Stände müssen während der Bauzeit in Interimsquartiere auf dem Markt ausweichen.

Zusätzlich müssen alle zeltartigen Stände in Abteilung II während der Bauzeit abgebaut werden und die Händler in Interimsquartiere auf dem Markt ausweichen.

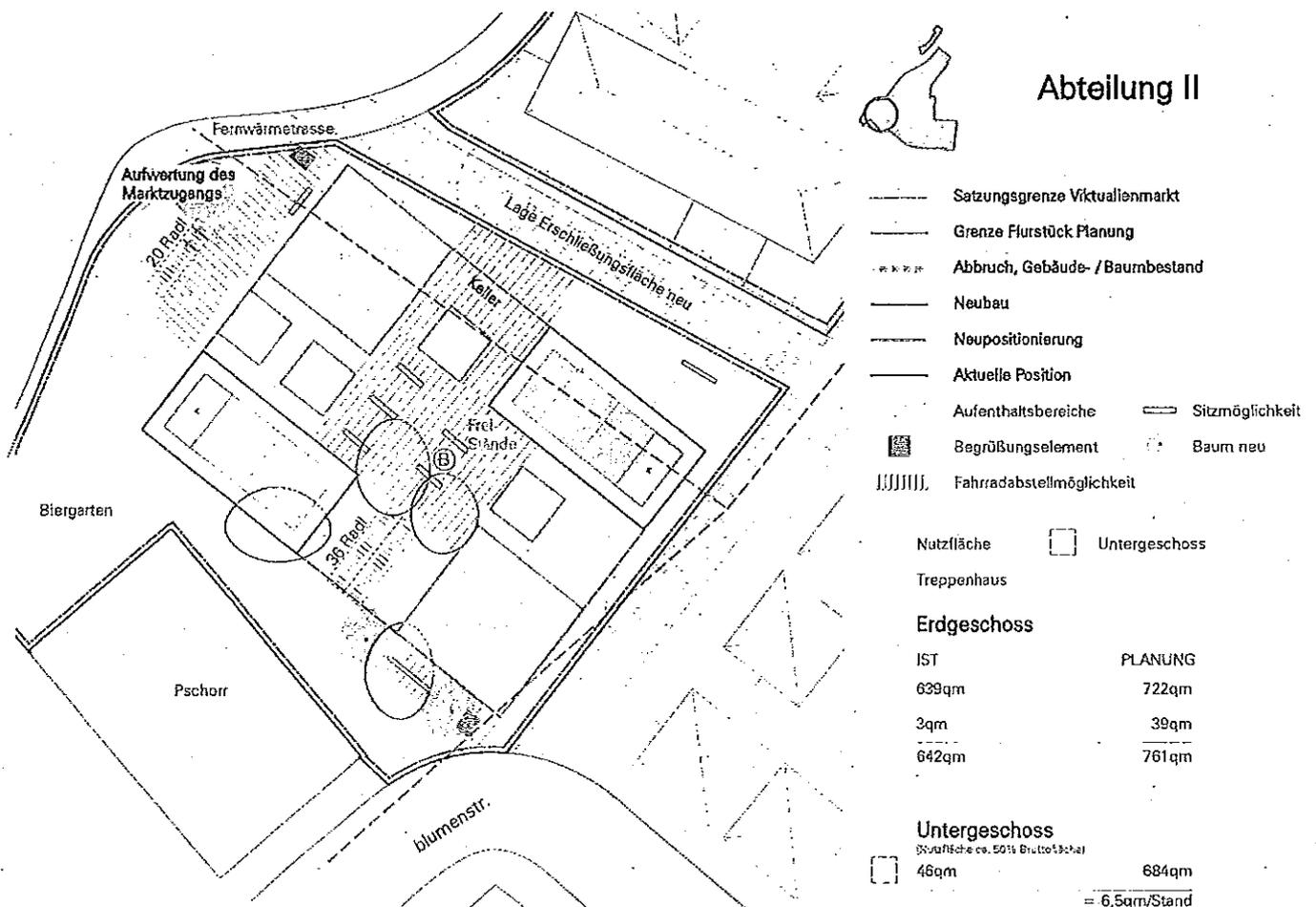
Nach Fertigstellung des Neubaus kommen die Händler wieder in die Nähe ihrer angestammten Standorte in feste bzw. zeltartige Stände zurück. Das Erscheinungsbild ändert sich durch die Neubauten, der Handel wird aber mit demselben Sortiment wie im Bestand fortgesetzt.

Das Untergeschoss erhält eine größere Nutzfläche, als in Möglichkeit II B. Es wird ebenfalls mit zwei Erschließungsbauwerken (Treppen, Aufzüge) versehen. Diese werden als Neubauten auf dem Markt in Erscheinung treten und können zusätzlich öffentliche Kundentoiletten beherbergen.

Der Keller hat brutto eine Fläche von ca. 1300qm. Abzüglich der notwendigen Konstruktionsflächen, der Erschließung, Nebenflächen für Toilette und Personal und der Technikflächen können hier ca. 650qm zusätzliche Nutzfläche für den Markt entstehen.

Vorteil diese Variante ist die große Nutzfläche des Kellergeschosses.

Nachteil dieser Variante ist, dass beide Bestandsgebäude abgebrochen werden müssen.



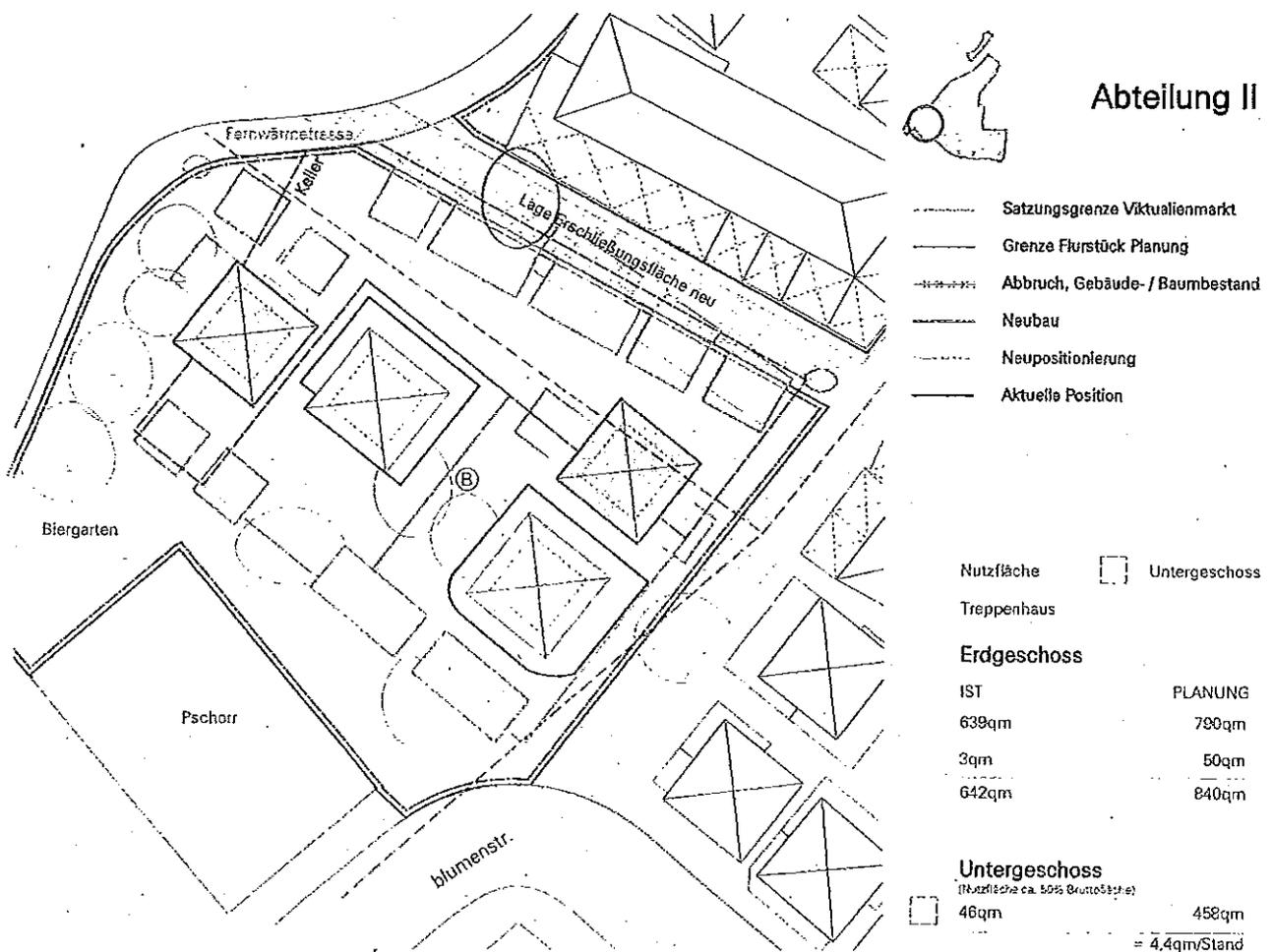
Möglichkeit II C - Keller Neubau groß

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Möglichkeit II D - Keller Neubau klein 2

Dies ist eine Variante zu II A, wobei die oberirdische Struktur eine Planung von 1973 aufgreift



Möglichkeit II D - Keller Neubau klein 2

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

**Möglichkeit II E
Neubau Nymphenburg und Erhalt Schirmstände**

Dies ist eine Kombination von IIA und IIB, welche ein kompaktes Layout des Untergeschosses optimiert. Diese Variante wird als Ergebnis des Abstimmungsprozesses vorgeschlagen.

Es wird eine zentrale Kelleranlage geplant. Diese kann brutto eine Fläche von ca. 900qm erreichen. Abzüglich der notwendigen Konstruktionsflächen, der Erschließung, Nebenflächen für Toilette und Personal und der Technikflächen können hier ca. 400qm zusätzliche Nutzfläche für den Markt entstehen.

Der Keller muss so angelegt werden, dass ein unterirdisches Bauwerk der SWM zwischen Abteilung II und III nicht tangiert wird.

Für dieses Bauwerk müssen Leitungen im Boden verlegt werden.

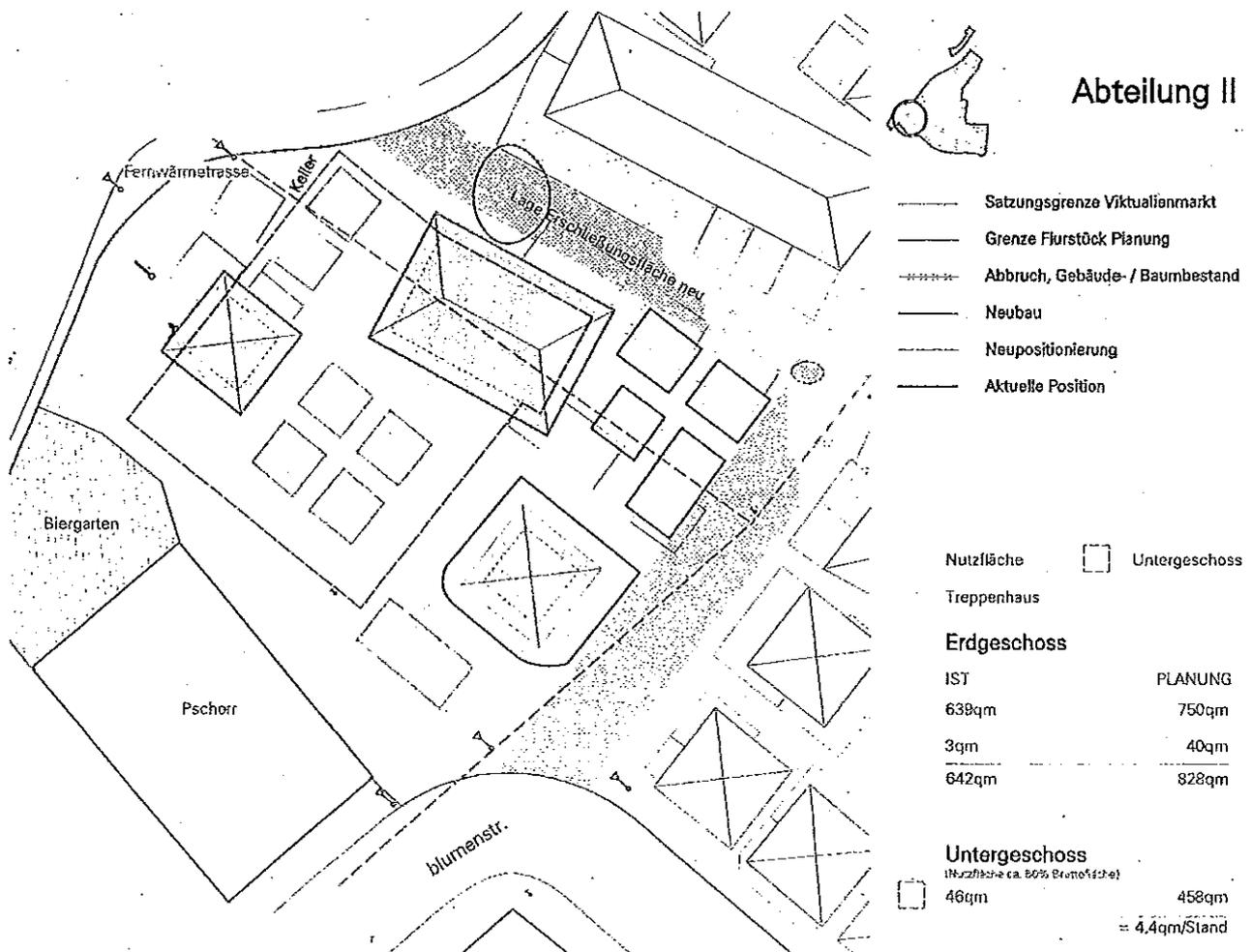
Oberirdisch muss ein Bestandsbau abgebrochen werden (Stand Nr. xx) und es müssen Bäume gefällt werden.

Die zeltartigen Marktstände werden für die Bauzeit an anderer Stelle auf dem Markt untergebracht und kommen nach Fertigstellung wieder zurück.

Der Bestandsbau (Stand Nr. xx) wird durch einen Neubau ersetzt. Da es sich um einen gastronomischen Betrieb handelt werden sämtliche heutigen Gastraumflächen im Neubau innerhalb des beheizten Volumens nachgewiesen (nicht mehr wie heute in einem Zeltvorbau). Dies ist aus Gründen der Konformität mit der EnEV eine Vorgabe der MHM. Außerdem wird der Neubau Treppenhaus und Lastenaufzug zum Untergeschoss aufnehmen.

Ein weiterer Neubau kann das zweite erforderliche Treppenhaus und ein öffentliche Toilette im Erdgeschoss aufnehmen.

Der Bestandsbau Stand Nr. xx und xx bleibt unverändert/ wird ggf. saniert (siehe Sanierung)



Möglichkeit II E - Neubau Nymphenburg und Erhalt Schirmstände

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Möglichkeit VI A - Keller Neubau klein

Diese Variante geht vom Abbruch der Kuttlerhalle aus. Der Bestandsbau wird durch einen größeren Neubau inkl. Untergeschoss ersetzt.

Der Erdgeschoss erfüllt die erforderlichen Flächen für die Händler und kann die zentrale Müllsammelstelle im Innere beherbergen.

Das sogenannte „Tankstellendach“ bleibt bestehen und dient in Zukunft als überdachte Freischankfläche im Zentrum der Abteilung VI. Die Händler aus der Kuttlerhalle und dem „Tankstellendach“ werden in Neubauten untergebracht.

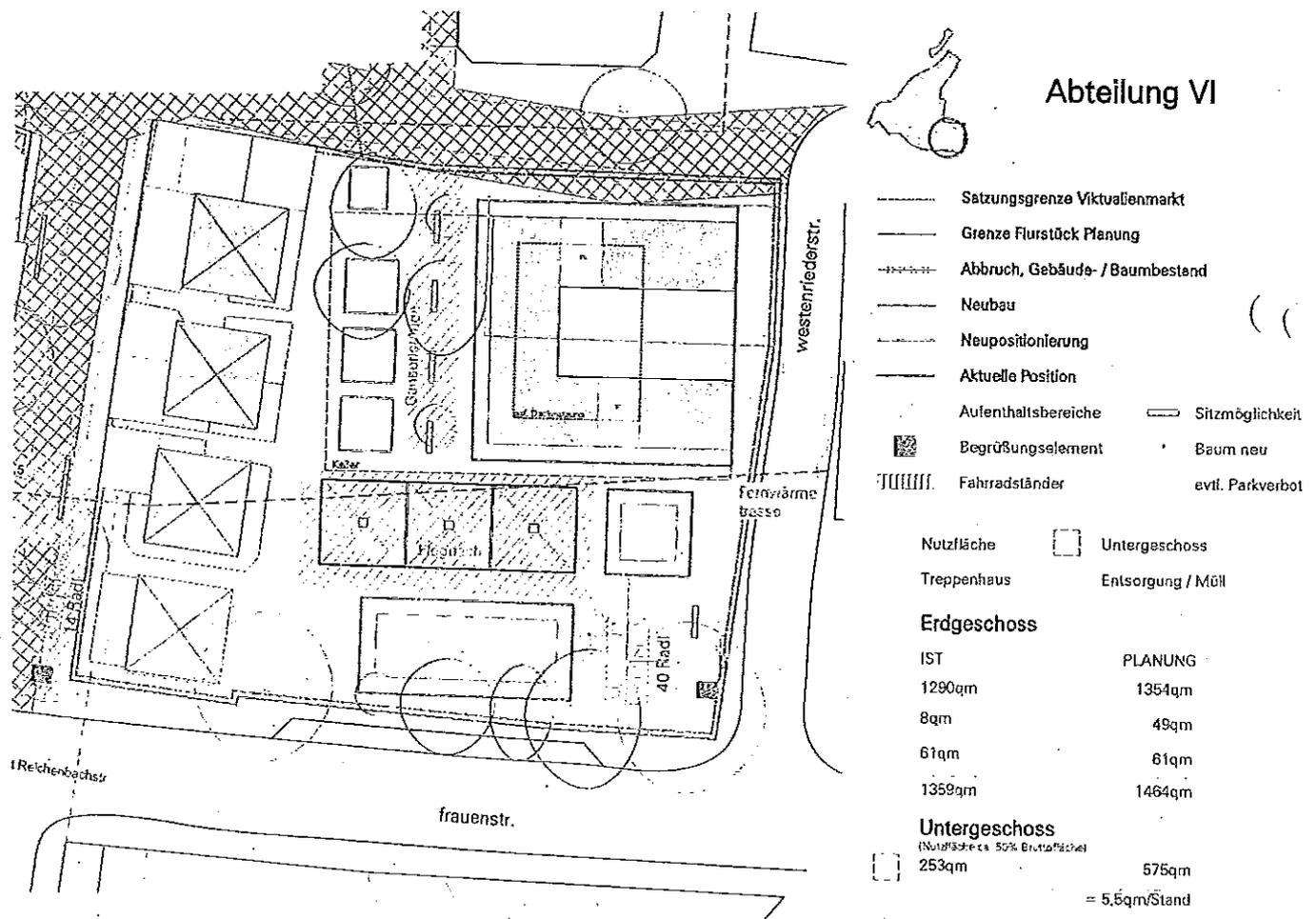
Die vier Bestandsbauten in Verlängerung der Reichenbachstraße bleiben bestehen. Auch die Ganserpavillons bleiben bestehen und werden nach Fertigstellung des Neubaus neu angeordnet.

Alle Händler der Abteilung VI müssen während Sanierung bzw. Neubau in Interimsquartiere auf dem Markt ausweichen. Nach Fertigstellung kommen sie an ähnliche Standorte zurück.

Der neue Keller hat brutto eine Fläche von ca. 1150qm. Abzüglich der notwendigen Konstruktionsflächen, der Erschließung, Nebenflächen für Toilette und Personal, der Technikflächen und Abzüglich Abbruch Bestandskeller können hier ca. 350qm zusätzliche Nutzfläche für den Markt entstehen.

Vorteile dieser Variante sind die Aufwertung des Tankstellendachs, das zwar für den Marktverkauf nicht geeignet ist, baulich und gestalterisch jedoch keine Defizite hat. Die Abteilung erhält eine neue Mitte mit Aufenthaltsqualität. Der Handel findet weitgehend in neuen geeigneten Gebäuden statt.

Nachteil ist, dass der Flächengewinn durch den Verlust des Bestandskeller relativ gering ausfällt.



Möglichkeit VI A - Keller Neubau klein

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Möglichkeit VI B - Keller Neubau mittel

Diese Variante geht von einem Erhalt der Kuttlerhalle aus. Der Bestandsbau wird durch einen Neubau im Inneren der Abteilung VI ergänzt.

Der Erdgeschoss erfüllt die erforderlichen Flächen für die Händler und kann die zentrale Müllsammelstelle im Innere beherbergen.

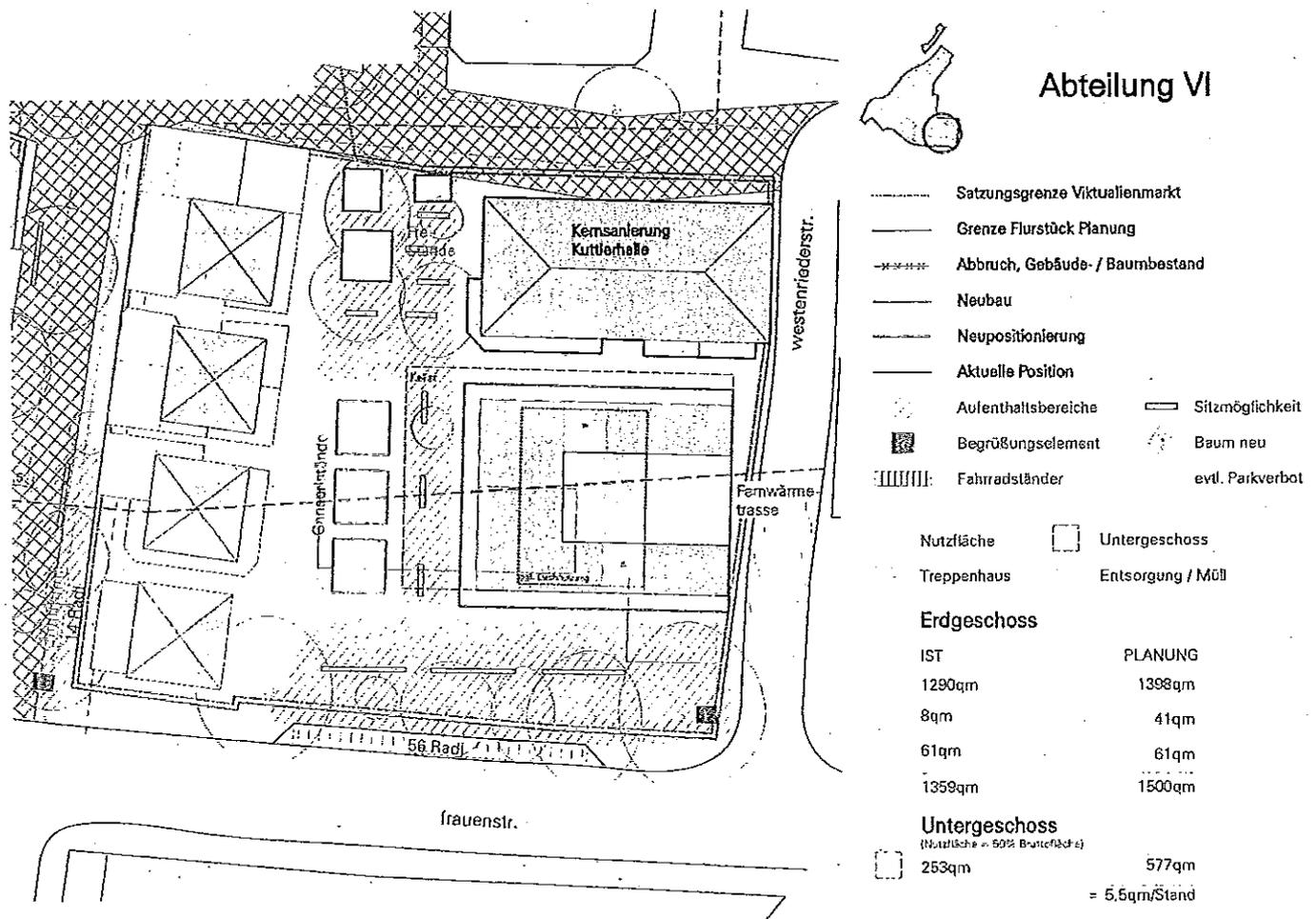
Das sogenannte „Tankstellendach“ muss abgebrochen werden. Die Händler aus dem „Tankstellendach“ werden in Neubauten untergebracht.

Die vier Bestandsbauten in Verlängerung der Reichenbachstraße bleiben bestehen. Auch die Ganserpavillons und zeltartigen Stände bleiben bestehen und werden nach Fertigstellung des Neubaus neu angeordnet.

Alle Händler der Abteilung VI müssen während Sanierung bzw. Neubau in Interimsquartiere auf dem Markt ausweichen. Nach Fertigstellung kommen sie an ähnliche Standorte zurück.

Der neue Keller hat brutto eine Fläche von ca. 1150qm. Abzüglich der notwendigen Konstruktionsflächen, der Erschließung, Nebenflächen für Toilette und Personal, der Technikflächen können hier ca. 550qm zusätzliche Nutzfläche für den Markt entstehen.

Vorteil dieser Variante sind der Erhalt der Kuttlerhalle und der gegenüber VIA größere Flächengewinn.



Möglichkeit VI B - Keller Neubau mittel

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Möglichkeit VI C - Keller Neubau groß

Diese Variante geht von einem Abbruch der Kuttlerhalle und des „Tankstellendachs“ aus. Die Bestandsbauten werden durch einen Neubau ersetzt.

Der Erdgeschoss erfüllt die erforderlichen Flächen für die Händler und kann die zentrale Müllsammelstelle im Innere beherbergen.

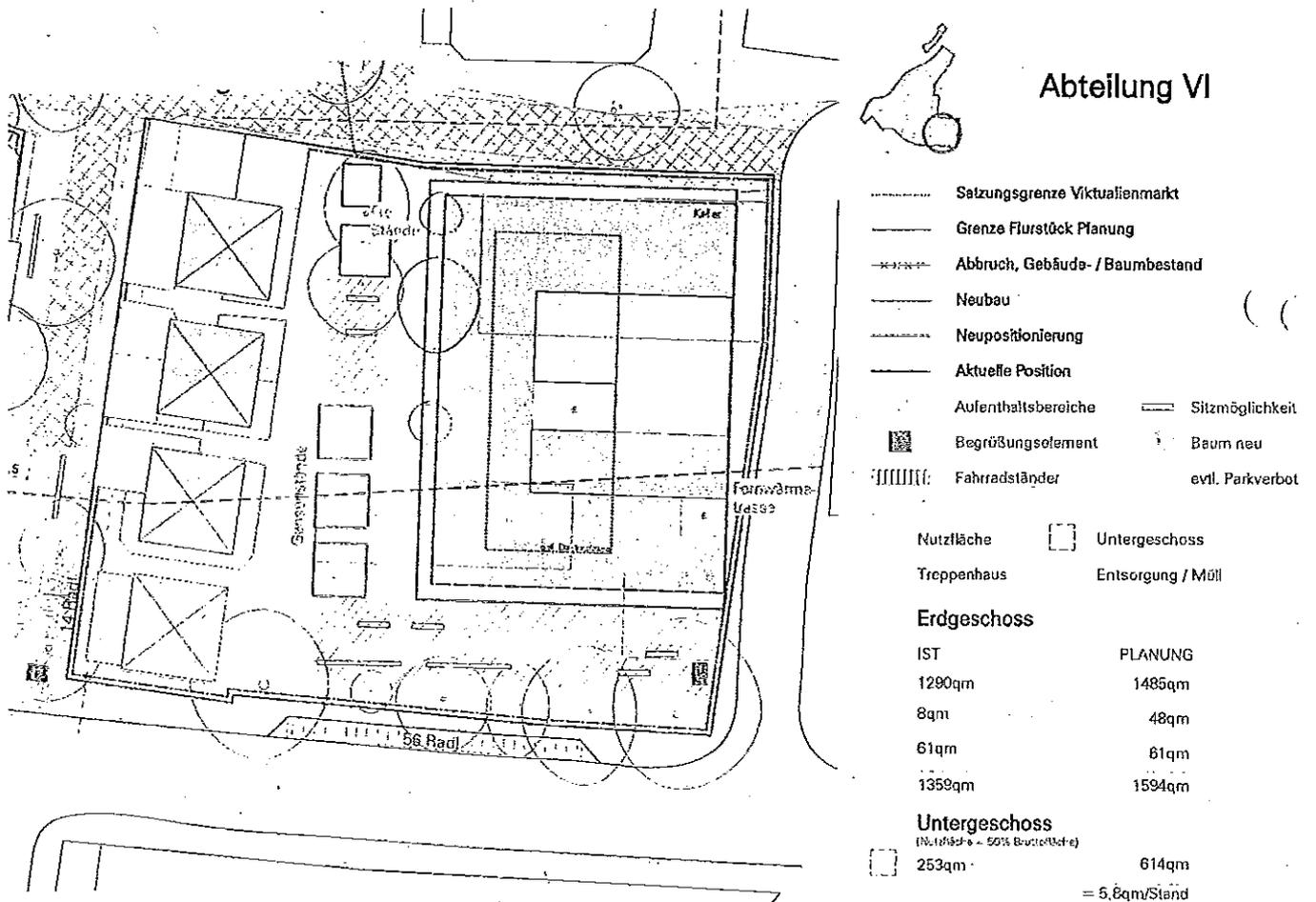
Die vier Bestandsbauten in Verlängerung der Reichenbachstraße bleiben bestehen. Auch die Ganserpavillons und zeltartigen Stände bleiben bestehen und werden nach Fertigstellung des Neubaus neu angeordnet.

Alle Händler der Abteilung VI müssen während Sanierung bzw. Neubau in Interimsquartiere auf dem Markt ausweichen. Nach Fertigstellung kommen sie an ähnliche Standorte zurück.

Der neue Keller hat brutto eine Fläche von ca. 1250qm. Abzüglich der notwendigen Konstruktionsflächen, der Erschließung, Nebenflächen für Toilette und Personal, der Technikflächen und Abzüglich Abbruch Bestandskeller können hier ca. 450qm zusätzliche Nutzfläche für den Markt entstehen.

Vorteil dieser Variante ist der gegenüber Möglichkeit VIA und VIB größere Flächengewinn.

Nachteil ist die große Veränderung der Bestandssituation.



Möglichkeit VI C - Keller Neubau groß

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Möglichkeit VI D - Erhalt der Kuttlerhalle und Neubau

Dies ist eine Optimierung der Variante VIB in Abstimmung mit den Markthallen und den Händlern.

In Abteilung VI bleiben die vier Bestandsbauten entlang der Verlängerung Reichenbachstraße bestehen und werden ggf. saniert (siehe Sanierung). Diese Bauten aus den 1950ern gehören wie die Bauten der Abteilungen I und III zu den typischen Bauten des Viktualienmarktes.

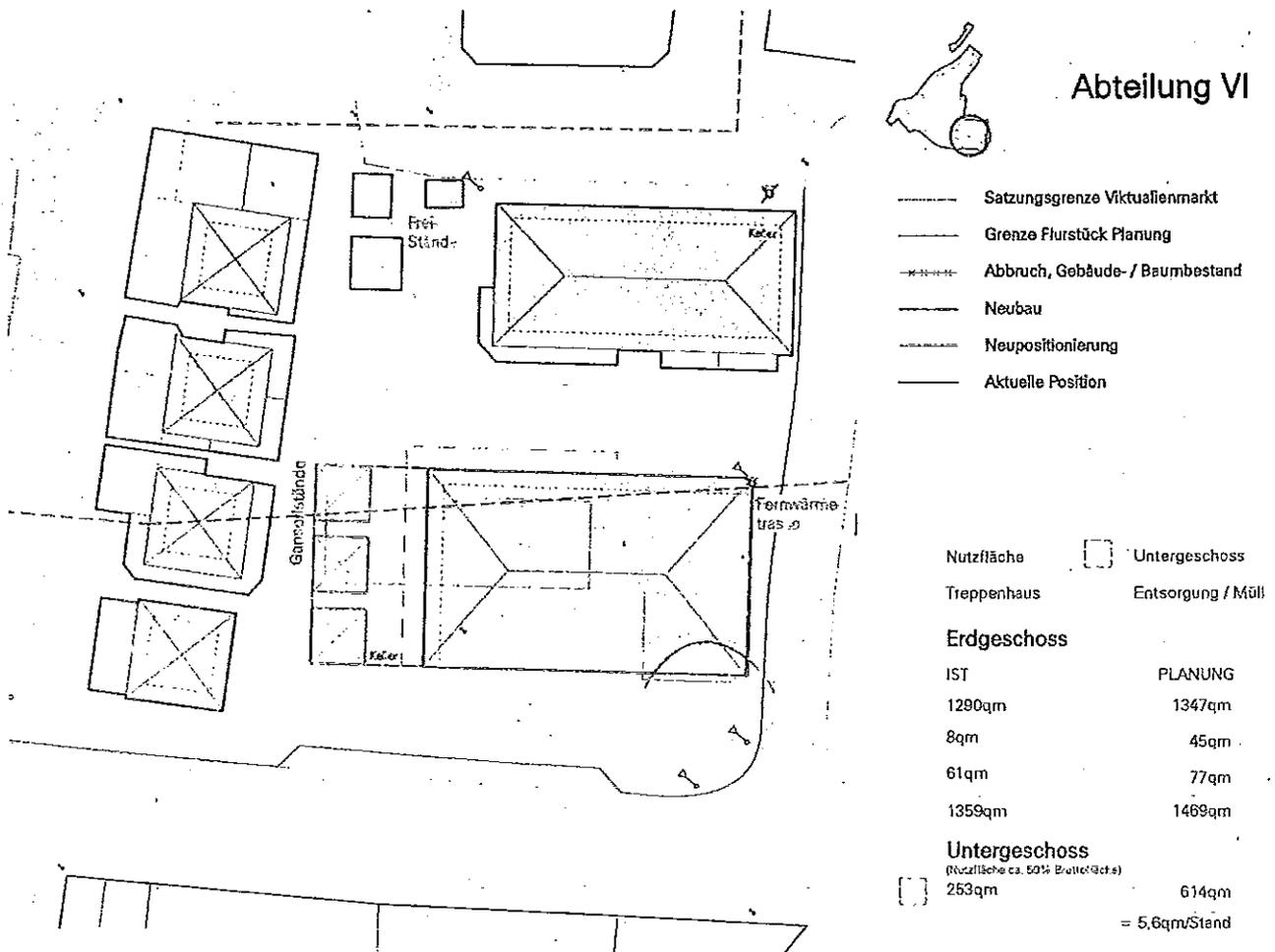
Dahinter befinden sich nördlich entlang der Verlängerung der Westenriederstraße drei kleine zeltartige Marktstände, die ebenfalls bestehen bleiben, aber ggf. während der Sanierung temporär verlagert werden müssen. Daneben befindet sich die sogenannte Kuttlerhalle, die nach heutigem Kenntnisstand inkl. Kelleranlage mindestens kernsaniert werden muss. Der Keller eignet sich nach heutigem Kenntnisstand auch nach einer Sanierung nicht für die Kühlung und Lagerung von Lebensmitteln.

Entlang der Frauenstraße befindet sich das sogenannte „Tankstellendach“, eine relativ neue Dachkonstruktion, die sich im Betrieb als Marktstand aber nicht bewährt hat.

Dies kann ohne Verlust abgebrochen werden. Daneben an der Ecke Frauenstraße/ Westenriederstraße befindet sich das Müllhaus. Die zentrale Müllsammelstelle hat sich an dieser Stelle für die Händler und AWM bewährt und soll dort verbleiben. Eine neue Organisation kann aber zu einer Verringerung der Geruchsbelastung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Innenbereich der Abteilung VI führen. Es wird ein zentraler eingeschossiger Neubau vorgeschlagen, der im Untergeschoss eine Fläche von brutto ca. 1200qm erhalten kann. Abzüglich der notwendigen Konstruktionsflächen, der Erschließung, Nebenflächen für Toilette und Personal und der Technikflächen können hier ca. 600qm zusätzliche Nutzfläche für den Markt entstehen. Über dem Keller kann ein zentrales Gebäude entstehen, dass Verkaufsstände und gastronomische Betriebe aufnehmen kann.

Die Ganserpavillons im Innenbereich der Abteilung VI werden während der Bauzeit entfernt, die Händler erhalten ein Übergangsquartier auf dem Markt.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme können die Ganserpavillons in Nachbarschaft des Neubaus wieder aufgestellt werden.



Möglichkeit VI D - Erhalt Kuttlerhalle und Neubau

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte - Freiraum

Der Viktualienmarkt erfüllt neben seiner Funktion als Markt auch eine zentrale Rolle als öffentlicher Freiraum in der Innenstadt Münchens. Dies drückt sich insbesondere auch durch das intensive Interesse der Öffentlichkeit an den Sanierungsplänen zum Markt aus.

Bei der Erarbeitung der Konzepte, in der Diskussion der Varianten und bei der Ausarbeitung der Überlegungen, standen dabei gleichermaßen funktionale, gestalterische und verkehrliche Themen im Fokus.

Die vorliegenden Aspekte für den Freiraum, Mobilität, Aufenthaltsqualität, Oberflächengestaltung, Entwicklung des Baumbestandes und Beleuchtung sind grundsätzlich für alle Varianten der ausgearbeiteten architektonischen Varianten anwendbar. Die wesentlichen Aussagen dieser Themen lassen sich auf die unterschiedlichen Gebäudestellungen anpassen. Die Erläuterungen erfolgen gesammelt.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

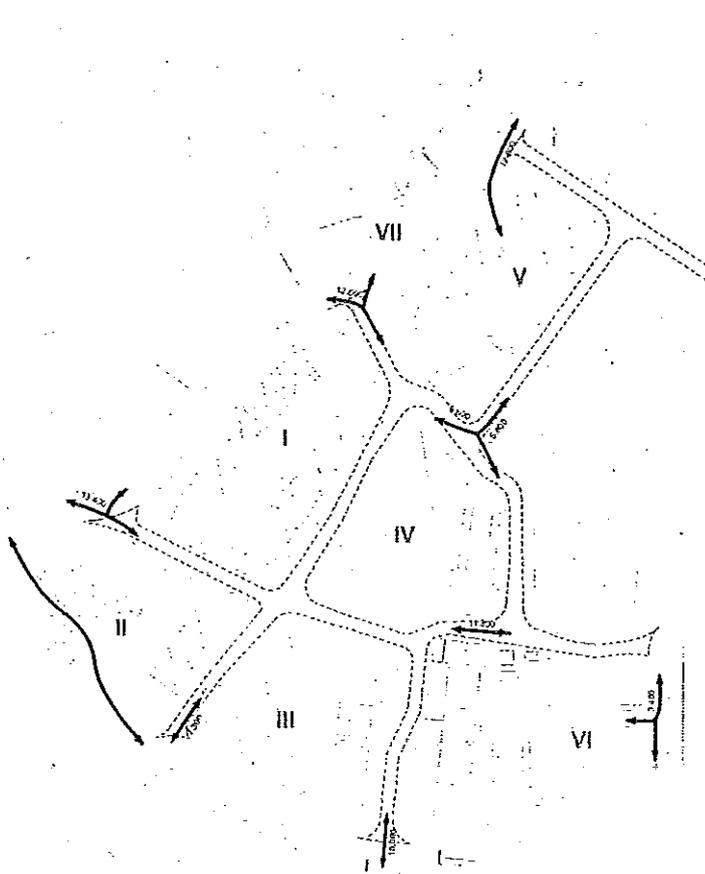
Verkehr

Der Viktualienmarkt ist Teil des öffentlichen Freiraumsystems der Innenstadt und ist damit nicht nur Markt, sondern auch vielfach genutzter Verkehrsraum.

Im Rahmen des Zukunftskonzepts wurde ein Verkehrsgutachten bei dem Büro Planungsgesellschaft Stadt – Land – Verkehr (PSLV) in Auftrag gegeben. Die in der Analyse gesammelten Beobachtungen wurden durch das Gutachten überprüft und quantifiziert. So wurden für Fußgänger, Fahrradfahrer und Kfz-Bewegungen Zählungen an ausgewählten Tagen durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in die Konzepte für den Viktualienmarkt ein.

Für den Viktualienmarkt sind im Plan ‚Sicherheit‘ Rettungswege markiert. Entsprechend der Abstimmung mit der Branddirektion sind diese vor allem bei Großveranstaltungen, wie dem Tanz der Marktweiber zum Höhepunkt des Münchener Faschings erforderlich. Sie werden nicht für die Brandrettung oder den Löscheinsatz benötigt und sind nicht als Feuerwehraufstellflächen zu verstehen.

Entsprechend ist es unproblematisch, dass in den dargestellten Bereichen derzeit zum Teil Bäume, Brunnen oder andere Hindernisse stehen. Die Befahrung des Marktes ist nichts desto trotz erforderlich. Als Rettungsweg wird für die Planung eine übliche Rettungsgasse in der Breite 3,5m angenommen.



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII Bezeichnung der Abteilungen

Fahweg für Lieferverkehr/Rettung b=3,5 m

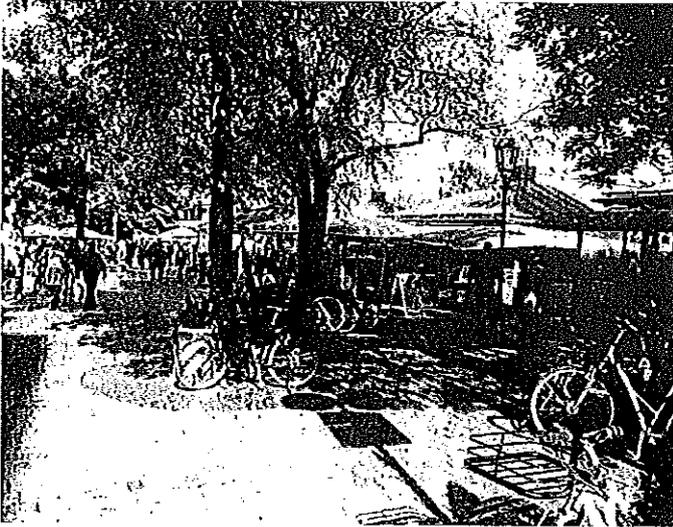


Fußgängerzählung im Rahmen des Verkehrsgutachtens pslv am 24.04.2017 6-20 Uhr

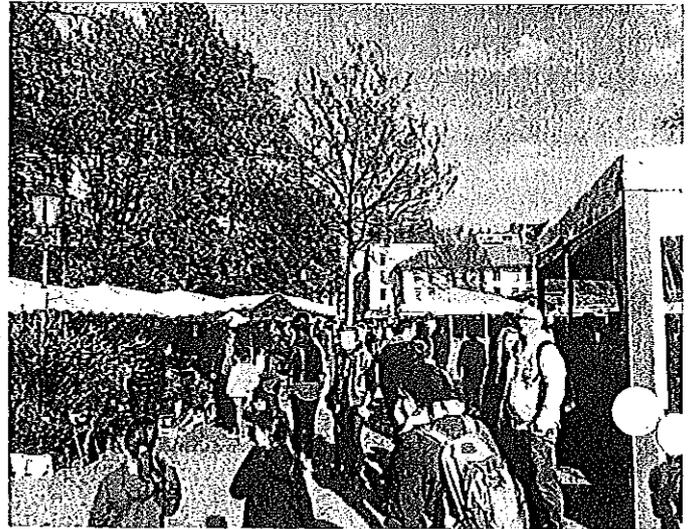
Umgestaltung der Verkehrsregelung in Reichenbach- und Frauenstraße Details vgl beiliegenden Plan psiv.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

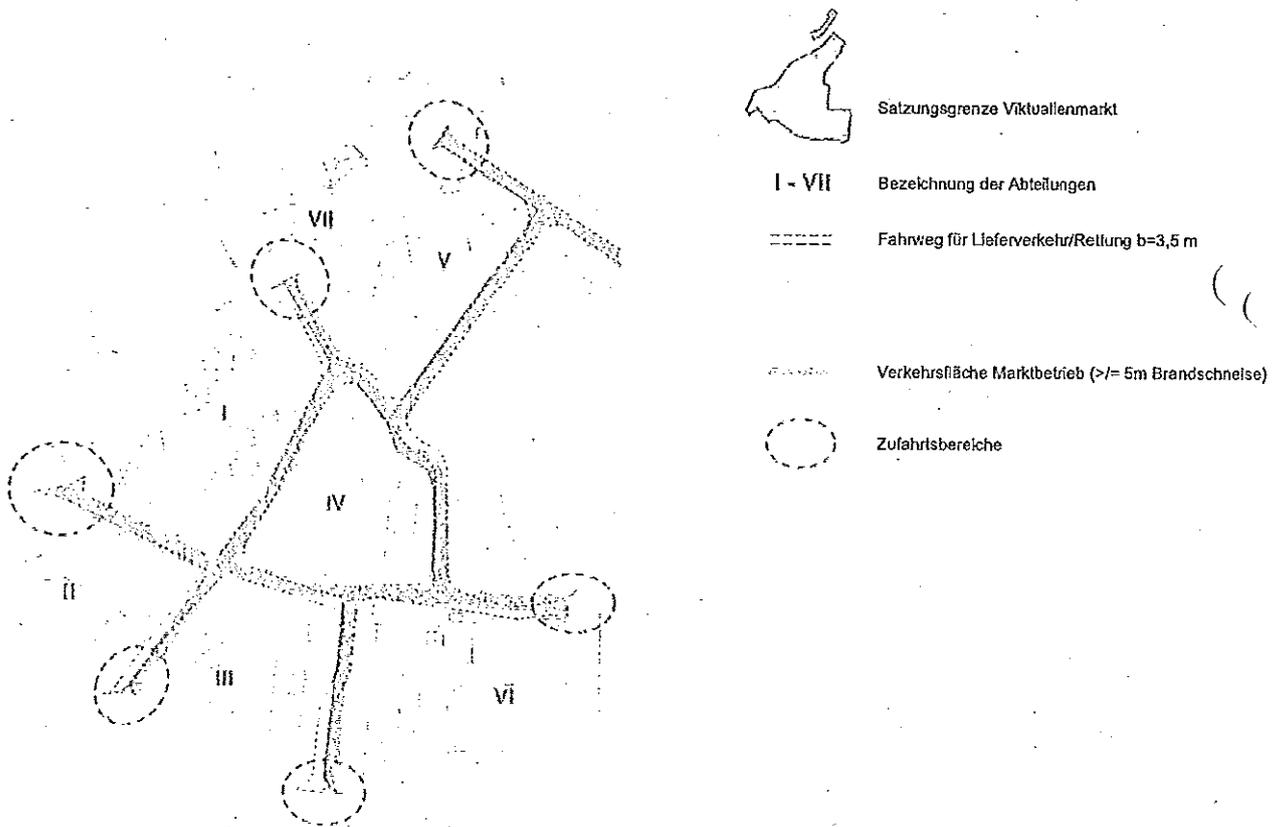
2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung



Rettungsgasse Feuerwehr



Passage mit Besuchern



Sicherheit

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung**Durchlässigkeit**

Die Verkehrszählung ergab eine erhebliche Fußgängerbewegung, die sich relativ gleichmäßig Richtung Marienplatz, Rosental, Reichenbachstraße und Westenriederstraße verteilt. Detaillierte Auswertungen werden im Verkehrsgutachten beschrieben.

Die Innenhöfe wurden im Rahmen des Zukunftskonzepts als großes Potenzial zur Stärkung der Aufenthaltsqualität am Markt identifiziert. Die Zugänglichkeit in die Innenhöfe und damit die Durchlässigkeit des Marktes zum Schlendern oder Spaziergehen wird durch die Vorbauten einzelner Standl derzeit teilweise erheblich eingeschränkt oder ist unmöglich. Nach Ladenschluss sind einzelne Passagen zur Gänze geschlossen. Baulich bedingt betrifft dies derzeit insbesondere die Abteilungen I und III.

Der momentane Betrieb des Marktes macht die Flächen, die die Vorbauten einnehmen, für das Marktgeschehen erforderlich und einen täglichen Rückbau unzumutbar. Für die künftige Entwicklung ist eine grundsätzliche Durchlässigkeit überall wünschenswert. Die engen Passagen und ihre Prägung durch die Waren stellen jedoch auch eine bedeutende Erlebnisqualität für den Markt dar, die bei der Sanierung nicht verloren gehen darf. Für die Durchlässigkeit und die Barrierefreiheit am Markt wird vorgeschlagen zu jedem Innenhof möglichst von jeder Seite einen Durchgang mit einer Breite von 2m sicher zu stellen. Dies gewährleistet, dass Rollstuhlfahrer mühelos hindurch fahren können und auch Begegnungsverkehr stattfinden kann. Zudem wird die Einsehbarkeit und die Durchwegung der einzelnen Abteilungen verbessert. Dies erzeugt mehr Laufkundschaft für die Händler, die in Richtung der Innenhöfe verkaufen. Die Positionierung dieser Durchgänge kann bei der konkreten Sanierungsplanung mit den betroffenen Händlern verhandelt werden.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

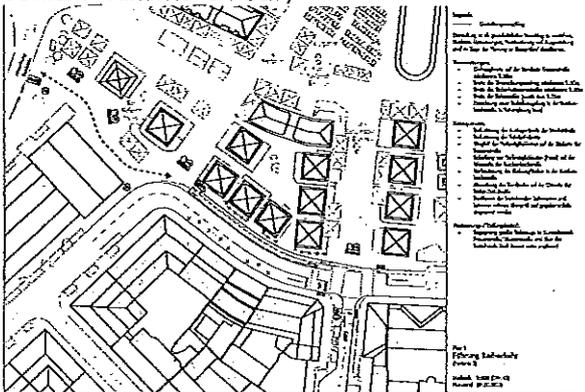
2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Fahrradverkehr

Der Marktbereich ist derzeit als Fußgängerzone gekennzeichnet. Das Radfahren ist somit grundsätzlich nicht gestattet. Die Zählung des Verkehrsgutachtens bestätigte die Beobachtung der Händlerschaft und des Planerteams, dass der Markt auch intensiv von Fahrradfahrern gequert wird. Der Umstand erklärt sich leicht, da der Viktualienmarkt auf wichtigen innerstädtischen Verbindungsrouten sowohl in Nord-Süd, wie auch in Ost-West Richtung liegt. Die Fahrbahn „Viktualienmarkt“ westlich des Marktes ist zudem Teil einer Fahrrad-Hauptroute in der Stadt.

Im Rahmen des Zukunftskonzepts wurde untersucht, ob mit der Sanierung eine Verbesserung der Situation und eine Entschärfung des Konflikts des Fahrradfahrens am Markt geschaffen werden kann. Die Planungsgesellschaft Stadt – Land – Verkehr (PSLV) arbeitete den Vorschlag eines Bypasses über den Markt hinweg aus, der mit den entsprechenden Fachstellen erörtert wurde.

Kurzbeschreibung des Vorschlags (siehe Plan Führung_Radverkehr Variante 3 PSLV)



Vorschlag PSLV Führung Radverkehr_Variante_3

Zur Entschärfung des Konflikts und zur Schaffung einer legalen Radverbindung zwischen Altstadt und Frauenstraße wird vorgeschlagen, das Radfahren vor dem 'Pschorr' zu erlauben (Fußgängerzone" und Zusatzzeichen 1022-10 „Radfahrer frei“ nach StVO). Um im weiteren Verlauf das unkontrollierte Queren im Kurvenbereich Frauen-/Blumenstraße zu vermeiden und stattdessen eine sichere Weiterführung des Radverkehrs gewährleisten zu können, wird ein Zweirichtungs-Radweg auf der nördlichen Frauenstraße vorgeschlagen. Zudem wird in der Reichenbachstraße eine Einbahnstraßenregelung in Fahrtrichtung Nord eingeführt. Die Gehwegbreiten können auf beiden Seiten entsprechend verbreitert werden. Auch kann die Linksabbiegespur auf der Frauenstraße entfallen, wodurch Flächen zur Umgestaltung des Knotenpunkts Frauenstraße/ Reichenbachstraße frei werden. So wird einerseits eine sichere und legale Radverbindung zwischen dem Rosental und der Reichenbachstraße geschaffen. Gleichzeitig können durch die Einführung der Einbahnregelung in der Reichenbachstraße Flächen der Nutzung durch Fußgänger zugeschlagen werden. Ins-

besondere vor dem Hintergrund, dass dieser Eingang zum Marktbereich einer der am stärksten frequentierten ist, kann der Bereitstellung von größeren Aufstellflächen im Vorfeld der Signalanlagen keine zu große Bedeutung beigemessen werden. Durch den Entfall der Linksabbiegespur kann außerdem im Festzeitenersatzprogramm der Signalanlage die Grünzeit für den Kfz-Verkehr reduziert und dem querenden Fußgänger- und Radverkehr zugeschlagen werden, wodurch der Verkehrsablauf flüssiger, das Konfliktpotential reduziert und die Gesamtsituation somit verbessert wird.

Der Vorschlag zur teilweisen Öffnung des Viktualienmarktes für Radfahrer (Konzeptvariante 3 – Legalisierung des Bypasses), wurde in einem gemeinsamen Termin am 15.1.2018 vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Verkehr PLAN I/31-1, dem Kreisverwaltungsreferat KVR-III/1 und dem Baureferat Abteilung Tiefbau, BAU-T1/S abgelehnt. Es wird begrüßt, dass nach einer Lösung für den Konflikt zwischen Fußgängern und Fahrradfahrern gesucht wird. Die genannten Referate gehen allerdings davon aus, dass der Fahrradverkehr vom Rosental nicht sicher und zufriedenstellend auf die Frauenstraße geleitet werden kann. Zudem wird befürchtet, dass die Fahrradfahrer in ihrer Fahrweise viel offensiver und somit gefährlich für Fußgänger fahren könnten. Zudem könnte, die Bushaltestelle am Rosental dann nicht an der Stelle weiter bestehen. Dies wäre seitens der MVG, dem Tourismusamt und dem Behindertenbeirat ein großer Verlust.

Seitens des Kreisverwaltungsreferates wurde die Anregung eingebracht, den gesamten Markt entsprechend der Regelung in der Fußgängerzone Kaufingerstraße abends und nachts bzw. zu den Lieferzeiten auf dem Markt für Fahrradfahrer zu öffnen. Eine Vereinheitlichung der Regelung könnte dazu beitragen das Verständnis und die Akzeptanz zu erhöhen.

Die Umgestaltungsvorschläge für den Knotenpunkt Frauen-/ Reichenbachstraße mit Verbreiterung des Gehweges, werden positiv bewertet. Dies würde die Situation der Fußgänger wesentlich verbessern. Eine Einbahnstraßenregelung in der Reichenbachstraße mit Freigabe für Radfahrer wird als sinnvoll erachtet. Es muss geprüft werden, ob die Signalzeiten zugunsten der Fußgänger geändert werden können. Die Einbahnstraßenregelung hat sich während einer Baustellensituation 2017 in der Frauenstraße bewährt; es wurden diesbezüglich durchweg positive Erfahrungen gemacht. Vor Umsetzung wäre die Auswirkung auf das Verkehrsnetz zu prüfen.

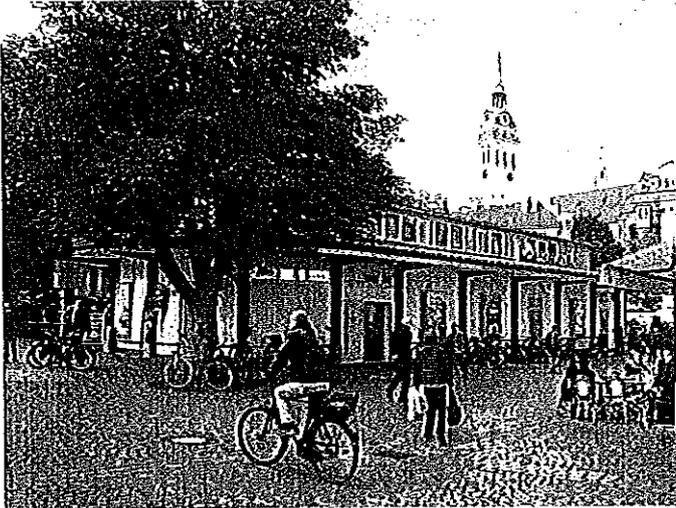
Es sollte zudem geprüft werden, ob der Gehweg in der nördlichen Frauenstraße verbreitert werden kann. Dies kann den Fußgängerverkehr wesentlich verbessern und auch dem Marktbetrieb zugute kommen. Die Einschätzung ist, dass es genügend Platz für eine Gehwegverbreiterung gibt, wenn PKW-Stellplätze entfallen.

Es wird vorgeschlagen die genannten Maßnahmen vor Beginn der Sanierung des Marktes zu veranlassen.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

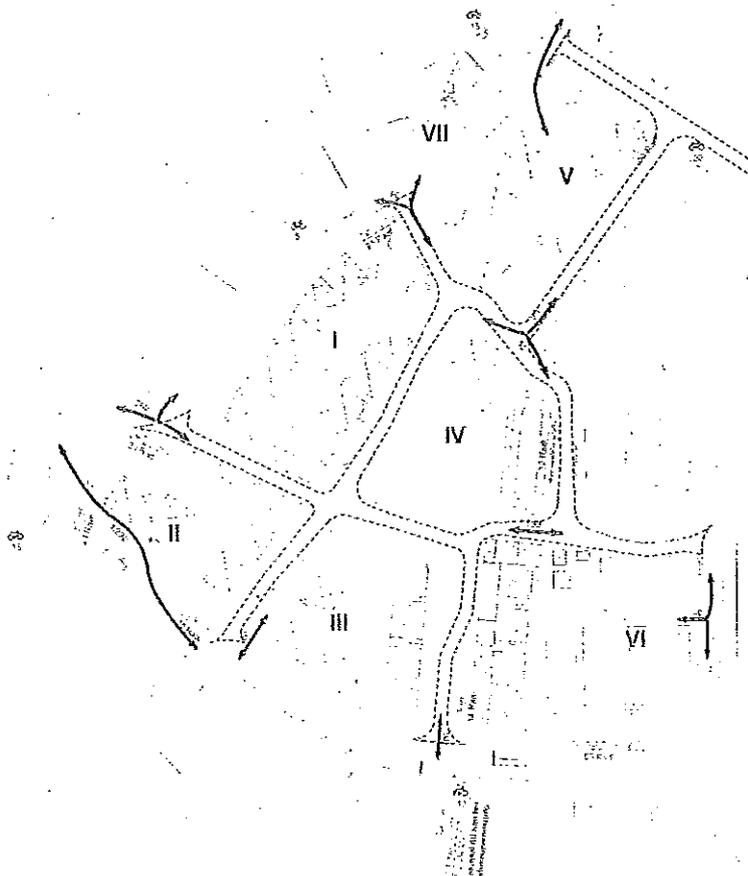
Fahrradverkehr



Unerlaubtes Queren des Marktes durch Fahrradfahrer



„Wildes“ Radl-Parken



Saizungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII Bezeichnung der Abteilungen

Fahweg für Lieferverkehr/Rettung b=3,5 m

50

Radfahrezählung im Rahmen des Verkehrsgutachtens pslv am 24.04.2017 6-20 Uhr

10

vorhandene Radständer

100

Fahrradabstellmöglichkeit geplant Gesamt : ca. 200

Ermittlung für Verkaufsfläche 94 Stpl. standweise

Ermittlung für Gastfläche 56 Stpl. standweise

Ermittlung für Freischankfläche 53 Stpl. standweise

= 203

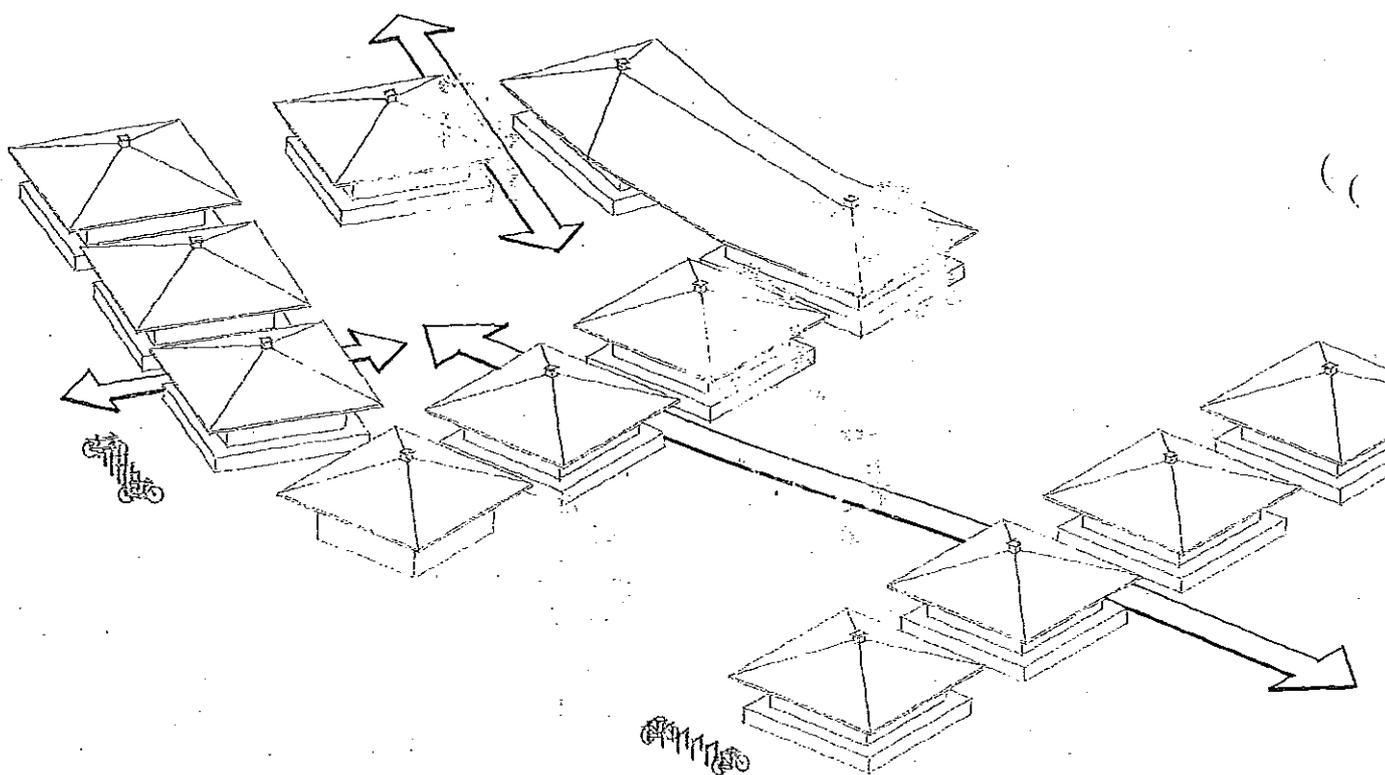
Umgestaltung der Verkehrsregelung in Reichenbach- und Frauenstraße Details vgl beiliegenden Plan pslv

Vorschlag pslv Bypass für Radfahrer

Fahrradverkehr

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung



Fahrradverkehr

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Fahrradstellplätze

Die Fahrradabstellmöglichkeiten am Markt können den derzeit offensichtlichen Bedarf nicht abdecken. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil der am Markt abgestellten Fahrräder, nicht alleine der Marktnutzung zugewiesen werden können.

Folgend die Ermittlung des Bedarfs an Fahrradabstellmöglichkeiten, bezogen auf den Markt (Standweise)
 Aus dem Bereich der GaststättVO werden keine Anforderungen gestellt.

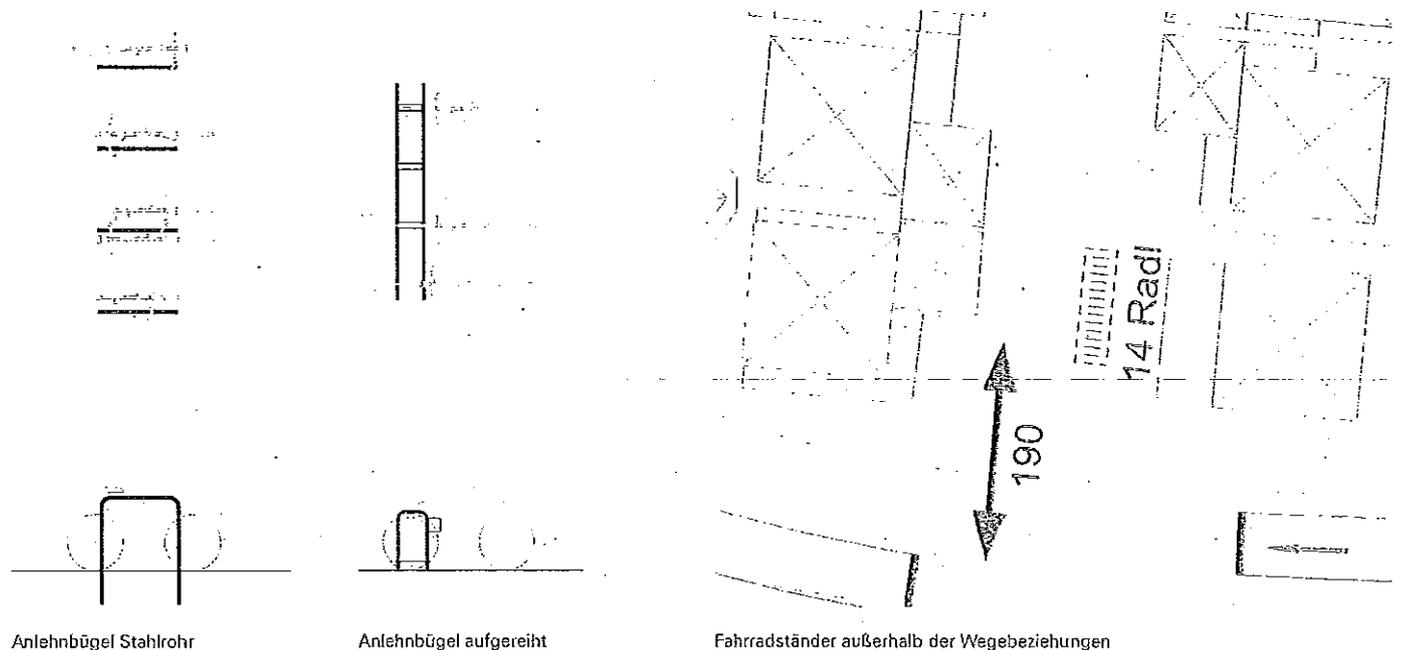
- Ermittlung für Verkaufsfläche
94 Stpl. standweise
- Ermittlung für Gastfläche
56 Stpl. standweise
- Ermittlung für Freischankfläche
53 Stpl. standweise

= Ca. 200 Radl-Stellplätze

Die Einschätzung nach diversen Begehungen ist, dass wesentlich mehr Stellplätze benötigt werden, als am Markt und in der direkten Umgebung vorhanden sind. Diese sind an strategisch sinnvollen Orten zu platzieren. Hierzu gehören die von Fahrradfahrern vorwiegend genutzten Straßen und Zuwege Prälatsstraße – Rosental, Reichenbachstraße und Frauenstraße.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich die Bedarfe am Viktualienmarkt zumindest teilweise mit denen der Innenstadt decken. Das bedeutet, dass ein gewisser Teil der Radfahrer den Viktualienmarkt als Parkplatz nutzt, um in andere Bereiche der Innenstadt zu gehen. Zudem wird der Bedarf an Abstellmöglichkeiten durch den Ausbau der Fahrradmobilität steigen.

Nach Aussage der Lokalbaukommission, sollte es sich bei den Abstellmöglichkeiten um niedrige Anlagen handeln, welche die Sicht über den Markt und in die Altstadt nicht verstellen. (Keine mehrstöckigen Abstellsysteme) Die Zugänglichkeit und Einsehbarkeit in den Markt darf durch die Abstellanlagen nicht beeinträchtigt werden. Um den Bedarf auf der begrenzten Fläche zu decken, ist es notwendig viele, kleinere Möglichkeiten anzubieten. Diese sollten von der Gestalt unauffällig sein und bei Nicht-Benutzung nicht als störend empfunden werden. Die Abstellanlagen können auch in Kombination mit Sitzgelegenheiten aufgestellt sein.



Anlehnbügel Stahlrohr

Anlehnbügel aufgereiht

Fahrradständer außerhalb der Wegebeziehungen

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

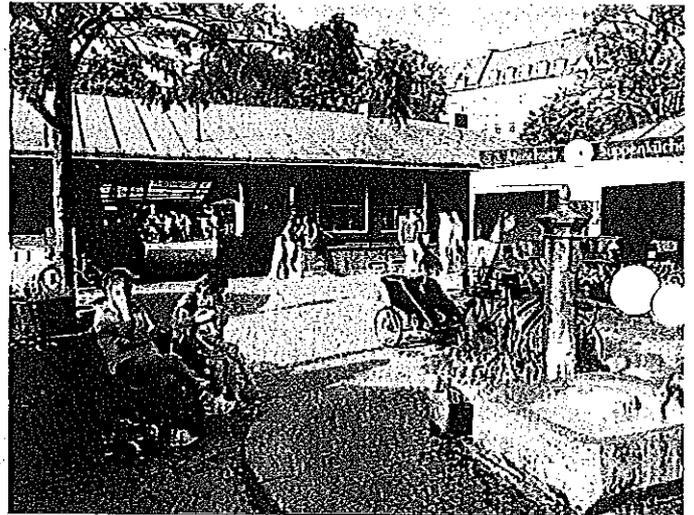
Aufenthaltsqualität

Die Innenhöfe wurden im Rahmen des Zukunftskonzepts als großes Potenzial zur Stärkung der Aufenthaltsqualität am Markt identifiziert. Die Einschätzung wurde im Rahmen der Kommunikationsarbeit bestätigt.

Sowohl die Händlerinnen und Händler als auch die Besucherinnen und Besucher, des Infostandls erläuterten, dass sie sich mehr Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen der Abteilungen wünschen. Auch aus dem Bürgergutachten geht hervor, dass sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer verbesserte Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen, vor allem um die Brunnen herum wünschen.

Heute werden bereits alle nicht-kommerziellen Sitzgelegenheiten in den Abteilungen intensiv genutzt. Dies wurde in diversen Begehungen und persönlichem Aufenthalt vor Ort vielfach beobachtet und auch in der Bierdeckel-Umfrage von vielen Teilnehmerinnen und Teilnehmern angegeben. Daher konzentriert sich die Schaffung von Aufenthaltsbereichen auf das Innere der Abteilungen.

So soll nicht nur die Abteilung III, sondern auch die Innenhöfe der Abteilungen I,II,V und VI zu kommunikativen Orten werden, an denen sich die Menschen treffen, reden, essen, ausruhen.



Innenhof der Abteilung III



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII Bezeichnung der Abteilungen

Fahweg für Lfelerverkehr/Rettung b=2,5 m

 Aufenthaltsbereiche

 lineares Sitzelement

 ungerichtete Sitzelemente

 Begrüßungselement

 Brunnen Bestand

Aufenthaltsbereiche

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

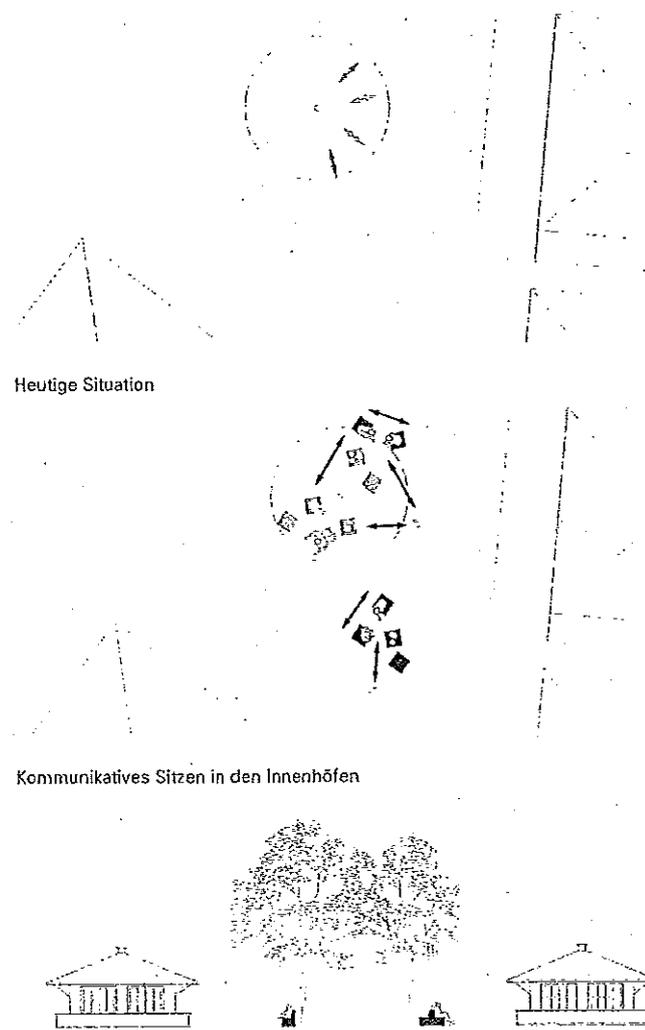
Mobiliar

Kommerziell gebundene Sitzplätze sind auf dem gesamten Markt in großer Zahl vorhanden. Besonders der Biergarten mit seinen vielen Biergartengarnituren, bietet Sitzgelegenheiten und erlaubt zudem alle mitgebrachten Speisen zu verzehren. Die Zahl gänzlich konsum unabhängiger Plätze ist im Verhältnis dazu auffallend gering. Die Händlerinnen und Händler, die Kundschaft und auch das Tourismusamt bemängeln diesen Zustand.

Es wird empfohlen möglichst viele Sitzgelegenheiten in den Innenhöfen zu schaffen, aber auch lineare Sitzelemente in den Passagen anzubringen. Diese dienen der Kundschaft, aber auch den Passanten zum Ausruhen oder Beobachten. Die Sitzgelegenheiten sollten die Möglichkeit bieten Rollstuhlfahrer zu integrieren und komfortabel für ältere Menschen sein (u.a. Rückenlehne und Armstützen). Die derzeitigen Angebote, vor allem angeordnet um einzelne Bäume, erlauben nur ein vereinzelt Sitzen. Künftige Angebote sollten das Sitzen kommunikativer in Gruppen oder auch Sitzplätze in Verbindung mit Tischen anbieten. Für diese Anordnungsmuster eines Freiraummobiliars am Markt eignen sich insbesondere die Innenbereiche der Abteilungen. In den Passagen ist eine lineare Anordnung zielführend, um die Bewegungsführung nicht zu beeinträchtigen.

Das Sitzen auf den teilweise nicht mehr genutzten Lagerkästen vor den Ständen, hat einen ganz eigenen, nicht zu unterschätzenden Wert. Sie werden zum Verweilen und Picknicken, häufig in kleinen Gruppen von 2-4 Personen, genutzt. Dies geschieht auf dauerhaft ungenutzten Lagerkästen und an einzelnen Ständen, die Schließungstage haben. Dies sollte weiterhin möglich sein, da diese Form des Aufenthalts eine einzigartige, nicht ersetzbare Qualität auf dem Viktualienmarkt ist.

Das Sitzen auf den teilweise nicht mehr genutzten Lagerkästen vor den Ständen, hat einen ganz eigenen, nicht zu unterschätzenden Wert. Sie werden zum Verweilen und Picknicken, häufig in kleinen Gruppen von 2-4 Personen, genutzt. Dies geschieht auf dauerhaft ungenutzten Lagerkästen und an einzelnen Ständen, die Schließungstage haben. Dies sollte weiterhin möglich sein, da diese Form des Aufenthalts eine einzigartige, nicht ersetzbare Qualität auf dem Viktualienmarkt ist.



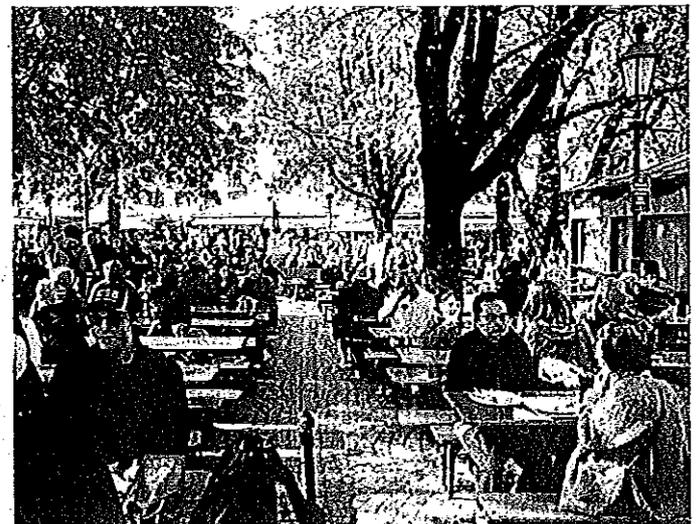
Heutige Situation

Kommunikatives Sitzen in den Innenhöfen

Lineares Sitzen in den Passagen



Sitzen und Picknicken auf den Lagerkästen



Biergarten

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

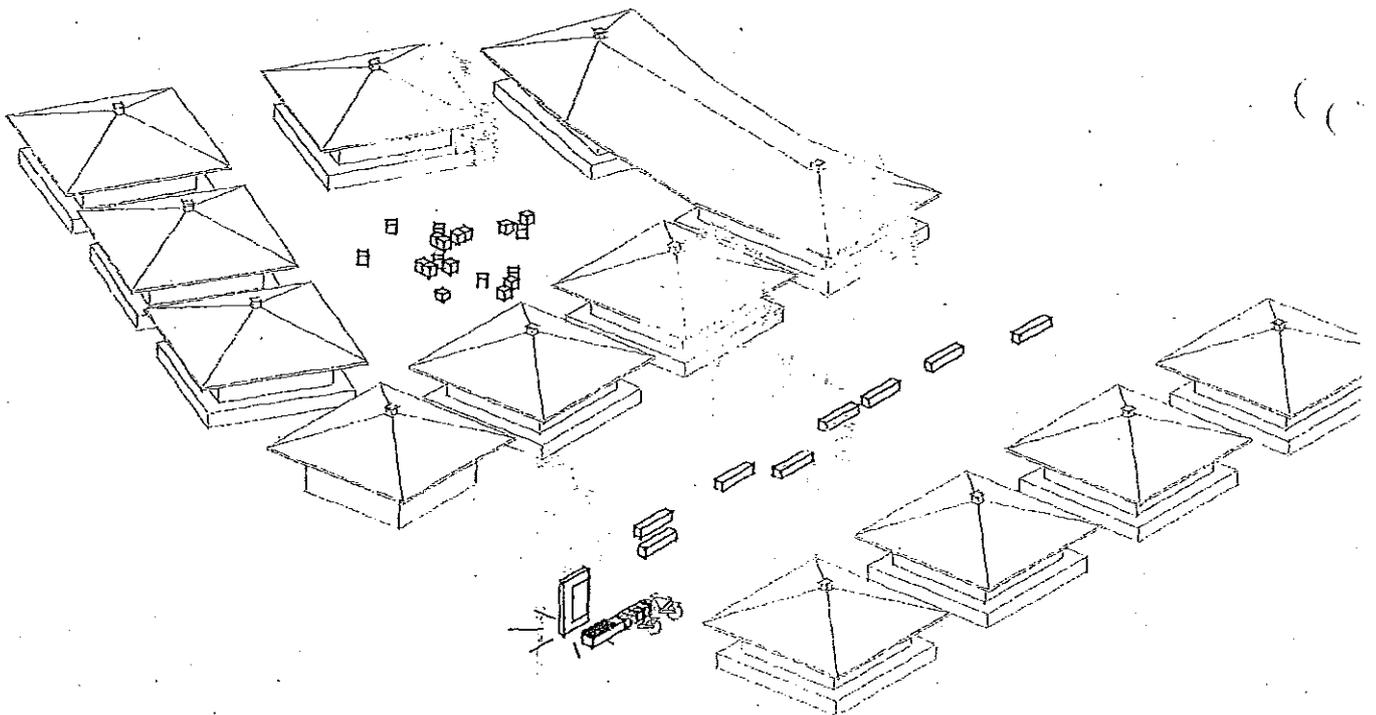
Gestaltung Eingangsbereiche und `Begrüßungselement`

Momentan sind die Eingänge zum Viktualienmarkt wenig einladend gestaltet. Teilweise sind die Rückseiten der Standl zur Eingangsrichtung gewandt, zahlreiche Fahrräder stehen um Bäume oder Laternen, die Oberflächen sind nicht barrierefrei. Dem Besucher wird nicht signalisiert, dass er den Markt betritt. Es fehlt eine eindeutige Gestaltung, welche die Eingangssituation erkennbar markiert.

Es wird vorgeschlagen die Eingangssituationen über den Bodenbelag zu hervorzuheben. Zudem könnte der Viktualienmarkt ein Element erhalten, das an allen Zugängen auftaucht und dem Besucher signalisiert, dass er den Markt betritt. Hier erhält er eine Übersicht über das Angebot und eine Orientierungshilfe, die barrierefrei gestaltet sein sollte.

Diese Maßnahmen dienen der Verbesserung der Nutzung für alle Besucher, doch besonders für Menschen mit körperlichen Einschränkungen.

Das Begrüßungselement vereint Treffpunkt und Rastort, integriert das Radl-Parken, bietet Informationen und Orientierung und stellt einen Identifikationspunkt für den Viktualienmarkt dar.



Aufenthaltsbereiche

Leistungsbereich 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Oberflächengestaltung

Die heterogene Pflasterung des Marktes schränkt in vielerlei Hinsicht die Funktionalität und die Benutzbarkeit des Marktes ein. Den Händlerinnen und Händlern fällt es schwer ihre Waren oder Abfall, oft mehrmals am Tag über den Markt zu transportieren. Seh- und mobilitätseingeschränkte Menschen haben Probleme mit der unebenen Oberfläche. Insgesamt ist die Begehrbarkeit durch das häufig wechselnde und unübersichtliche Pflastermuster erschwert. Auch die Abgrenzung von Standbereichen und Gehbereich in der Oberflächengestaltung fehlt.

Es wird vorgeschlagen, im Zuge der Leitungserneuerungen und damit einhergehenden großflächigen Aufgrabungen, die heterogene Pflasterstruktur durch eine flächigere Verwendung eines erschütterungsarmen Belags zu ersetzen. Grundsätzlich wäre eine gehobene Materialisierung wünschenswert, die den Marktbereich ablesbar macht und sich zum restlichen Stadtboden hin abhebt. Als eine der touristischen Hauptattraktionen und hoch identifikatorischer Ort in München wäre eine besondere Oberflächengestaltung angemessen. Vorstellbar ist der Einsatz von großformatigen Platten aus Natur- oder Kunststein. In jedem Fall sollten gebrochene Steine und besonders raue Oberflächen vermieden werden.

Die vorgestellten Ziele der Ebenflächigkeit sind auch durch den Einsatz der Münchner Gehwegplatte erreichbar. In den Eingangsbereichen, den Innenhöfen und in den Durchgän-

gen von den Innenhöfen zu den Passagen sollte aber mindestens eine deutliche Markierung der Bewegungs- und Aufenthaltsflächen erfolgen.

Ebenso sollten künftig diejenigen Bereiche am Markt, die für das Geschäft der Standbetreiber zur Verfügung stehen, klar ablesbar sein. Die Zuordnung von Standbereichen ist damit eindeutig, allgemeinverständlich und verhindert überprüfbar das allmähliche Wachsen mancher Standl in die Bewegungsbereiche hinein. Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden Potenzialflächen analysiert und dargestellt, die für den Handel zur Verfügung stehen können.

Eine Option für die Markierung der oben angesprochenen Bereiche ist der Rückgriff auf die alte Münchener Gehwegplatte aus Ziegel. Dies unterstreicht den historische Aspekt am Viktualienmarkt und weist ihn als besonderen Stadtboden aus. Über Gravuren in den Klinkersteinen kann spielerisch auf Warensortimente einer Abteilung oder historische Spuren im Untergrund wie Stadtbäche oder die Stadtmauer hingewiesen werden. Eine Kombination aus alter Gehwegplatte (Ziegel) und Münchner Gehwegplatte (Betonsteinplatte) ist denkbar, so dass zwischen die Betonplatten vereinzelt Klinker-Pflaster eingestreut werden. Ein Verband wäre langlebig, ebenflächig und ergäbe eine harmonische Kombination mit dem markttypischen Grün der Holzstandl.



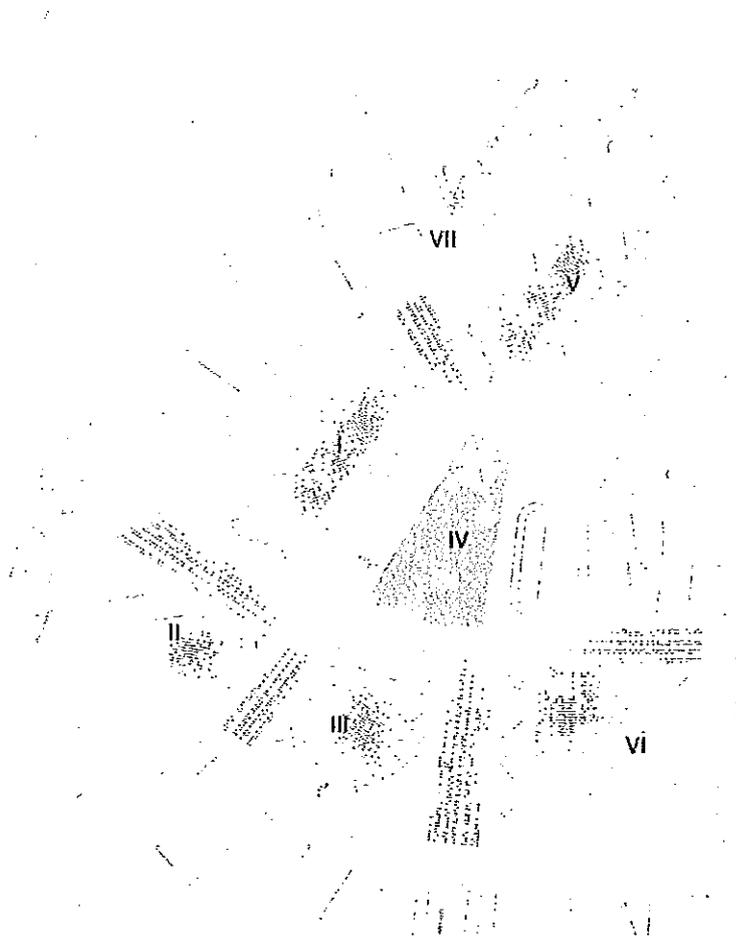
Heutiger Pflastermix



Schwer befahrbares Kleinsteinpflaster

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII Bezeichnung der Abteilungen

Fahrweg für Lieferverkehr/Rettung b=3,5 m

barrierearme Oberflächen historische Münchner Gehwegplatten

Klinker linear (Durchwegungszone)

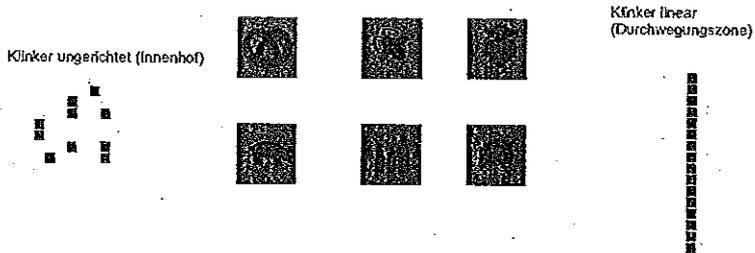
Klinker ungerichtet (Innenhof)

Oberflächengestaltung Durchwegungszone
 Granitplatte gesägt oder KuPla 35 x 35

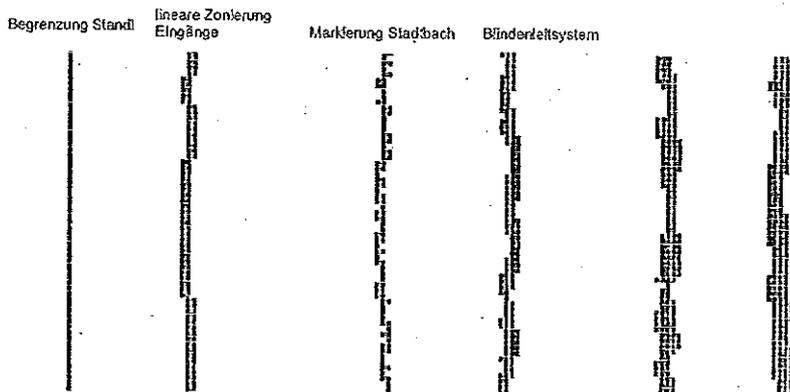
Oberflächengestaltung Innenhof
 Granitplatte gesägt oder KuPla 35 x 35

Oberflächengestaltung Biergarten

Oberflächengestaltung



Weitere lineare Muster

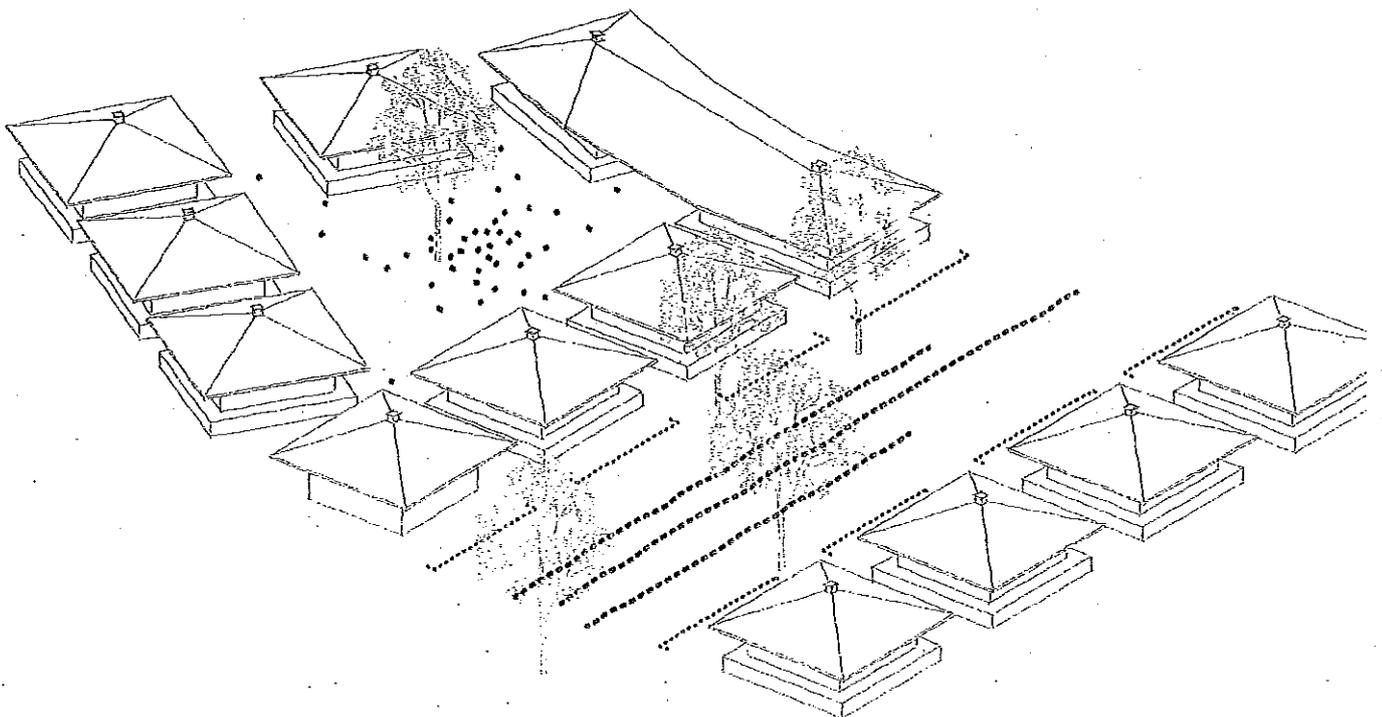


Historische Münchner Gehwegplatte aus Klinker

Oberflächen Detail

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung



Oberflächen Detail

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt

2.2 Konzepterstellung

2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Baumbestand

Der Viktualienmarkt war historisch baumfrei und wurde bei der Umgestaltung Anfang der 1970er Jahre mit einem klaren Bepflanzungskonzept ausgestattet. Über dem Biergarten steht eine dichte Gruppe Kastanien ‚Aesculus hippocastanum‘. In den Passagen und Innenhöfen stehen in unregelmäßiger Stellung Robinien ‚Robinia pseudoacacia‘ die teilweise durch Lederhülsenbäume ‚Gleditsia triacanthos‘ ersetzt wurden. An der Frauenstraße steht zudem eine Reihe Linden, ‚Tilia cordata‘ als Rest eines Baumkarrees, welches sich in Abteilung VI in historischen Plänen feststellen lässt.

Der Baumbestand trägt maßgeblich zur atmosphärischen und kleinklimatischen Qualität des Marktes bei. Die Bäume stehen grundsätzlich unter der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Die grundsätzliche Bepflanzung des Viktualienmarktes kann und soll deshalb bei der Sanierung erhalten werden. Auch aus dem Bürgergutachten, der öffentlichen Meinung und der Äußerungen der Markthallen München geht hervor, dass es gewünscht ist, den Baumbestand wie er heute ist, zu erhalten. Insgesamt ist die Einstellung gegenüber den Bäumen auf dem Markt, auch in Hinblick auf ihren Einfluss auf das Kleinklima am Markt positiv.

Die Sanierungsziele stehen in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Baumbestand. Insbesondere durch die Leitungsarbeiten und in Teilen durch mögliche Unterkellerungen können einzelne Baumstandorte von der Sanierung betroffen sein. Eingriffe in den Baumbestand wurden im Zuge der Konzepterstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB erörtert. Demnach sind Eingriffe im Rahmen einer Baugenehmigung zu beantragen und Ersatzpflanzungen in der Freiflächengestaltung nachzuweisen. Im Fokus der Prüfung wird gemäß Auskunft vorab nicht der einzelne Baum, sondern ein sinnvolles Freiflächen-Gesamtkonzept für den Viktualienmarkt stehen.

Für den Vegetationsbestand wurde im Zuge der Abstimmungen auch die Artenzusammensetzung mit der UNB beraten. Demnach können die heute verwendeten Arten weiterhin gepflanzt werden. Im Biergarten sollten in Zukunft, trotz ihrer Schadanfälligkeit durch die Miniermotte, weiterhin Kastanien verwendet werden, da das Herbstlaub auf dem versiegelten Untergrund leicht entfernt werden kann.

Zahlreiche Robinien haben ihren Zenit erreicht und sind erwartbar in Kürze zu ersetzen. Bei Neu- und Ersatzpflanzung von Bäumen ist zu beachten ausreichend durchwurzelba-

ren Raum und Belüftung für das Wurzelwerk der Bäume zu schaffen, um eine lange Lebensdauer zu gewährleisten und ein Anheben des Pflasters durch das Wurzelwerk zu verhindern. Zudem ist bei der Auswahl des Substrats auf die entsprechende Qualität zu achten.

An einigen Stellen drücken Baumwurzeln, besonders im Bereich des Biergartens, das Pflaster nach oben. Dies erschwert das Verkehren für Rollstuhlfahrer und kann zu Stolperfallen führen. Bei der Pflanzung neuer Bäume sollte für Wurzelraum in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesorgt werden, um dieses Problem in Zukunft zu vermeiden. Entsprechend ist für Neu- und Ersatzpflanzungen auf ausreichendes Volumen, richtige Substrat- und Belüftungssysteme zu achten. Dies wird bei Ersatzpflanzungen einen erheblichen Mehraufwand zum einfachen Nachpflanzen bedeuten, sichert jedoch langfristig die Freiraumqualität am Markt.

Wie bereits erläutert wird vorgeschlagen die Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen zu konzentrieren. Für die atmosphärische Qualität der Aufenthaltsbereiche kann die Schaffung zusätzlicher Baumquartiere unterstützend wirken. Dazu werden Potenzialflächen für Standorte identifiziert, an denen zusätzliche Bäume außerhalb von Leitungsführungen gepflanzt werden können.

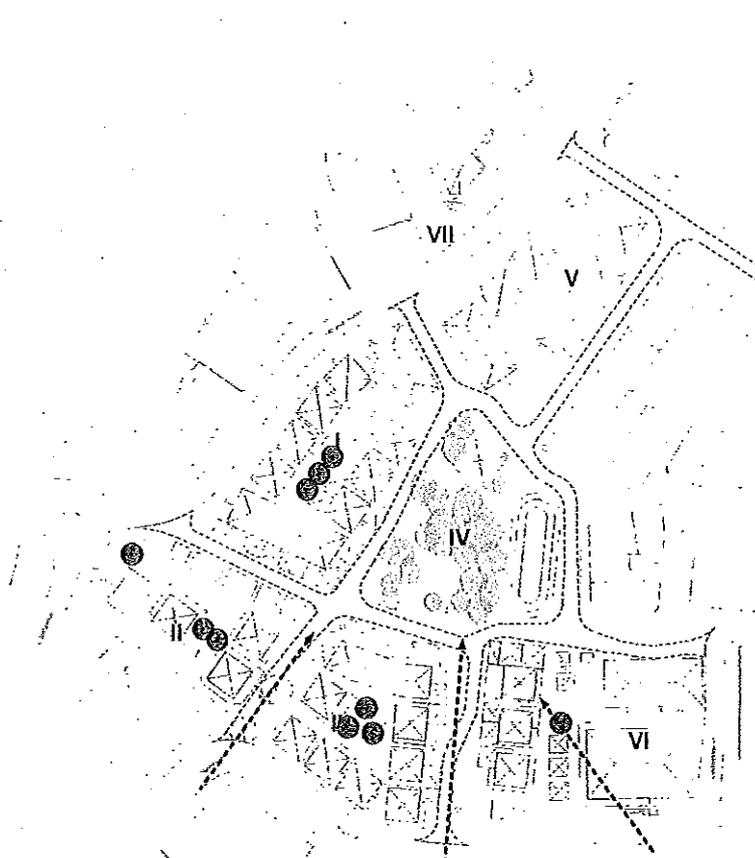
Der Denkmalschutz merkt zum Baumbestand an, dass die Bäume die historischen Sichtachsen in die Altstadt verstellen. Dies betrifft sowohl die Bäume in den Passagen, als auch die Kastaniengruppe im Biergarten. Der Baumbestand, besonders im Biergarten, besitzt eine Qualität, auf die viele Menschen nicht verzichten möchten. Daher sollte er sicher erhalten bleiben, auch wenn dadurch die historischen Achsen verstellt sind.

Um den Belangen des Denkmalschutzes entgegen zu kommen wird vorgeschlagen die Bäume in Verlängerung der Blumenstraße nach Ausfall nicht zu ersetzen und somit eine der Achsen teilweise zu rekonstruieren. Zum Ersatz werden, wie beschrieben, Bäume in den Innenhöfen gepflanzt. Dies kommt auch dem Wunsch des Denkmalschutzes, des Tourismusamtes und der Lokalbaukommission entgegen, die historischen Sichtachsen nicht zusätzlich zu verstellen.

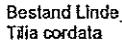
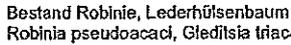
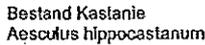
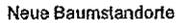
Für den Marktcharakter ist die Verwendung weiterer Bepflanzungsformen nicht relevant. An einige Stellen gestalten Händlerinnen und Händler Flächen oder Sitzbereiche in Eigeninitiative. Dies hat eine besondere Qualität und soll in Zukunft so weiterhin möglich sein.

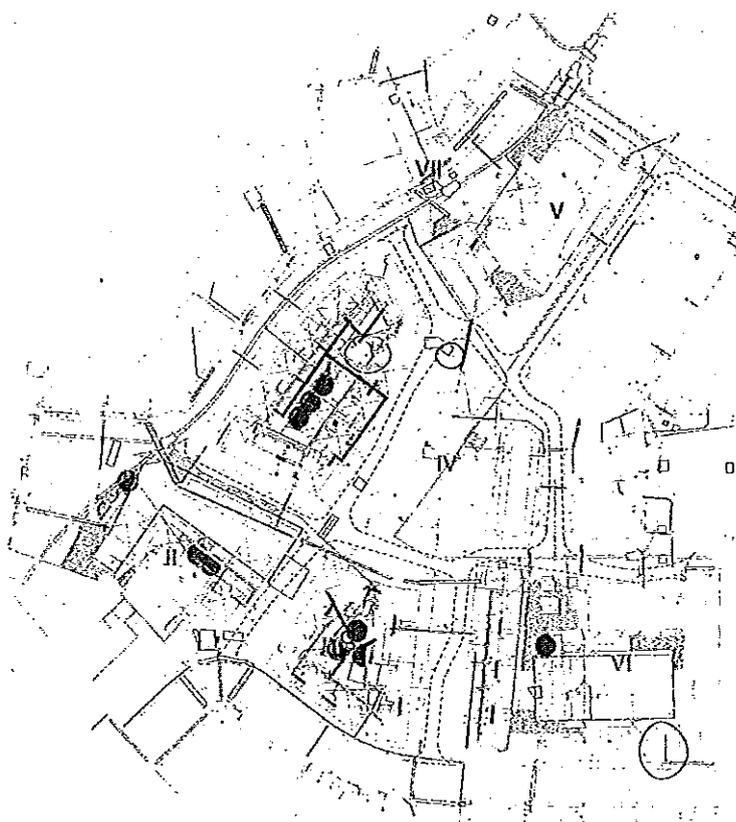
Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

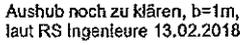
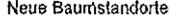


Entwicklung Baumbestand

-  Satzungsgrenze Viktualienmarkt
- I - VII** Bezeichnung der Abteilungen
-  Fahrweg für Lieferverkehr/Rettung b=3,5 m
-  Bestand Linde
Tilia cordata
-  Bestand Robinie, Lederhülsenbaum
Robinia pseudoacaci, *Gleditsia triacanthos*
-  Bestand Kasanie
Aesculus hippocastanum
-  Neue Baumstandorte
-  keine Ersatzpflanzung nach Ausfall
-  Historische Sichtachsen

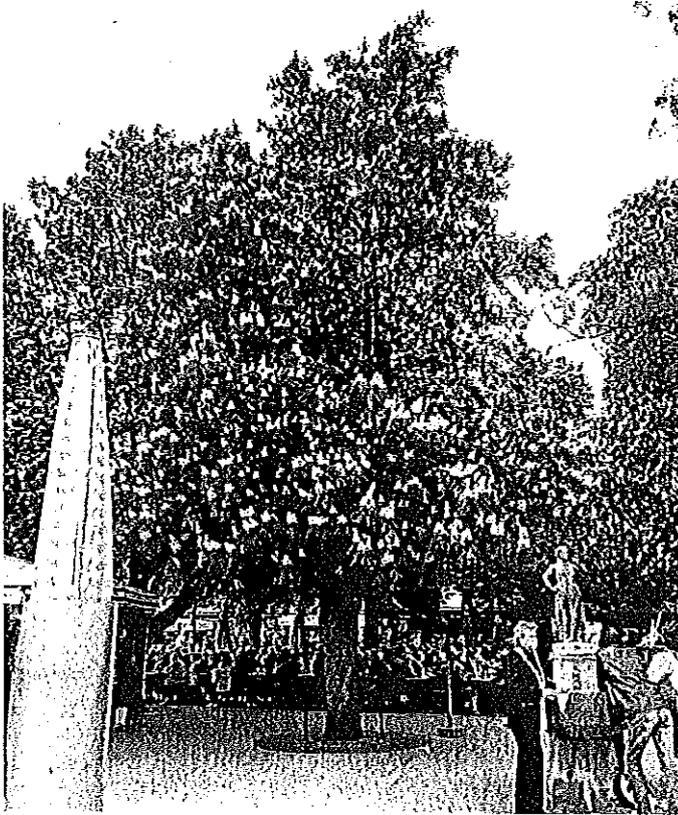


Potentialflächen Baumstandorte

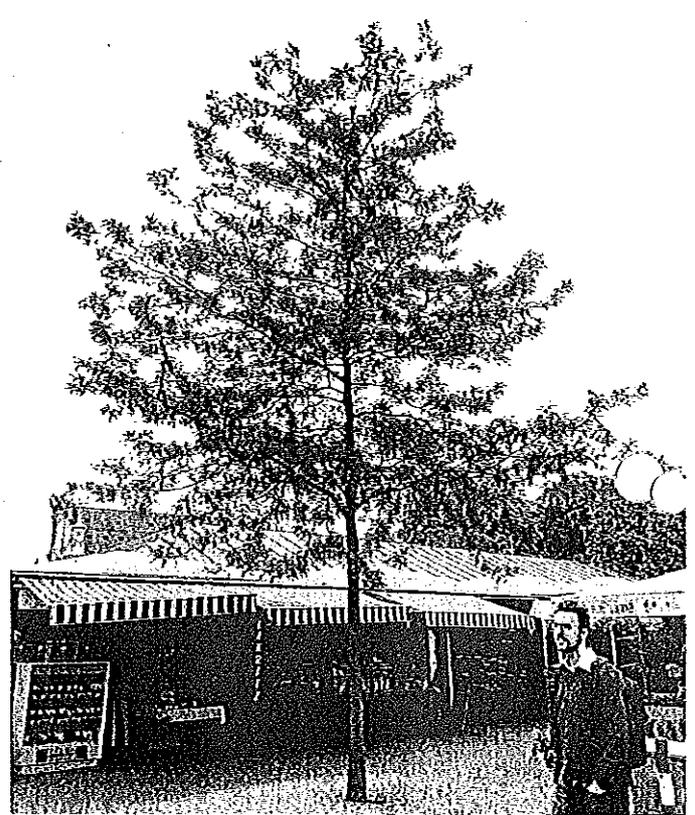
-  Satzungsgrenze Viktualienmarkt
- I - VII** Bezeichnung der Abteilungen
-  Aushub noch zu klären, b=1m,
laut RS Ingenieure 13.02.2018
-  Aushub, b=1m, laut RS Ingenieure 13.02.2018
-  Potentielle Baumstandorte
-  Neue Baumstandorte
-  Kellerneubau

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

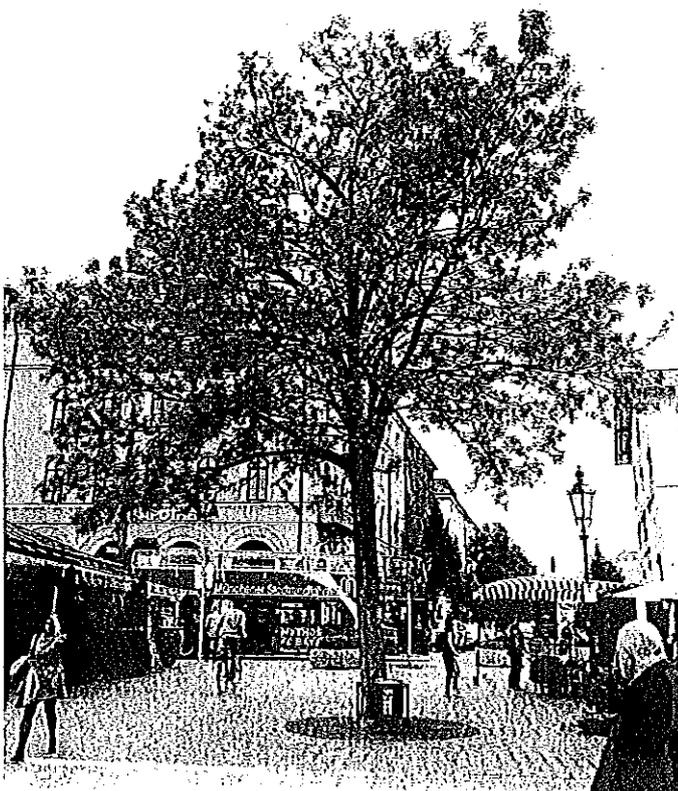
2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung



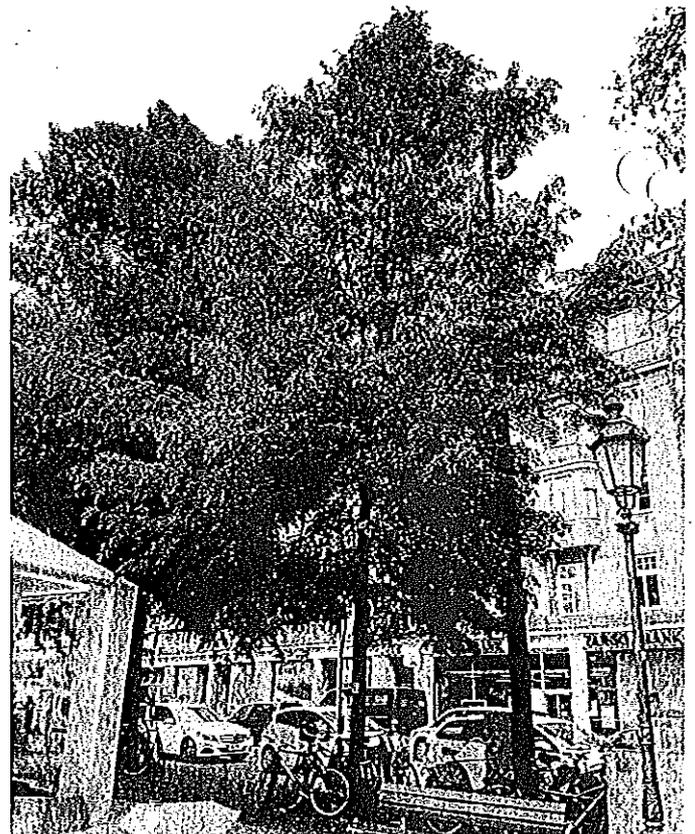
Kastanie ‚Aesculus hippocastanum‘



Lederhülsenbaum ‚Gleditsia triacanthos‘



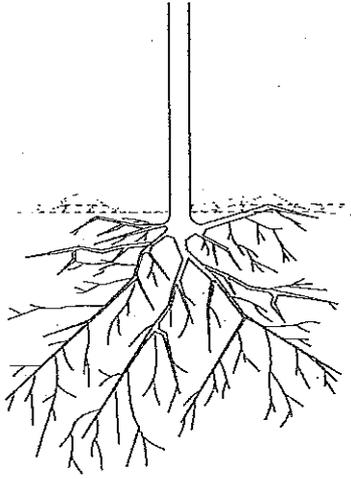
Robinie ‚Robinia pseudoacacia‘



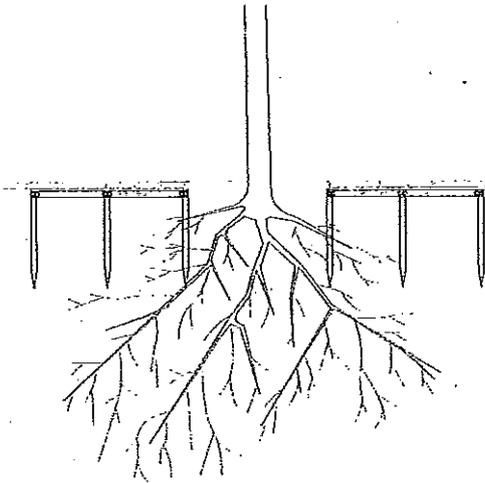
Linde ‚Tilia cordata‘

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

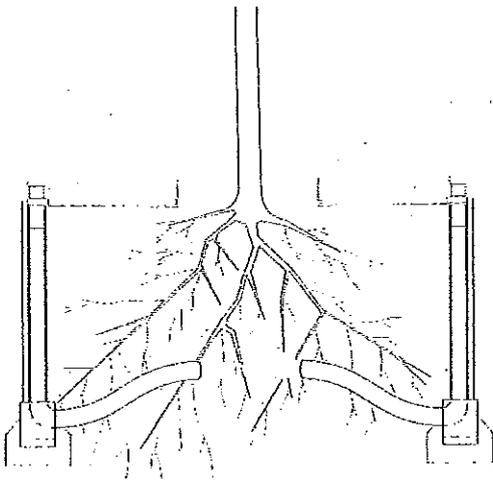
2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung



Baumwurzeln heben das Pflaster an



Prinzip Baumgrube bei Austausch eines Baumes



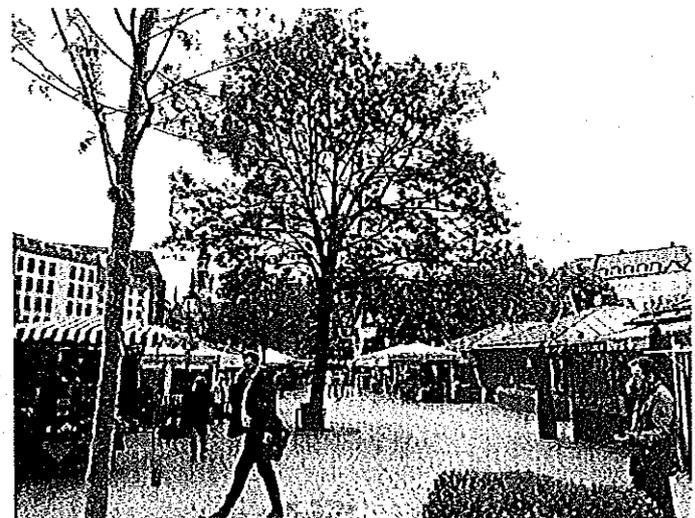
Prinzip Baumgrube an neuem Standort



Kastanie im Biergarten



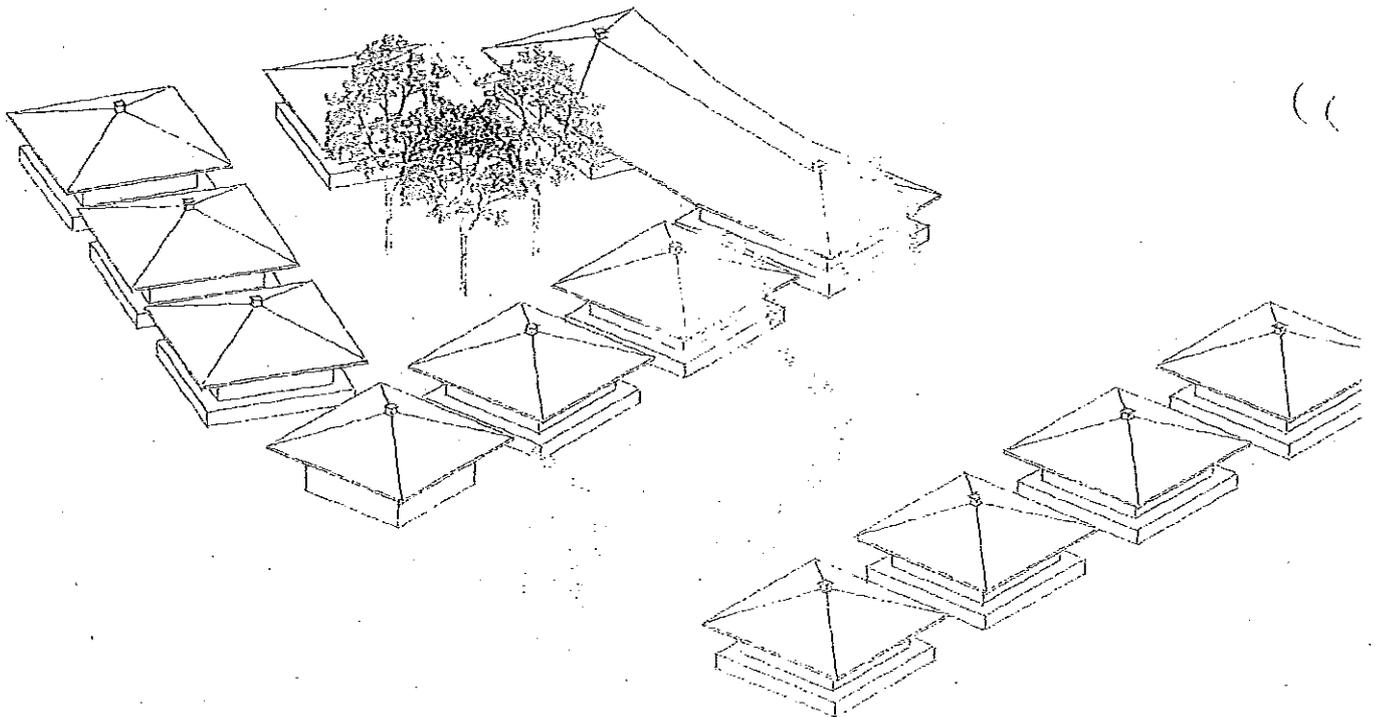
Schattiger Sitzplatz unter einer Robinie



Sichtachse Blumenstraße

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung



Potentialflächen Baumstandorte

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Beleuchtung

Die lichttechnische Untersuchung, Beleuchtungssituation am Viktualienmarkt von 2014 durch Möhler und Partner zeigt einen defizitäre Beleuchtung in den Abteilungen II, III und VI auf. Dieses Defizit sollte durch zusätzliche Beleuchtungskörper im Rahmen der Sanierung behoben werden.



Schlecht ausgeleuchtete Passage in der Verlängerung Reichenbachstraße

Grundsätzlich birgt die Gliederung des Marktes in Abteilungen mit Innenhöfen und den dazwischen verlaufenden Marktgassen bzw. Passagen eine gute Grundlage für eine allgemeine Ausrichtung eines Beleuchtungskonzepts, welches damit auch die Aufenthaltsbereiche unterstützen würde.

Für die Durchwegungszonen in den Marktgassen bzw. Passagen wird eine hellere und tendenziell kühlere Beleuchtung angestrebt. Die Lichtstimmung in den Innenhöfen sollte gemütlicher wirken, zum Verweilen einladen und deshalb mit einer wärmeren Lichtfarbe erfolgen.

Der Biergarten als Hauptaufenthaltort am Viktualienmarkt trägt ebenfalls diese wärmere Beleuchtung und steht mit der klassischen Biergarten-Girlandenbeleuchtung Pate für entsprechende Lichterketten in den Innenhöfen. Die Beleuchtung unterstützt damit atmosphärisch die Aufenthaltsbereiche.

Die heutige Ausleuchtung des Marktes, hauptsächlich mit historisierenden Mastleuchten ergänzt durch Strahler für Brunnen und Sonderelemente, wird von der Bevölkerung geschätzt. Aus dem Bürgergutachten geht hervor, dass das Herstellen drei verschiedener Atmosphären durch unterschiedliche Beleuchtung, begrüßt wird. Die Bürgerinnen

und Bürgern betonen allerdings, dass die bestehende Mastleuchte erhalten bleiben soll.

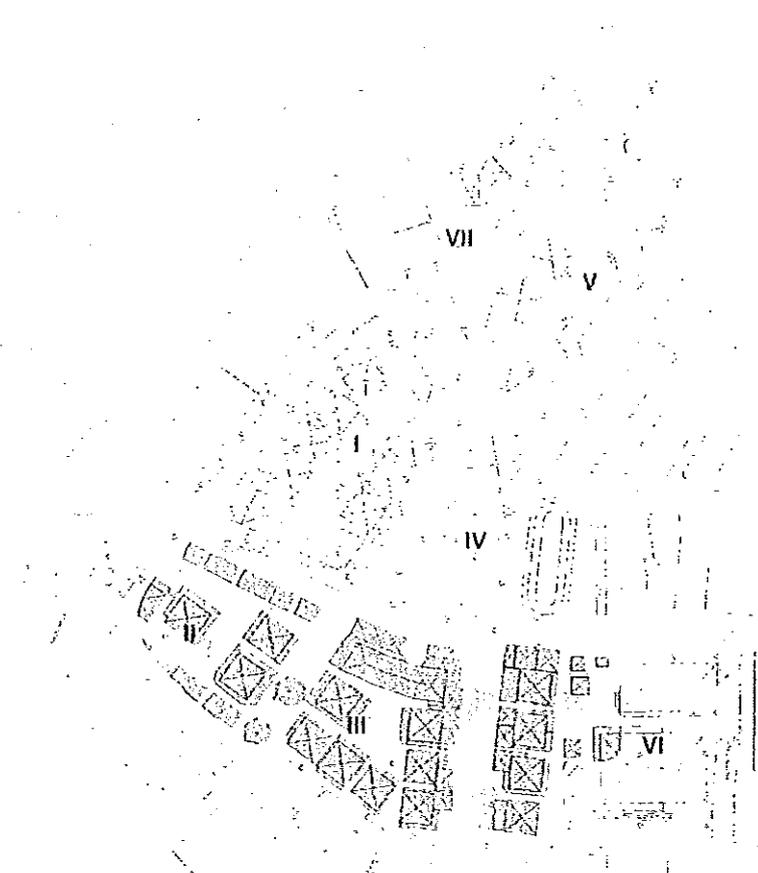
Die niedrigen bestehenden Mastleuchten sollen deshalb lichttechnisch ertüchtigt und mit zusätzlichen Standorten ergänzt werden, um in den Marktgassen eine ausreichende Beleuchtung zu garantieren. Die Leuchten können so umgerüstet werden, dass die Blendwirkung minimiert wird.

Die Ansprüche an die Beleuchtung können erfüllt werden, wenn die „Eisdekorgläser“ der Bestandsleuchten gegen klare Kunststoffgläser ausgetauscht und die bestehenden Lampenfassungen ausgebaut werden. Kunststoffgläser werden häufig an Orten verwendet, wo es zu Vandalismus kommt. An einem so hoch frequentierten Ort wie dem Viktualienmarkt, sollte dies allerdings kein Problem sein. Die Leuchtmittel sollten auf LED umgerüstet werden (z.B. „Laternen Light-Engine“). Dieses schafft ein blendungsarmes, warmweißes Licht. Durch den PMMA-Zylinder und das darüber liegende Bronzegeflecht wird die LED-Lichtquelle optimal entblendet. Alle Komponenten sind auf einer Aluminiumplatte aufgebaut und können unkompliziert gegen den bestehenden Elektroersatz getauscht werden. Die LEDs sind mit dimmbaren Vorschaltgeräten ausgerüstet und können in den Nachtstunden abgesenkt werden, um in dieser Zeit die Lichtstärke zum Wohle der Anwohner weiter zu reduzieren. Dieses Verfahren wurde bereits erfolgreich umgesetzt.

Eine Verbesserung der Beleuchtung, besonders in den Passagen, wird auch vom Tourismusamt gefordert. RGU ist die Belästigung der Nachbarn durch die heutige Beleuchtung bekannt und erwartet eine Verbesserung dieser Situation.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.2 Konzepterstellung
 2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung



Defizit Beleuchtung



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII

Bezeichnung der Abteilungen



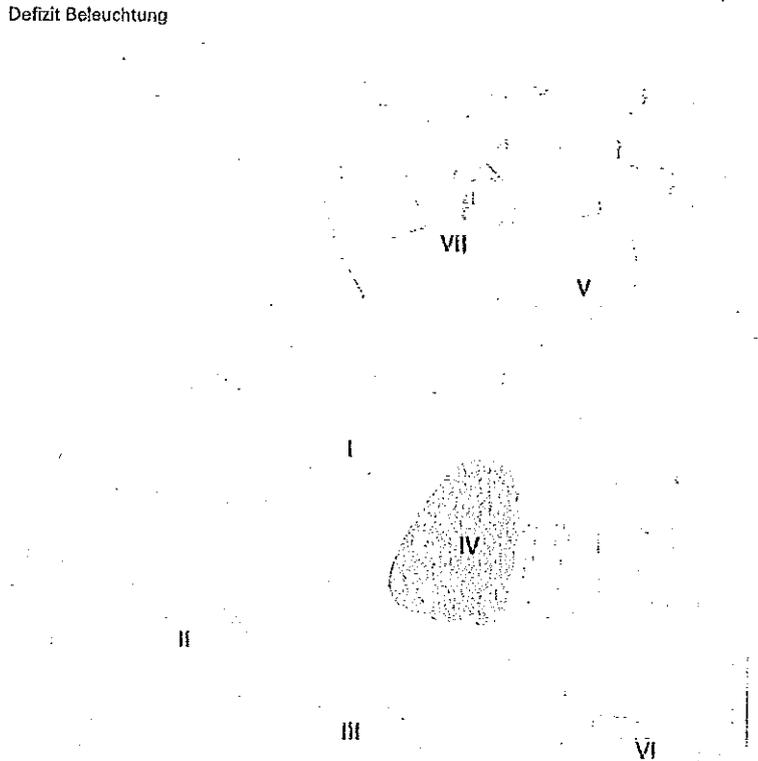
Beleuchtung laut lichttechnischer Untersuchung nicht ausreichend (Möhler + Partner Ingenieure 29.05.2014)



Mastleuchte



Lichtimmission kann zu Belästigung der Nachbarschaft führen



Beleuchtungsprinzip



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII

Bezeichnung der Abteilungen

Fahrtweg für Lieferverkehr/Rettung b=3,5 m

Ausleuchtung Durchwegungszone
 Inwertsetzung Leuchtstehlen Bestand

Ausleuchtung Innenhöfe, warmes Licht,
 gemütliche Atmosphäre



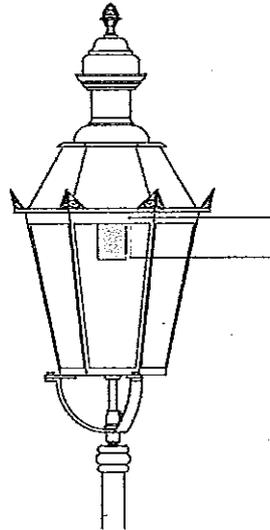
Biergartenbeleuchtung, warmes Licht,
 gemütliche Atmosphäre

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

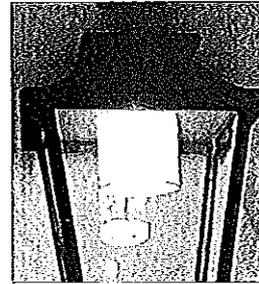
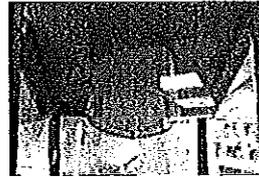


Nostalgieleuchte ‚Alt-München‘

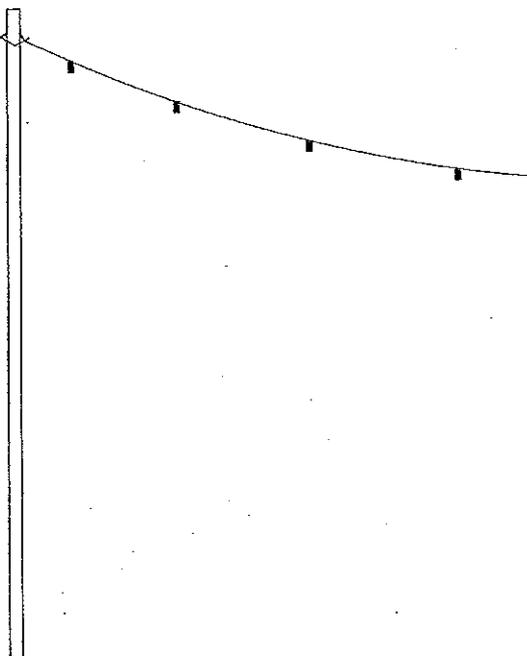


Vorschlag Ertüchtigung der bestehenden Leuchten Typ ‚Alt-München‘

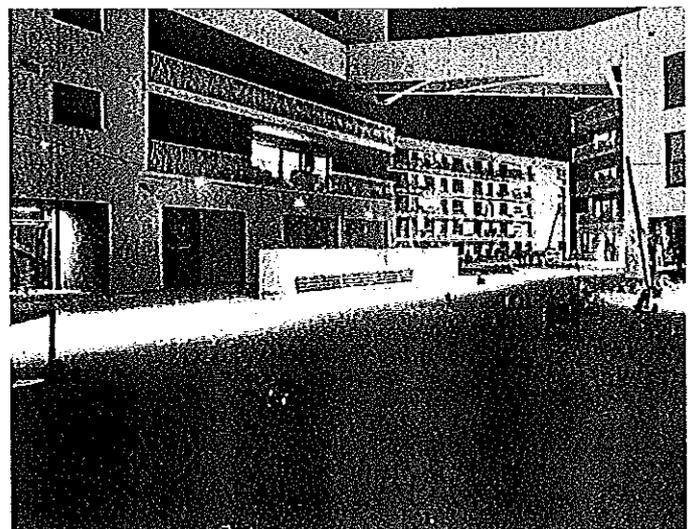
- 1. Austausch der Gläser (klare Gläser aus PMMA)
- 2. Austausch der Lichtquelle: z.B. „Laternen Light-Engine“ Bergmeister Leuchten



LED-Laternen Light-Engine
 - Aufnahmeplatte aus Aluminium in Leuchtenfarbe - LED- COB-Modul 2500-2700K (warmweiß)
 - Silikon-Linse, asymmetrisch oder symmetrisch abstrahlend
 - PMMA-Zylinder satiniert und Bronzegeflecht zur Entblendung



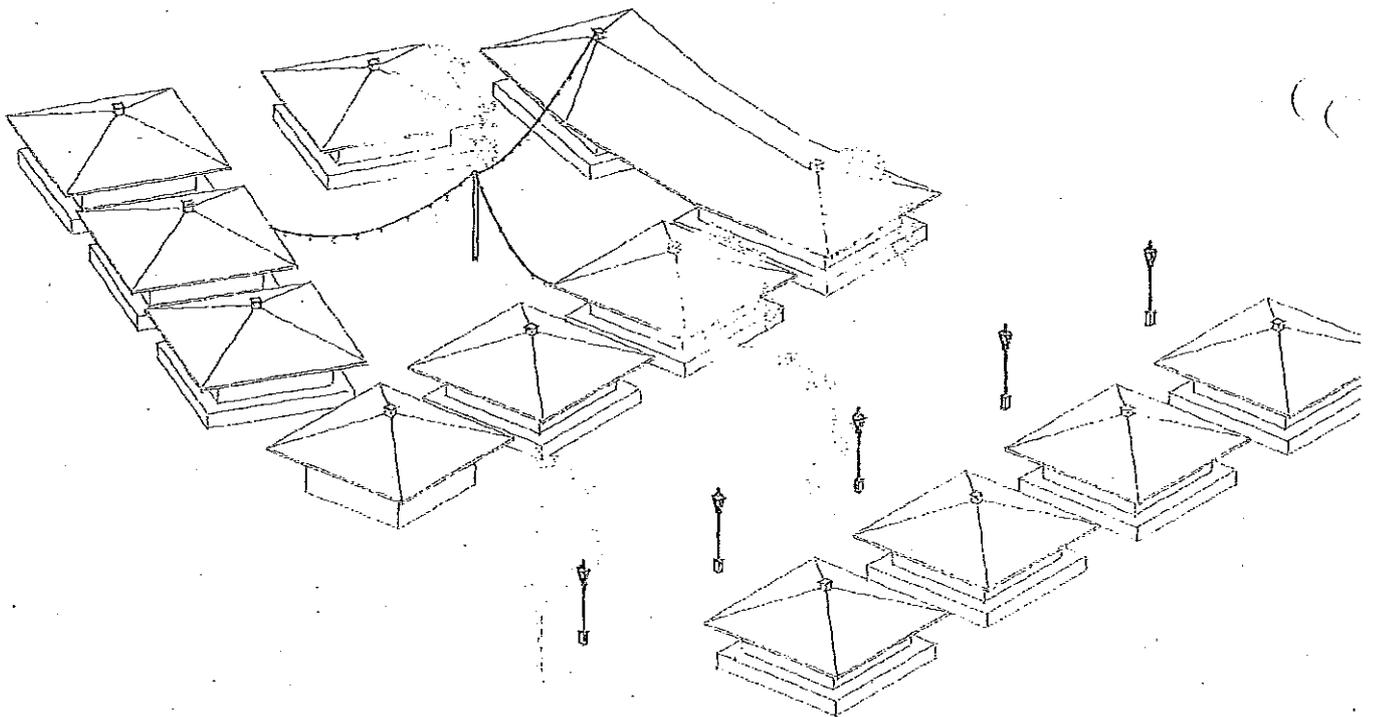
Lichterkette Biergarten Prinzip



Beleuchtung Lichterkette nachts

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung



Beleuchtungsprinzip

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

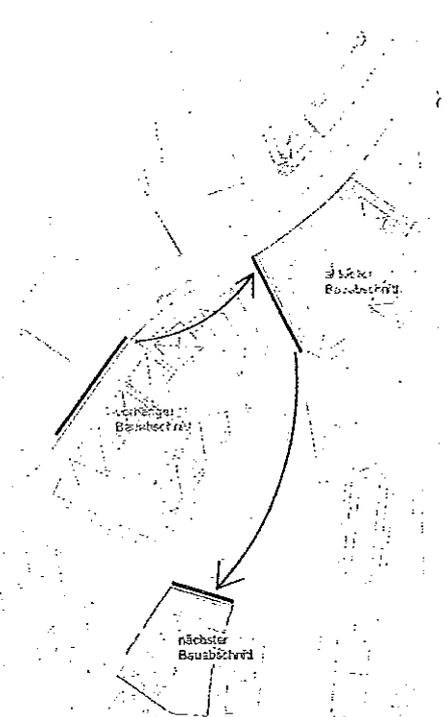
Interimsmarkt „Viktualienmarkt-Paravent“

Die Sanierung des Marktes erfolgt abschnittsweise in einer Vielzahl kleiner Teilschritte. Bereits während der Erstellung des Zukunftskonzepts wiesen die Händlerinnen und Händler intensiv darauf hin, dass diese Umbauphase für die Geschäfte eine erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Im Zuge der konkreten Bauablaufplanung ist daher auf eine enge Abstimmung mit der Händlerschaft zu achten.

Vorbeugend wird für den Viktualienmarkt ein Marktmöbel vorgeschlagen, welches als mobiler Bauzaun jeweils eine Flanke der Wanderbaustelle während der Sanierungszeit bildet. Der Viktualienmarkt-Paravent besteht aus einer Holzkonstruktion in Modul-Bauweise. Er schirmt das Markttreiben

staubdicht vom Baugeschehen ab bietet mit einem Fenster gleichzeitig Einblick in die stattfindenden Arbeiten und beinhaltet eine ausführliche Information über den Sanierungsablauf bzw. Angaben zum Auffinden der Markthändlerinnen und Markthändler, die gerade ihr Standl für die Sanierungsräumen mussten und die gerade an einem Interimsstandort verkaufen.

Um den Besucherinnen und Besuchern eine Aufenthaltsmöglichkeit zu bieten, ergänzt eine lange Sitzbank die hölzerne Rückwand, so dass mit der Baustelle sofort zusätzliche Sitzmöglichkeiten entstehen.



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII

Bezeichnung der Abteilungen

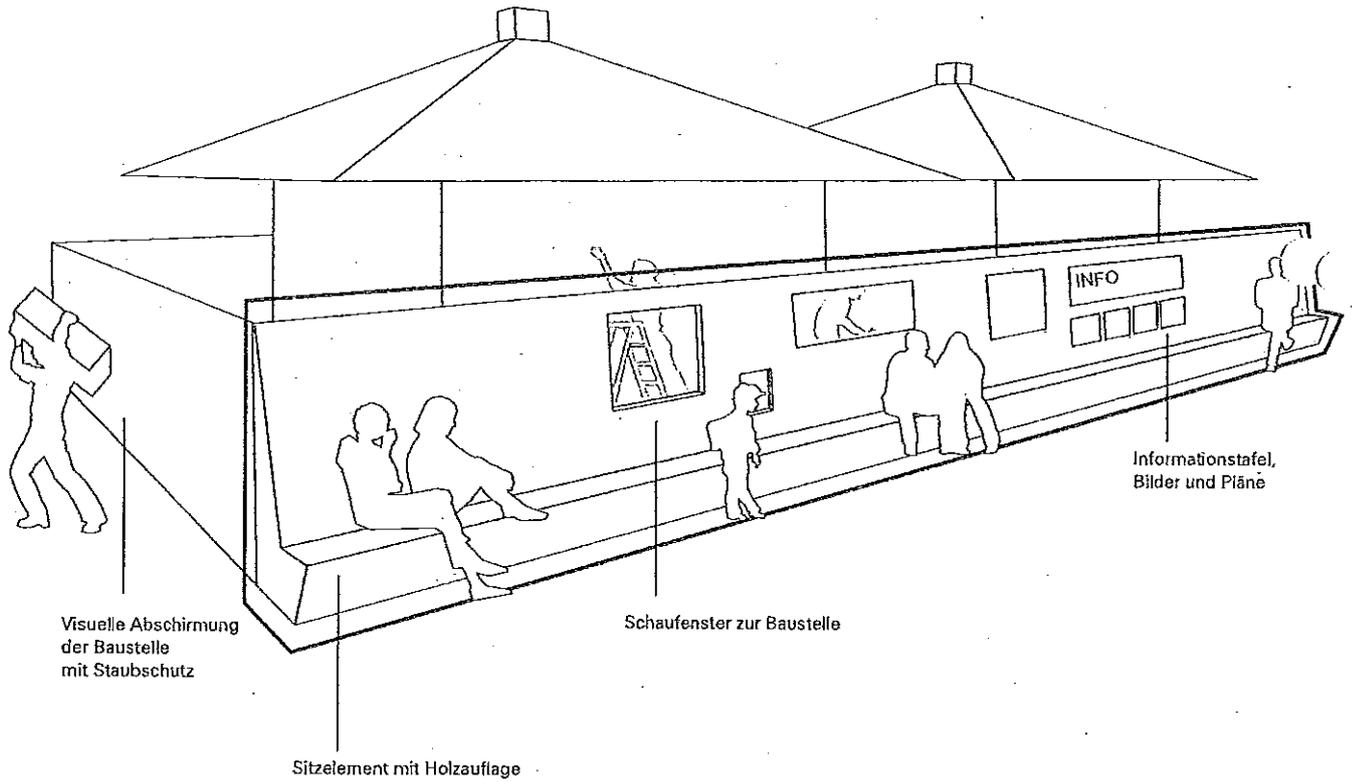


Prinzip der abschnittweisen Sanierung mobile Rückenwand wandert mit

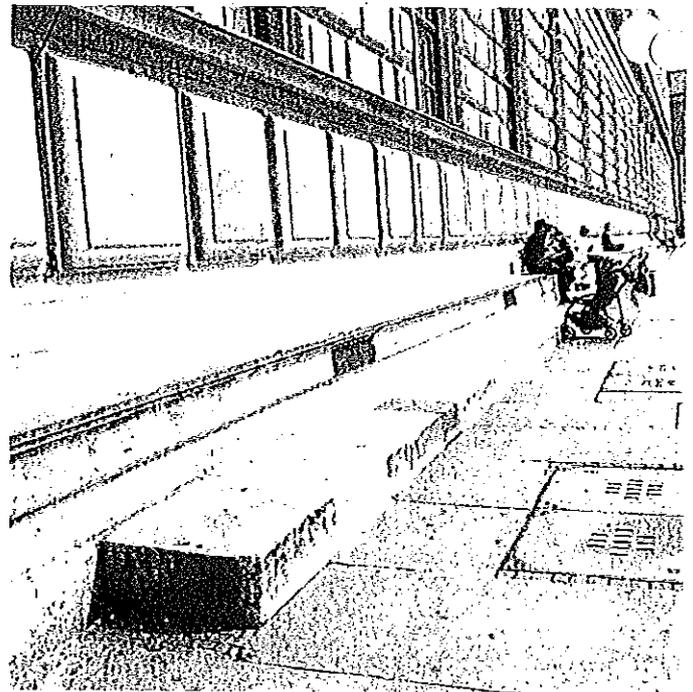
Leistungsblock 3:3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe.III - Konzeptvertiefung

Interimsmarkt „Viktualienmarkt-Paravent“



Mobiler Viktualienmarkt-Paravent



Beispiel Sitzen Max-Joseph Platz in München

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung**Barrierefreiheit / Benutzbarkeit**

Das oben beschriebene Ziel einer ebenflächigeren Gestaltung der Oberflächen am Markt und das Entfernen der bruchrauen Klein- und Großsteinpflasterflächen erfüllt nicht nur die Ansprüche der Händlerschaft, sondern verbessert auch die Barrierefreiheit am Viktualienmarkt.

Um sehbehinderten Menschen die Orientierung und Bewegung auf dem Markt zu ermöglichen ist seitens des Behindertenbeirates eine optische und taktile Führung in den Passagen gewünscht. Diese können z.B. in der Entwässerungsführung integriert sein. Zudem ist es wünschenswert, dass an den wesentlichen Zugängen Orientierungshilfen bzw. Übersichtspläne angebracht werden. Dies hilft nicht nur sehingeschränkten Personen. Es dient auch generell bei der Suche nach bestimmten Händlerinnen und Händlern.

Öffentliche, nicht abgeschlossene Toiletten, werden von allen Seiten gefordert. Das Fehlen bemängeln nicht nur die Händler, die Kunden und Besucher, auch das Tourismusamt und der Behindertenbeirat fordern eine Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Toiletten. Toiletten sind im Raumprogramm der Markterweiterungen vorgesehen.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Erscheinungsbild

Das eigentliche Erscheinungsbild des Marktes, insbesondere außerhalb der Öffnungszeiten, kann nicht als uneingeschränkt positiv beschrieben werden. Die eigentlich schlichten und von vielen als schön beschriebenen grünen Holzkonstruktionen der Standl in Abteilung I und III sind von Plastikplanen und sekundären Konstruktionen verstellt. Die Gründe hierfür sind das gewachsene Warensortiment, das so viel Platz benötigt, dass das eigentliche Gebäude oft nicht oder kaum sichtbar ist. Aufgrund des Platzmangels werden Waren und auch Müll für alle sichtbar um die Standl herum gelagert. Die vielen unterschiedlichen Vorbauten, die an vielen Stellen verschlissen und verschmutzt sind, empfinden die Besucherinnen und Besucher oft als unschön und unbehaglich. Diese Aussage wird beim Bürgergutachten, bei der Bierdeckel-Umfrage und bei den Gesprächen mit den Leuten vor Ort klar formuliert.

Das Erscheinungsbild kann verbessert werden, wenn es gelingt, die historischen Standl aus den 50er Jahren durch Reduzierung der Vorbauten wieder stärker sichtbar zu machen. Dazu bedarf es beispielsweise effektive und nach Händlerbedürfnissen entwickelte Lösungen für Lagerung oder Müll. Entsprechende Maßnahmen werden im Zukunftskonzept formuliert.

Das Erscheinungsbild des Viktualienmarktes und insbesondere die Vorbauten machen ein wesentliches Charakteristikum des Marktes aus, indem sie die Individualität der Händlerinnen und Händler zum Ausdruck bringen. Dieser Umstand überstrahlt in der Wahrnehmung vieler Besucherinnen und Besucher die eigentliche optische Qualität.

Marktcharakter

Der Charakter des Marktes wird häufig als Grund für seine Beliebtheit genannt. Entsprechende Äußerungen können in allen Formaten der Öffentlichkeitsarbeit gefunden werden. Es lässt sich jedoch sowohl im Gespräch mit den Bürgerinnen und Bürgern, als auch in der fachlichen Analyse schwer fassen, was die Eigenheit des Viktualienmarktes tatsächlich ausmacht. An Baulichem werden von vielen Besucherinnen und Besuchern die historischen Standl in den Abteilungen I und III angeführt. Diese Standl sind jedoch weitgehend von sekundären Konstruktionen verstellt. Oft wird das Marktgeschehen an sich mit den Auslagen und dem Angebot der Waren, die Individualität der Standbetreiber mit dem Beratungsangebot und der Biergarten beschrieben.

Zur Frage, was das Besondere am Markt ist, wurden im Rahmen des Stammtisches auch Gespräche mit der Händ-

lerschaft geführt. Darin kam zum Ausdruck, dass sich die Händlerinnen und Händler selbst als die wesentlichen Träger des Charakters des Marktes verstehen. Als Idealzustand wurde aus der Händlerschaft ein buntes Mosaik an kleinteilig strukturierten und hoch spezialisierten Warenangeboten genannt, die mit einer persönlichen Beratung durch die individuelle Händlerin oder den individuellen Händler vertrieben



Händler am Viktualienmarkt

In der Tat kann man feststellen, dass das System der ()-fristigen Vergabe von Standl an einzelne Händler mit spezifischen Sortimenten zu dem Gesamteindruck beiträgt, welches den Viktualienmarkt ausmacht. So etabliert sich die gewachsene und kleinteilige Händlerstruktur, die in Teilen als Familienbetriebe bereits über Jahrzehnte am Markt bestehen und deren starke Individualität in der Summe den Charakter ausmacht.

In der sich hoch dynamisch entwickelnden Großstadt München wirkt die Struktur des Viktualienmarktes dadurch in äußerst positiver Weise aus der Zeit gefallen. Die gewachsenen Strukturen, welche durch die individuellen Anpassungen der baulichen Substanz durch die Händlerschaft entstanden sind, sind in einem angenehmen Maß asynchron bzw. nicht sofort erfassbar und dadurch chaotisch. Gerade in einer Stadt, die in vielen Bereichen ein hohen Grad an Perfektion aufweist.

Aus diesem Wirkungsgefüge heraus lässt sich auch verstehen, weshalb die meisten Besucherinnen und Besucher gewogen sind über Unsauberkeiten oder ästhetische Miss-

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

stände, wie alte oder beschädigte Plastikplanen vor den eigentlichen Standl, hinwegzusehen. Der Viktualienmarkt lässt sich als angenehme Gegenwelt zur sonst so perfektionierten Stadt lesen.

Das Zukunftskonzept Viktualienmarkt kommt deshalb auch zu der klaren Erkenntnis, dass eine Sanierung des Marktes, die dieses Charakteristikum zerstören würde, nicht zielführend sein kann. Viele Aussagen, die im Zusammenhang mit der Sanierung zum Ausdruck gebracht wurden und die sich zusammenfassen lassen als: „Es darf sich nichts ändern“, zielen vermutlich hinter die baulichen Zustände und auf diese dem Markt eigene Individualität.

Im Erscheinungsbild eines sanierten Marktes muss die Individualität der Händlerinnen und Händler, sowie ein gewisses Maß an Unvollkommenheit und die Lesbarkeit historischer Spuren erhalten bleiben. Der Viktualienmarkt benötigt gerade eben kein einheitliches oder perfektes Design, wie es in München an vielen Stellen zu Tage tritt, sondern eine Planung, die sich der Kleinteiligkeit und Individualität der Händlerschaft stellt.

Teilhabe und Kommunikation

Im Rahmen des Zukunftskonzepts Viktualienmarkt wurde eine mehrschichtige Kommunikationsstrategie entwickelt, welche die Händlerschaft, aber auch die Öffentlichkeit über verschiedene Kanäle anspricht. Die Öffentlichkeitsarbeit ist ein kontinuierlicher Prozess der planungsbegleitend fortgesetzt werden sollte.



Diskussion mit Händlerinnen und Händlern beim Stammtisch

Für eine Sanierung, die unter dem Motto „Behutsam. Sanft. Liebevoll.“ steht und die sich zur Aufgabe gemacht hat den Charakter des Marktes zu erhalten bedeutet dies, dass insbesondere die begonnene Einbindung der Händlerschaft in den Sanierungsprozess auch über die Machbarkeitsstudie ‚Zukunftskonzept Viktualienmarkt‘ hinaus beibehalten werden sollte. Nur die Teilhabe der Händlerschaft in Dialog mit einem integrierten Planungsteam kann sicherstellen, dass die vorhandenen Eigenheiten in einer konkreten Sanierungsplanung berücksichtigt werden.

Für die anstehende Planung und Durchführung der Sanierung sollten wesentliche planerische Entscheidungen mit der Händlerschaft gemeinsam entwickelt und abgestimmt werden. Übergeordnete Zielstellungen können so mit den individuellen Bedürfnissen abgewogen werden. Dies betrifft in gleichem Maß auch die Planung und Durchführung der Interimslösungen für die einzelnen Händlerinnen und Händler.

Aus dem Dialog zwischen Planungsteam und Händlerschaft kann ein konsensuelles Regelwerk erwachsen, welches Sanierungsziele erfüllt, ohne die ökonomische Basis oder die Individualität einzelner Händlerinnen und Händler zu zerstören. Getroffene Entscheidungen erhalten durch die Einbindung ein größeres Maß an Akzeptanz und erreichen eine höhere Nachhaltigkeit im Betrieb.

Zukunftsfähigkeit

Im Meinungsbild der Öffentlichkeit sollte der Markt im wesentlichen erhalten bleiben, wie er heute ist. Der Markt soll in erster Linie Lebensmittel- bzw. Versorgermarkt bleiben und seine Warenkonzentration auf weitgehend unverarbeitete Nahrungsmittel und seine Kleinteiligkeit in Sortiment und baulicher Erscheinung behalten. Insbesondere die Händlerinnen und Händler prägen das Markterlebnis der Kundschaft. Die Beratung erfolgt persönlich, individuell und vermittelt das Gefühl von Ursprünglichkeit, Vielfalt und Qualität in einer besonderen Viktualienmarkt Atmosphäre. Das ist möglich, weil sich die Händlerschaft mit unbefristeten Zuweisungen langfristig etabliert hat und die einzelnen Betriebe überwiegend inhabergeführt sind. Gleichzeitig bestätigt die historische Untersuchung des Marktes, dass er sich stets verändert hat. So wird sich der Markt auch in Zukunft Veränderungen in der Gesellschaft und im Einkaufsverhalten der Menschen anpassen.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.2 Konzepterstellung
2.2.3 Stufe III - Konzeptvertiefung

Die Struktur des Marktes ist hier gleichermaßen historisch wie zukunftsfähig und stellt ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Warenangeboten dar. Die Händlergemeinschaft prägt den Charakter des Marktes. Ihre Vielfältigkeit und das heutige System (Kleinteiligkeit, Individualität, Sortimentstrennung, langfristige Zuweisungen) sind wesentliche Bestandteile des Viktualienmarkts.

Nichtsdestotrotz muss sich der Markt langfristig neue Kundengruppen erschließen. Nach eigenen Beobachtungen beschreibt die Händlerschaft ihren Kundenstamm durchaus als ältere Bevölkerungsgruppe. Geeignete Formate, um im Zuge der Sanierung auch diesen Aspekt der Zukunftsfähigkeit zu erfüllen, wurden im Rahmen der Kommunikationsstrategie des Zukunftskonzepts entwickelt. So besteht beispielsweise eine Online-Präsenz mit Schnittstelle zu sozialen Medien und mit dem #viktualien.dinner ein niederschwelliges Angebot für potenzielle junge Neukundschaft. Des Weiteren gibt es noch eine Marktzeitung. Für die Dauer der Sanierung und gegebenenfalls darüber hinaus sollte die Fortführung dieser Kommunikationsformate erwogen werden.

Neben seiner Marktfunktion ist der Viktualienmarkt ein wesentlicher öffentlicher Raum in der Stadt und Identifikationsträger für viele Bürgerinnen und Bürger. Veranstaltungen und andere Mehrfachnutzungen stärken diese Bedeutung und werden in der öffentlichen Meinung positiv bewertet. Sie sollten weiterhin in einem ausgewogenen Verhältnis zur Marktnutzung stehen. Nicht zuletzt ist der Viktualienmarkt ein wichtiger touristischer Magnet und damit Aushängeschild für die gesamte Stadt. Die im Zukunftskonzept dargestellten behutsamen Maßnahmen tragen dieser Bedeutung Rechnung.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.3 Interimslösungskonzepte

2.4 Interimsmarkt

Ein wesentliches Ziel der Machbarkeitsstudie ist die Konzeption von Lösungen für einen temporären Marktbetrieb während der Sanierung.

Nicht nur Neubaumaßnahmen, auch die Sanierung der Bestandsbauten wird so aufwendig, dass die Händler während dieser Arbeiten überwiegend nicht in ihren Ständen verbleiben können. Die Räumung der Bestandsbauten für mehrere Monate ist zu erwarten. Nur einzelne Stände müssen nicht saniert werden oder können im laufenden Betrieb ertüchtigt werden.

Die MHM haben daher das Ziel formuliert, den Händlern ihren Handel auch während Umbauzeiten zu ermöglichen.

Aufbauend auf den Erfahrungen mit Interimskonzepten für die kleinen Lebensmittelmärkte - vor allem dem Markt am Elisabethplatz - wurden zunächst Möglichkeiten untersucht und mit MHM abgestimmt, den Marktbetrieb während der Sanierungs- und Umbauphase mit Hilfe von temporären mobilen Marktständen (für bestimmte Sortimentstypen, z.B. Fisch, vorgefertigte und voll ausgestattete Einheiten) aufrecht zu erhalten.

Da Interimsstandorte nur direkt auf dem Markt Sinn machen (Kundenbindung) und die zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt sind, bedeutet dieses Vorgehen eine Sanierung in kleinen Schritten (jeweils nur ein Teil einer Abteilung kann gleichzeitig in Interimsstände umziehen und erneuert werden) und gleichzeitig eine relativ dichte Belegung freier Flächen mit Interimsständen. Der Markt würde als Ganzes für die gesamte Dauer der Umbauzeit belastet. Im Austausch mit den Händlern wurde zudem festgestellt, dass sich die Interimsstände, wie sie bei den kleinen Lebensmittelmärkten zum Einsatz kommen sollen auf dem Viktualienmarkt für viele Händler auf Grund ihrer beschränkten Größe nicht eignen. Die Interimsstände hätten eine Grundfläche von ca. 20qm. Viele Händler auf dem Viktualienmarkt haben im Bestand wesentlich größere Verkaufsflächen und sind zudem abhängig von ihrem Imbissangebot mit entsprechenden Aufenthaltsflächen zum Verzehr.

Aus diesem Grund wurde ein anderes vorgehen geprüft, das wesentlich mit den geplanten Gesamtmaßnahmen auf dem Markt zusammenhängt.

Da die Abstimmungen mit den Beteiligten ergab, dass ein weitgehender Bestandserhalt angestrebt wird, wurden die Abteilungen I und III als besonders bildprägend für den Bestand identifiziert. In diesen Abteilungen soll sich dementsprechend an der Erscheinung des Marktes möglichst wenig ändern.

Gleichzeitig haben sich die Abteilungen II und VI als jene Bereiche des Marktes herauskristallisiert, in denen für alle Beteiligten Veränderungen am besten vorstellbar sind. Da in diesen Abteilungen entweder nur wenige feste Gebäude stehen (Abt. II) oder die festen Gebäude überwiegend als ersetzbar erscheinen (Abt. VI) eignen sich diese für die

Planung von Untergeschossen, welche die erforderlichen Lager, Nebenräume und Technikflächen aufnehmen. Auf diesen Untergeschossen können dann Gebäude entstehen, und als Ersatz für bestehende Strukturen dienen.

Wenn mit der Realisierung der Markterneuerung in der Abteilung II und VI begonnen wird, können diese neuen baulichen Strukturen als sogenannte „Wechselquartiere“ während der schrittweisen Sanierung der Bestandsbauten auf dem Markt genutzt werden. Diese „Wechselquartiere“ sind bauliche Strukturen, die - anders als die mobilen temporären Stände auf den kleinen Märkten - als feste, aber flexibel an unterschiedliche Nutzerbedürfnisse anpassbare Gebäude konzipiert werden.

In Abteilung VI wird in diesem Vorschlag ein größeres Gebäude erstellt, das während der Sanierung der übrigen Gebäude in dieser Abteilung zunächst als anpassbares „Wechselquartier“ (für Obst, Fisch, Wein, Saft etc.) dient, bevor es für seine endgültige Bestimmung (Marktstände und Müllsammelstelle) ausgebaut wird. Auch die Lagerflächen im neuen Untergeschoss können während der Sanierung als Lager für Standeinbauten dienen bevor sie ihrer endgültigen Bestimmung als Warenlager zugeführt werden.

In Abteilung II ergänzt ein Untergeschoss die bestehenden zwei festen Gebäude. Auf dieses Untergeschoss werden während der Sanierung einzelne Gebäude gestellt, die analog zu Abteilung VI als „Wechselstandorte“ während der Sanierung der übrigen Abteilungen dienen und jeweils an die Bedürfnisse der wechselnden Nutzer angepasst werden können. Nach fertiggestellter Sanierung bleiben diese Häuser bestehen bzw. werden wieder durch die in dieser Abteilung typischen zeltartigen Stände ersetzt. Zusätzlich werden einige Schirmstände und Kistenverkaufsstände auf Übergangstandorte innerhalb des Marktes verteilt.

Diese Vorgehensweise ermöglicht eine Sanierung mit Interimsquartieren, die besser auf die sehr unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Händler angepasst werden können. Zudem entstehen schon zu Beginn der Sanierung in den Abteilungen II und VI, welche die größte Veränderung erfahren werden, Gebäude und Räume, welche die Qualität einer dauerhaften Struktur vermitteln und zu Akzeptanz durch Händler und Kunden führen werden.

Durch Gespräche mit den Händlern hat sich herausgestellt, dass der Standort für die Betriebe auf dem Markt sehr wichtig ist. Die meisten Händler hätten ihren Interimsstandort am liebsten in unmittelbarer Nähe zu ihrem jetzigen Marktstand. Daher soll zusätzlich geprüft werden, ob während der Sanierung teilweise nicht auch eine Auslagerung in mobile Stände neben der jeweiligen Baustelle möglich ist. Andernfalls soll bei der Zuweisung der Wechselstandorte zumindest sichergestellt sein, dass sich durch den neuen temporären Standort für die Händler keine Nachteile ergeben.

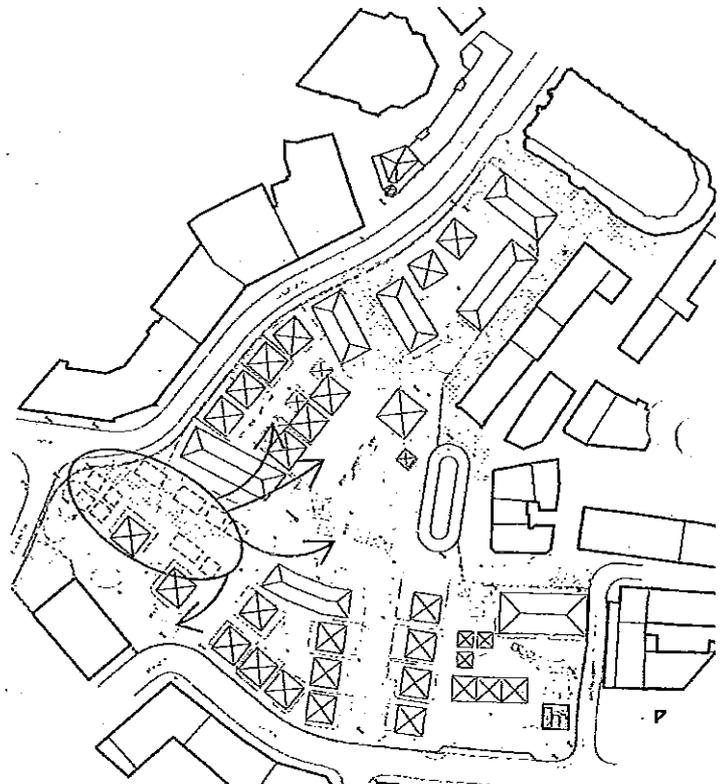
Die genauen Schritte des oben beschriebenen Realisierungsszenarios werden im Folgenden als ersten beispielhaften Ansatz dargestellt.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
 2.3 Interimslösungskonzepte
 Beispielhafte Sanierungsschritte

Schritt 1

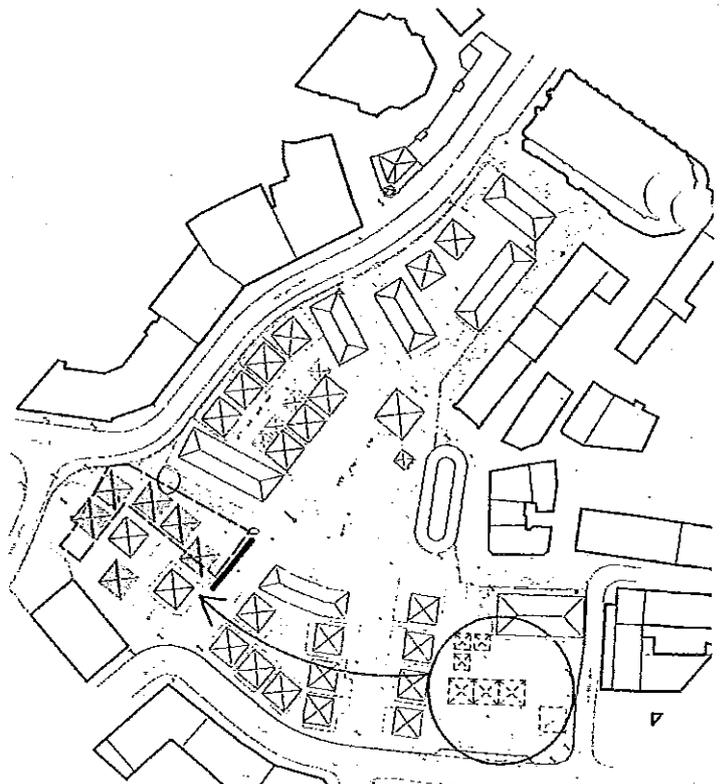
- Freiräumen Abt II
- Verteilen der 9 Schirmstände auf Abt I, Abt IV und Abt II
- Neubau Keller Abt II



Beispiel Schritt 1

Schritt 2

- Neubau Pavillons Abt II (365 qm NF + temporäres Müllhaus)
- Abbruch Schirmstände, Pavillons und Müllhaus Abt VI (335 qm NF)
- Umzug temporär in Neubau Abt II
- Änderung Erschließungsflächen



Beispiel Schritt 2

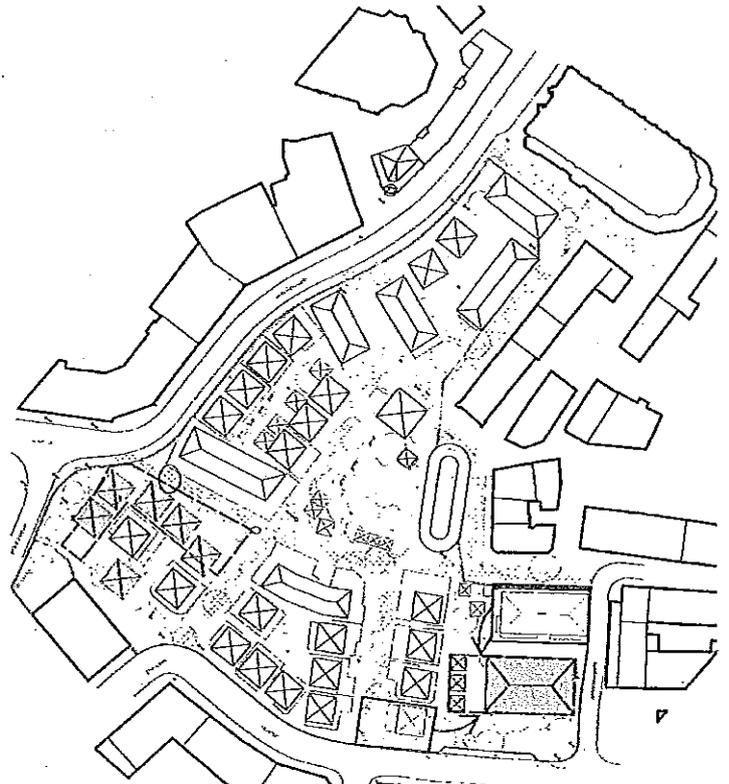
- | | |
|---|---|
|  Abbruch |  Interim Schirmstand |
|  Neubau |  Kellerneubau |

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.3 Interimslösungskonzepte
Beispielhafte Sanierungsschritte

Schritt 3

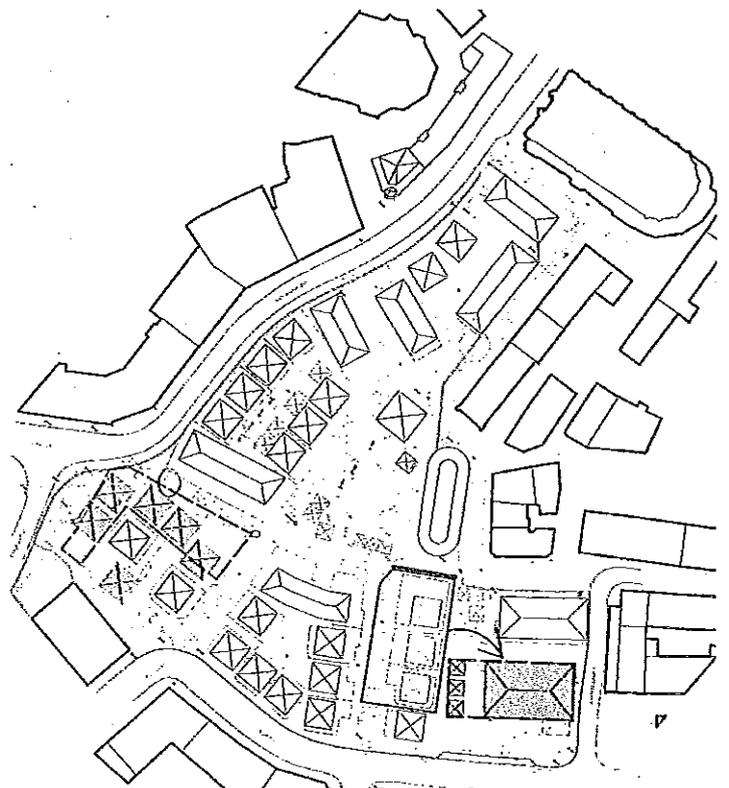
- Sanierung/ Neubau Kuttlerhalle (375 qm NF) und Standl (65 qm NF)
- Umzug temporär in Halle Neubau VI (ca. 500 qm NF)



Beispiel Schritt 3

Schritt 4

- Sanierung Standl Abt VI (540 qm NF)
- Umzug temporär in Halle Neubau VI (ca. 500 qm NF)



Beispiel Schritt 4

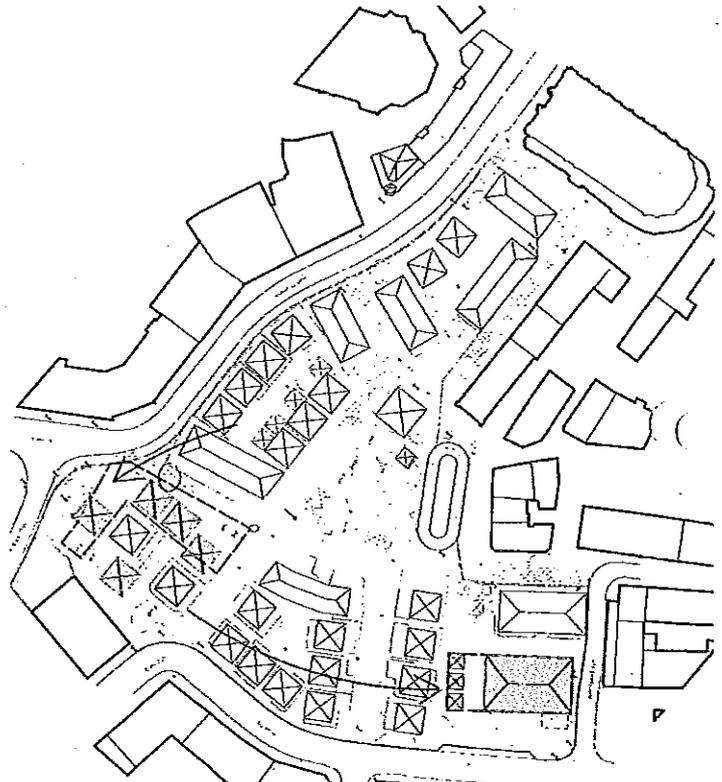
- | | |
|----------------------------|---------------------|
| Abbruch | Interim Schirmstand |
| Neubau | Kellereubau |
| Baustelle | Sanierung |
| Sitz-/ Informationselement | |

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.3 Interimslösungskonzepte
Beispielhafte Sanierungsschritte

Schritt 5

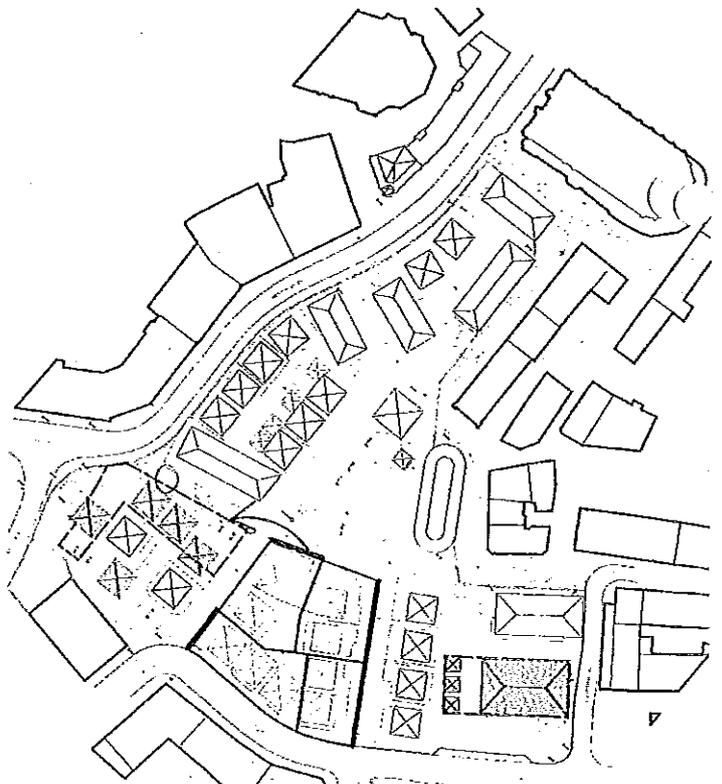
- Abt VI fertiggestellt
- Rückzug Interim aus Abt II in Neubau Abt VI (inkl. Müll)
- Abbruch Interim-Müllhaus Abt II
- Rückzug Schirmstände aus Abt I in Abt II



Beispiel Schritt 5

Schritte 6-9

- Schrittweise Sanierung Abt III
- Umzug jeweils in Interim Abt II



Beispiel Schritte 6-9

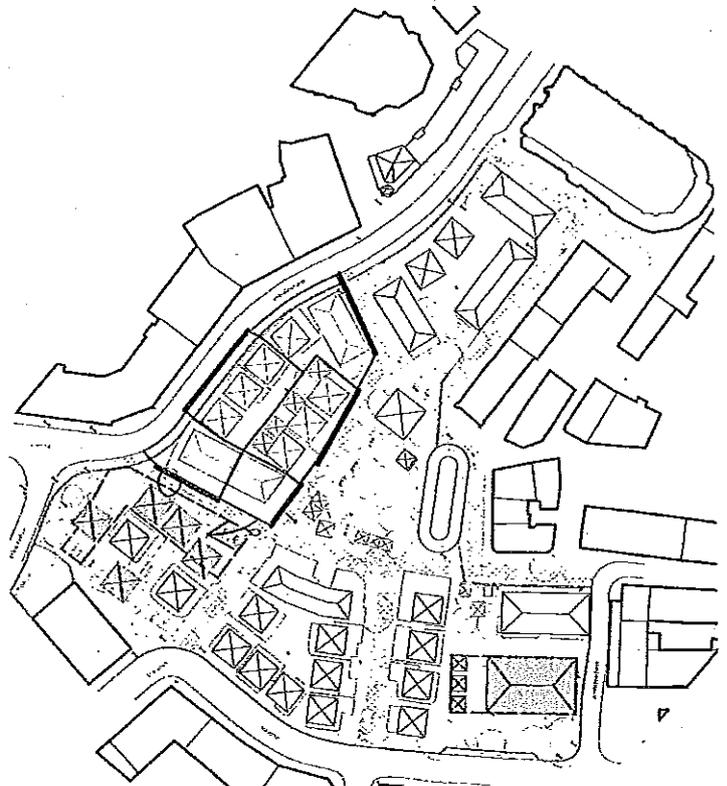
- | | |
|----------------------------|---------------------|
| Abbruch | Interim Schirmstand |
| Neubau | Kellerneubau |
| Baustelle | Sanierung |
| Sitz-/ Informationselement | |

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.3 Interimslösungskonzepte
Beispielhafte Sanierungsschritte

Schritte 10-14

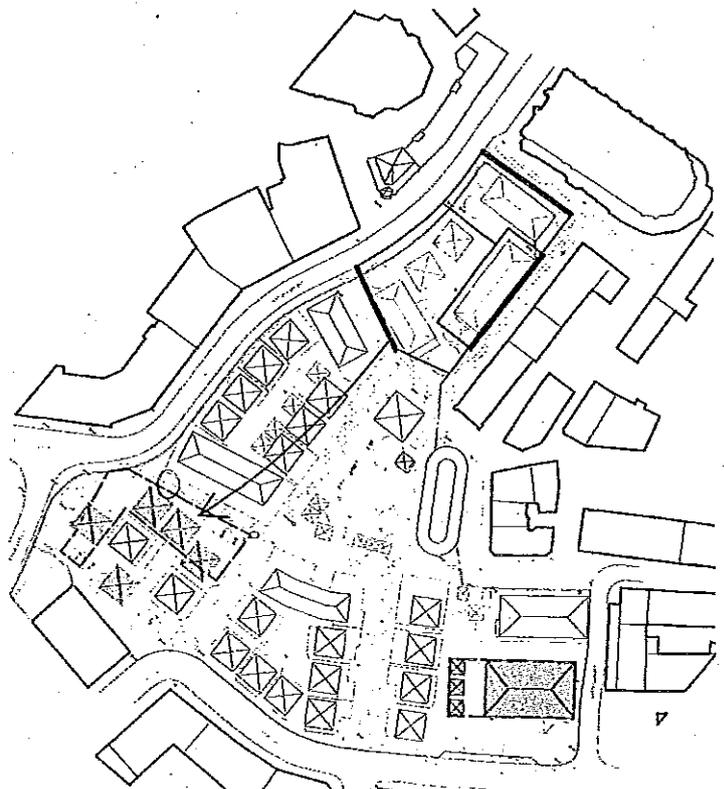
- Schrittweise Sanierung Abt I
- Umzug jeweils in Interim Abt II



Beispiel Schritte 10-14

Schritte 15-17

- Schrittweise Sanierung Abt V
- Umzug jeweils in Interim Abt II (ca. 365 qm NF)



Beispiel Schritte 15-17

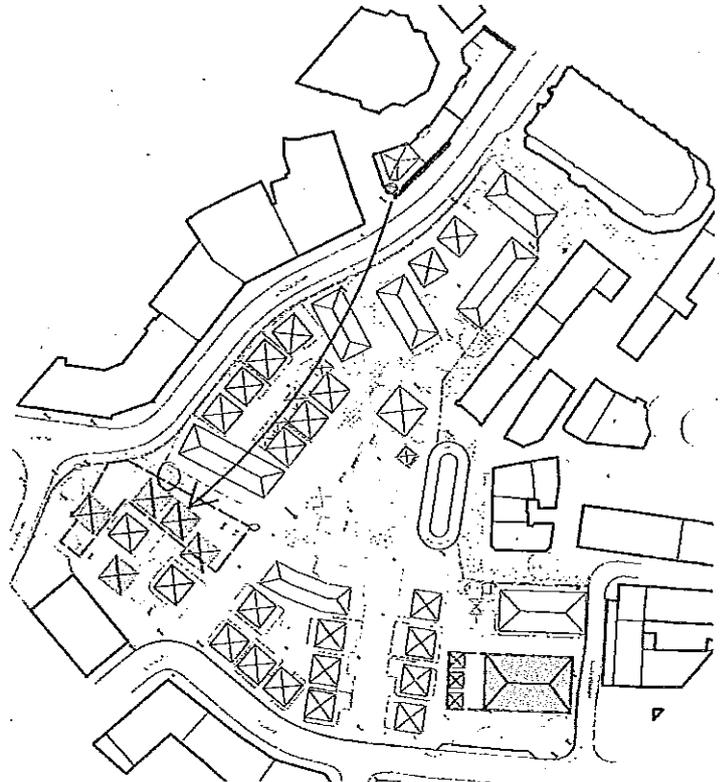
- | | |
|----------------------------|---------------------|
| Abbruch | Interim Schirmstand |
| Neubau | Kellerneubau |
| Baustelle | Sanierung |
| Sitz-/ Informationselement | |

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
2.3 Interimslösungskonzepte
Beispielhafte Sanierungsschritte

Schritte 18-20

- Schrittweise Sanierung Abt V
- Umzug jeweils in Interim Abt II (ca. 365 qm NF)

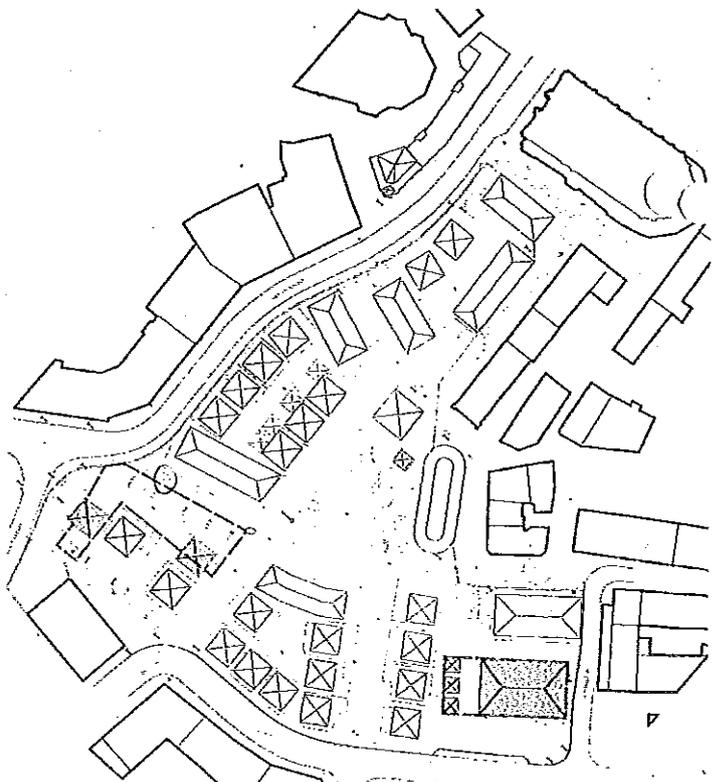


Beispiel Schritte 18-20

Schritt 21

- Sanierung aller Abteilungen fertiggestellt
- Die endgültigen Baustrukturen in Abteilungen II und VI sind nur beispielhaft und können auch anders geplant werden. So ist es z.B. möglich, in Abteilung II die festen Stände des Interimsmarktes zu erhalten, in die die Schirmstände am Ende der Sanierungsmaßnahme dauerhaft einziehen können.

Hinweis: Es handelt sich hierbei nur um eine beispielhafte Lösung. Für ein zufriedenstellendes Ergebnis des Sanierungskonzeptes ist die Beteiligung und Einbeziehung der Händler unerlässlich.



Beispiel Schritt 21

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| Abbruch | Interim Schirmstand |
| Neubau | Kellerneubau |
| Baustelle | Sanierung |
| Sitz-/ Informationselement | |

Anlage 3

Investive Maßnahmen im Bestand

Bedarfsanmeldung

Zukunftskonzepte Lebensmittelmärkte – Viktualienmarkt
Sanierung mit Neubau / Stadtbezirk 01 Altstadt - Lehel

Umbau

Neubau

Projekt Nr. (PS/POM) :

Nutzerreferat / Sachbearbeiter / Telefon

Datum

Kommunalreferat - Markthallen / Schilling / 233-38540

24.04.2018

Gliederung der Bedarfsanmeldung

0. Standort und Immobilien
1. Bedarfsbegründung
 - 1.1 Anlass und Art der Maßnahme
 - 1.2 Gebäudezustand
 - 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten
2. Bedarfsdarstellung (Mängelbehebung)
 - 2.1 Bautechnischer und räumliche Bedarf
 - 2.2 Nutzungsbedingter Bedarf
3. Zeitliche Dringlichkeit

Anlagen:

- Bericht zur Machbarkeitsstudie „Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt“
- Lageplan mit Satzungsgrenzen

0. Standort und Immobilien

Der Viktualienmarkt hat eine Fläche (Satzungsfläche) von ca. 17.900 qm und umfasst die Grundstück Fl.St.Nr. 1120/3, 1254, 1257, 1258, 1259,, 1386/3, 1386/4, 1386/5 und 1385, 1387 vollständig und die Fl.St.Nr. 1120/4, 1253, 1386 und 1386/6 teilweise. Die Grundstückssituation muss bezüglich der Aufteilung, vermögensrechtlicher Zuordnung, Umgriff der Satzungsfläche und Widmung an den Bedarf, der sich aus dem Sanierungskonzept ergibt, angepasst werden.

1. Bedarfsbegründung

1.1 Anlass und Art der Maßnahme.

Mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen München, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V xxxxx vom 14.06.2018, wird für den Viktualienmarkt die Konzeptfreigabe sowie der Auftrag zur Vorplanung erteilt. Das mit o.g. Beschluss vorgelegte Konzept stellt das Ergebnis der Machbarkeitsstudie „Zukunftskonzepte Lebensmittelmärkte, Phase 2“, hier speziell bzgl. des Viktualienmarkts dar. Mit der sog. Phase 2 war, aufbauend auf die Markt-, Nutzungs- und Bestandsanalysen der ersten Projektphase, eine Machbarkeitsstudie zur nachhaltigen Ertüchtigung des Viktualienmarkts auszuarbeiten. Eine Umstrukturierung und Sanierung ist aufgrund der baulichen und infrastrukturellen Mängel erforderlich. Die vorherrschenden Mängel und Anforderungen wurden in o.g. Beschluss sowie in der Machbarkeitsstudie ausführlich erläutert.

Das Konzept für den Viktualienmarkt sieht, mit einzelnen Ausnahmen, für alle Abteilungen Sanierungen im Bestand sowie Neubaumaßnahmen in den Abteilungen 2 und 6 vor. In Abteilung 2 und 6 werden einzelne Gebäude (Standhäuser aus der direkten Nachkriegszeit) saniert. Bei der ehemaligen Kuttlerhalle noch zu prüfen, ob eine Kernsanierung oder ein Neubau wirtschaftlicher ist. Das Gebäude der Nordsee bleibt bei den Maßnahmen außen vor.

1.2. Gebäudezustand

Die baulichen und infrastrukturellen Mängel sind hinlänglich im o.g. Beschluss sowie in der Machbarkeitsstudie erläutert und dargestellt.

Grundsätzlich handelt es sich um Defizite in den Bereichen Hygienesituation, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Brandschutz, Warenschutz und -präsentation sowie im Bereich Logistik und Infrastruktur.

Gebäude und das Gelände wurden exemplarisch untersucht (z.B. auf Schadstoffe und Baugrund) um erste Anhaltspunkte für notwendige Untersuchungen zu erhalten. Art und Umfang der Untersuchungen können zusammengefasst der o.g. Sitzungsvorlage entnommen werden.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Alternative Konzepte zur Marktertüchtigung wurden im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung betrachtet. Die Kombination aus umfassender Bestandssanierung und Neubau in den Abteilungen 2 und 6 gibt den empfohlenen Lösungsvorschlag wieder.

2. Bedarfsdarstellung

Der Bericht zur Machbarkeitsstudie stellt eine Zusammenfassung der Untersuchungen dar. Die vollständigen Bestandsanalysen, die Bedarfsuntersuchungen und die Randbedingungen sind ausführlich in der Dokumentation zur Machbarkeitsstudie dargelegt. Diese wird für die weiteren Planung zur Verfügung gestellt.

Die Neustrukturierung und Sanierung des Viktualienmarkts soll im Bezug auf die Kosten in folgende Teilprojekte gegliedert werden:

- Sanierung der Bestandsgebäude
- Neubaumaßnahmen
- Interimsmaßnahmen

Die Sanierung im Bestand ist umfangreich und muss im Ergebnis den Rechtsvorschriften und hier i.W. den Hygienevorschriften sowie den Vorgaben des Kreisverwaltungsreferats genügen. Die Planungen sind eng mit dem Kreisverwaltungsreferat – Bezirksinspektion abzustimmen. Ein Baugenehmigungsverfahren ist die meisten Bereiche erforderlich.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden bereits verschiedene, exemplarisch Untersuchungen im Bestand durchgeführt. Zur exakten Festlegung des jeweiligen Sanierungsbedarfs ist jeder Stand im Detail zu betrachten und zu untersuchen.

Während der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen muss der Marktbetrieb an sich gewährleistet werden. Im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung wurde hierzu ein Konzept dargestellt.

Die einzuschaltende Projektsteuerung soll über die reine Bauprojektsteuerung alle, für die erfolgreiche Realisierung der Gesamtmaßnahme notwendigen Felder, z.B. auch das notwendige Umzugs- und Logistikmanagement, umfassen. Der Leistungskatalog wird in Abstimmung zwischen dem Kommunalreferat - Markthallen München und dem Baureferat erstellt.

2.1 Bautechnischer und räumliche Bedarf

Im Wesentlichen sind die Gebäude zu sanieren, damit die vorhandenen baulichen und die sich daraus ergebenden sonstigen Defizite (z.B. Hygiene, Arbeitsschutz) beseitigt werden können. Um die notwendigen Flächen für Lager, Sanitäreinrichtungen etc. zu schaffen, sind in Abteilung 2 und 6 neue Kelleranlagen und neue Gebäude geplant. Die

Gebäude werden auch im Rahmen der Interimsmaßnahmen zur temporären Unterbringung von Ständen benötigt und erst am Ende der Marktsanierung für ihre endgültige Nutzung hergerichtet.

Die Sanierung des Markts beinhaltet auch die Sanierung und Erneuerung der Versorgungsleitungen. Die Entwässerungsleitungen müssen teilweise im Rahmen der Sanierung ertüchtigt werden, teilweise werden sie vorgezogen im Rahmen des Bauunterhalts von den Markthallen saniert.

Im Detail müssen die Sanierungsmaßnahmen ab der Vorplanung untersucht werden.

2.2 Nutzungsbedingter Bedarf

Der Marktbetrieb muss während der gesamten Bauphase aufrecht erhalten werden. Hierzu sind Interimsmaßnahmen notwendig.

Der nutzungsbedingte, bauliche Bedarf ist in 2.1 Bautechnischer Bedarf enthalten bzw. entspricht diesem Bedarf.

Aufgrund der Prominenz und kritischen Begleitung des Projekts durch die Händlerschaft wurde im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung vom Kommunalreferat eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit und Projektkommunikation betrieben. Hierzu waren externe Dienstleister eingeschaltet. Diese Öffentlichkeitsarbeit und Projektkommunikation soll auch während der folgenden Planungs- und Realisierungsstufen weitergeführt werden. Das Kommunalreferat benötigt hierbei die Unterstützung durch das Baureferat und die Projektsteuerung, um den Kommunikationsfluss von und zu allen Projektbeteiligten möglichst reibungslos gestalten zu können.

2.3 Raum-/ Funktionsprogramm

Das im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung erarbeitete, vorläufige Raum- und Funktionsprogramm wird nach Konzeptfreigabe in Abstimmung mit dem Baureferat präzisiert.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Die weiteren Untersuchungs- und Planungsschritte sollen nach Konzeptfreigabe und Erteilung des Vorplanungsauftrags eingeleitet werden.

Zukunftskonzepte für den Viktualienmarkt

Historie bzgl. Information & Einbindung – chronologisch

Stand: 24.04.2018

19.11.2009	Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03251 - Vorstellung Problematiken Zustand der LMM + Planung Erstellung Zukunftskonzepte
19.11.2009	Stellungnahme des KVR zur Hygienesituation an den Märkten
1. Quartal 2010 04/2010	Vorbereitung Ausschreibung externe Berater für Untersuchung (IST) der vier LMM Bekanntmachung öffentl. Ausschreibung
27.01.2010	Händlerversammlung VM - Ankündigung Projektplanung & weiterer Verlauf
15.04.2010	Referatsverfügung 06/2010 Sanierungsvorhaben LMM wird „offiziell“ Projekt <i>Zukunftskonzepte feste Lebensmittelmärkte</i>
27.04.2010	Händler-Rundschreiben zur Information über Projektstart und Ausschreibung externe Berater
06.05.2010	Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 04185 - Information über Sachstand Projekt und Ausschreibung externe Berater
04/2010 bis 07/2010	Ausschreibung- und Auswahlverfahren zur Ermittlung des ext. Beraters für Phase I Gewinner: TÜV Rheinland/LGA Bautechnik GmbH mit Assmann Beraten & Planen GmbH (TÜV/ABP)
August 2010	Rundschreiben Händler alle LMM + Anschreiben betroffene BA - Information über Gewinner der Ausschreibung externe Berater + Ankündigung Händlerversammlung
15.09.2010	Einladung Händlerversammlung alle LMM
23.09.2010	Händlerversammlung alle LMM im Stadtmuseum - Vorstellung TÜV/ABP + Erläuterung weiterer Ablauf
4. Quartal 2010 - 1. Quartal 2011	Bearbeitung durch TÜV/ABP, Untersuchung IST-Zustand der LMM u.a. 10/2010-12/2010 persönliche/ telefonische/ schriftliche Befragungen aller Händler i.R.d. immobilien- wirtschaftlichen Analyse durch ABP
2. Quartal 2011	Aufbereitung Untersuchungsergebnisse + Vorbereitung Vorstellung Ergebnisse der Projekt-Phase I
07.07.2011	Sitzungsvorlage 08-14 / V 06584 - Vorstellung Zusammenfassung der Ergebnisse der ersten Verfahrensstufe: Markt- u. Nutzungsanalyse, Wettbewerbsanalyse, Bestandsanalyse der baulichen, bau- u. planungsrechtlichen sowie hygiene- Rechtlichen Gegebenheiten, Risikoanalyse, Anforderungen an die Zukunft für alle vier festen LMM
15.09.2011	Händlerversammlung alle LMM im Stadtmuseum - Vorstellung Ergebnisse der Untersuchung + Planung des weiteren Vorgehens
4. Quartal 2011 - 2. Quartal 2013	Weiterentwicklung Strukturierung weiterer Projektablauf - Aufteilung weitere Projektbearbeitung ab Phase II, Bearbeitung getrennt 1x VM und 1x EM, PVM, WM - vergaberechtl. Vorab-Prüfung + Verhandlung über Vergabe PM+Bearbeitung Phase II der kl. LMM an MGS
03.07.2014	Sitzungsvorlage 14-20 / V 00187 Beauftragung eines ext. Beraters mit dem PM für die Erstellung NBP + Marktkonzepte für den VM
22.01.15	Sitzungsvorlage 14-20 / V 02168 Beauftragung zur Ausschreibung eines Projektmanagements für den VM (Auftrag zur Ausschreibung des vorgestellten Leistungen it. Beschluss-Anhang)
11.03.2015	Vorstellung bisherige Arbeitsergebnisse (Untersuchungsergebnisse + Varianten) bei R
2. Quartal 2015 - 1. Quartal 2016 25.05.2016	VM: Ausschreibung- und Auswahlverfahren zur Findung eines Projektmanagers für Bearbeitung der Phase II des VM Vorstellung der Bewerber am 04.12.2015, Gewinner: ARGE pm5 / ZETCON Vertrag mit ARGE Viktualienmarkt (pm5 + Zetcon)
Mai – Sept. 2016 02.09.2016	Ausschreibung EU-weit für Machbarkeitsuntersuchung durch Architekten Werkleitungsverfügung zur Vergabe der Machbarkeitsuntersuchung an AG bogevischs buero – bauchplan – planungs- büro balke
18.10.2016	VM: Abstimmung mit KVR HA 1-3, Lebensmittelüberwachung, Gaststättenrecht, <u>Startgespräch</u> BI-Mitte legt Hygienebericht VM vor
25.10.2016	KomKa: Info zu kleinen LMM
25.10.2016	VM: Infoschreiben an Händler, verteilt am
09.10.2014	VM: Beginn der Begehungen mit KVR-BI
18.11.2016	VM: Gespräch Hr. bogevischs buero und Hr. , MMH, mit MdB Dr. ; Hauptthemen: wie wurde Auftrag an byb vergeben? Hofmann hat ohne Plan zu zeigen grob Lösung WM erläutert, Vorgehen VM grob erläutert

23.11.2016	VM: Erstgespräch mit LBK-UDB + Landesamt f. Denkmalpflege zum Vorgehen am VM
24.01.2017	VM: Abstimmung mit Gewerbeaufsichtsamt (Hauptthema: Standkeller sowie deren Zugang)
25.01.2017	VM: Studentische Arbeit Abt.6 – Zwischenkritik
01.02.2017	VM: Abstimmung KR-KVR-PLAN-BAU-SKA zum weiteren Vorgehen (Referent, Hauptabteilungsleiter): BAU-H hat nach Aussage Hr. Langer nicht die Kompetenz, die Projektmanagementleistungen für Planung und Realisierung der kleinen Märkte und des VM zu übernehmen. BAU empfiehlt MGS damit zu beauftragen, die hätten die Kompetenz.
10.02.2017	VM: Studentische Arbeit Abt.6 – Schlusspräsentation; Händler waren eingeladen; Fr. Fett war anwesend
13.02.2017	VM: : Info Fraktion für Freiheitsrechte, Transparenz und Bürgerbeteiligung
20.02.2017	VM: : Info SPD-Fraktion durch R
21.02.2017	VM: Kom.Ka Marktrundgang
21.02.2017	VM: Pressegespräch mit Besichtigung
21.02.2017	VM: Händlerversammlung
22.02.2017	VM: Eröffnung Infostand
23.02.2017	VM: Sitzungsvorlage Nr. 14-20 V / 08009 - Bürgergutachten
14.03.2017	VM: Info BA 1 durch 2. WL
21.03.2017	VM: 1. Händlerstammtisch
23.03.2017	VM: Sitzungsvorlage 14-20/V08423: Satzungsbeschluss f. Datenziehung Bürgergutachten
07.04.2017	VM: SPD-Fraktion Marktrundgang
25.04.2017	VM: 2. Händlerstammtisch
18.05.2017	VM: Abstimmung RGU
23.05.2017	VM: 3. Händlerstammtisch
30.05.2017	VM: Abstimmung München Tourismus
27.06.2007	VM: 4. Händlerstammtisch
12.07.2017	VM: Abstimmung Beraterkreis und Behindertenbeirat
25.07.2017	VM: 5. Händlerstammtisch
09.09.-12.09.2017	VM: Bürgergutachten Planungszellen 1 und 2
16.09.-19.09.2017	VM: Bürgergutachten Planungszellen 3 und 4
26.09.2017	VM: 6. Händlerstammtisch
26.09.2017	VM KomKa: Einladung zum Händlerstammtisch
25.10.2017	VM: Abstimmung mit PLAN LBK-UDB
23.11.2017	VM: Abstimmung PLAN LBK, LBK-UDB, HA2-24B zu Konzeptvarianten
24.11.2017	VM: Pressehintergrundgespräch
27.11.2017	VM: Abstimmung mit KVR-Bezirksinspektion
28.11.2017	VM: 7. Händlerstammtisch
28.11.2017	VM: KomKa, Info BA1, Pressegespräch: Info zu Bürgergutachten – noch ohne Ergebnisse im Detail
30.11.2017	VM: Abstimmung Behindertenbeirat
13.12.2017	VM: Abstimmung mit Bay. Landesamt f. Denkmalpflege und LBK- UDB
16.01.2018	VM: Behandlung in der Amtskonferenz der LBK
16.01.2018	VM: Abstimmung mit LKB-ÜNB
25.01.2018	VM: Begehung mit dem Bay. Landesamt f. Denkmalpflege und LBK- UDB
29.01.2018	VM: Ortstermin mit AWM
30.01.2018	VM: 8. Händlerstammtisch (große Runde) nur Händler – Planer, ohne Vertreter des KR bzw. KR-MHM
01.02.2018	VM: Sammelanhörung im KR: Behindertenbeirat, PLAN- LBK, PLAN-LBK-UDB, PLAN-HA2 Stadtplanung, PLAN-HA 1-Verkehr, SKA, BAU-H2, München Tourismus, Bay. Landesamt f. Denkmalpflege, SWM, MVG, KVR-Bi, KVR-Bdir, 2. WL, Architekten, TGA-Planer
20.02.2018	VM: KomKa, Info zu Bekanntgabe Ergebnis Bürgergutachten
27.02.2018	VM: 9. Händlerstammtisch (große Runde) mit Präsentation des aktuellen Konzeptstands inkl. Interimslösungen
07.03.2018	VM: erneute Abstimmung mit BDir wg. Kunststoff-Vorbauten
08.03.2018	VM: Sitzungsvorlage 14-20/V11063: Bekanntgabe Ergebnis Bürgergutachten im KA
26.03.2018	VM: Abstimmung mit PLAN: LBK, LBK-UNB, HA II-24B
27.03.2018	VM: 10. Händlerstammtisch (große Runde)
11.04.2018	VM: Informationsgespräch mit Händlerdelegation
24.04.2018	VM: 11. Händlerstammtisch

...to be continued

Anlage 5 zu Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11709

zu Ziffer

5.5. Stand der Konzeptabstimmung

Im Bearbeitungszeitraum zwischen Oktober 2016 und März 2018 gab es eine Vielzahl von Abstimmungsterminen mit den einzubindenden Referaten und Dienststellen. Die wesentlichen, während der Projektbearbeitung abgestimmten Themen und Ergebnisse sind im Folgenden kurz aufgeführt.

Alle Anregungen, Einwände, Empfehlungen und Hinweise wurden vom Kommunalreferat - Markthallen sowie dem Planerteam in geeigneter Form gewürdigt und bei der Konzepterarbeitung entsprechend berücksichtigt. In praktisch allen, angeführten Bereichen wird auch bei den folgenden Planungsschritten für den Markt sowie für die Interimsmaßnahmen eine Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen erforderlich sein.

Abfallentsorgung

Mit dem AWM wurde die mögliche Entsorgungssituation vor Ort betrachtet. Seiten des AWM gab es Hinweise auf zu beachtende technische und verkehrliche Rahmenbedingungen.

In der weiteren Planung ist der AWM v.a. bezüglich der Anfahrbarkeit der Müllstation und der Entsorgungslogistik sowie der weiteren Untersuchung der Möglichkeit des Einsatzes von Unterflurcontainern einzubinden.

Lebensmittel- und Gaststättenrecht

Alle Verkaufsstände wurden zu Beginn der Machbarkeitsuntersuchung von den Fachplanungsbüros gemeinsam mit dem Kreisverwaltungsreferat – Bezirksinspektion Mitte begangen. Bei den Konzepten wurden die beim Markt am Wiener Platz festgelegten Anforderungen berücksichtigt. Auch wenn mit Sanierungen 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 Gebäude weitgehend erhalten bleibt. Somit sind Hygienestandards, wie sie für Neubauten gelten nur bei den tatsächlichen Neubaumaßnahmen (Abteilung 2 und 6) anzuwenden.

Die Bezirksinspektion Mitte ist in die weiteren Planungsschritte einzubinden.

Immissionen, Lärmschutz

Schalltechnische Bestandserhebungen wurden nach Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt - Immissionsschutz durchgeführt, um die aktuelle Situation zu erfassen und eine Basis für die Bewertungen, die mit den Ertüchtigungsmaßnahmen einhergehen, zu erhalten.

Denkmalschutz - Baudenkmäler

Fragen des Denkmalschutzes wurden mit Unterstützung eines Büros für Denkmalpflege wiederholt und eingehend mit der Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege besprochen.

Aus Sicht des Denkmalschutzes stehen die alten Nachkriegsstandl **nicht** als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz, dies ist auch künftig nicht vorgesehen. Neben dem Ensemble Altstadt werden auch die umliegenden Einzeldenkmäler in die Betrachtung einbezogen. In Bezug auf die Abteilungen 1 und Abteilung 3 besteht mit den Denkmalschutzbehörden Konsens dahingehend, dass die Standl erhalten und saniert werden sollen. Die Behörde würde es allerdings begrüßen, wenn die eigentlichen Standgebäude durch das Zukunftskonzept wieder erlebbarer würden, mindestens sollten die An- und Vorbauten unter die Dachtraufe zurückgezogen werden.

Bezüglich Abteilung 2 wird aus Sicht des Denkmalschutzes eine kleinteilige Bebauung oder eine freie Nutzung mit Wochenmarktcharakter gewünscht.

In Abteilung 6 ist aufgrund der Randlage auch ein größeres Gebäude denkbar. Dieses ist jedoch bevorzugt auf eine eingeschossige Bauweise zu begrenzen. Die Platzierung des Baukörpers soll die Durchwegung vom/ zum Markt ermöglichen und möglichst entlang der Verlängerung Westenriederstraße eine Öffnung zum Markt ausbilden.

Bodendenkmäler

Das Konzept ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörden sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Generell bedeutet ein Eingriff in Bodenschichten tiefer ca. 50-70 cm immer einen Eingriff ins Bodendenkmal. Aufgrund der Lage in der Altstadt und der Nähe zur ehemaligen Stadtbefestigung ist hier mit maximalen Auflagen an die Dokumentation vor Ort zu rechnen.

Eingriffe in Abteilung 2 sind jedoch weitgehend unkritisch zu bewerten, da Abteilung 2 außerhalb der ehemaligen Stadtmauer liegt.

Es bestehen aktuell keine Bedenken gegen ein größeres Kellerbauwerk. Dennoch müssen alle Bodeneingriffe archäologisch begleitet werden.

In Abteilung 6 werden die ehemaligen Befestigungsanlagen der Stadt entlang der südlichen Längsseiten der ehem. Kuttlerhalle vermutet (ehem. Stadt- und Zwingermauer). Ein Erhalt am Ort und Integration der Stadtmauern in Neubaugebäude ist wünschenswert, aber nicht zwingend. Es bestehen aktuell keine Bedenken gegen ein größeres Kellerbauwerk, der Umgang mit dem Befund ist allerdings zu klären.

In den übrigen Abteilungen sind außer den Spartensanierungen keine Maßnahmen beabsichtigt, die Bodendenkmäler tangieren könnten. Bei den Arbeiten an Sparten werden, soweit möglich, vorhandene Trassen wieder verwendet. Sofern der Eingriff in kritischer Tiefe erfolgt, muss die Denkmalschutzbehörde eingebunden sein.

Stadtgänge

Die Stadtgänge unter dem Markt führen kein Wasser mehr. Sie sind verfüllt oder wurden zur Verlegung von Versorgungsleitungen genutzt.

Aus Sicht der Denkmalpflege sind die im Untergrund befindlichen Anlagen der offengelassenen Stadtgänge nicht schützenswert und dürfen bei Bedarf entfernt werden

Brandschutz

Zum Brandschutz gab es eine Betrachtung eines Brandschutzplaners sowie wiederholt Abstimmungen mit der Branddirektion und der Lokalbaukommission. Notwendige Maßnahmen wurden abgestimmt und werden im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung zu behandeln sein.

Abstandsflächen

Abstandsflächen sind in dem Antrag auf Baugenehmigung darzustellen. Ggf. sind Anträge auf Abweichung zu stellen.

Stellplätze

Mit der Umstrukturierung des Markts können keine Stellplätze geschaffen werden. Im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung wird entsprechend damit umzugehen sein, ggf. werden Stellplätze von den Markthallen abzulösen sein. Stellplätze, die im Rahmen von Einzelmaßnahmen durch Händlerinnen oder Händler in der Vergangenheit bereits abgelöst wurden, werden hierbei zu berücksichtigen sein.

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

Freischankflächen

Die Nutzung von Freischankflächen ist 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 (bei Nutzung durch mehrere Händler) zuzuordnen. Eine evtl. Nutzung von Bewirtungsflächen außerhalb des Umgriffs der Marktsatzung ist bisher nicht vorgesehen.

Baugrund

Ein erster geotechnischer Bericht wurde veranlasst und liegt vor.

Aufgrund der Lage muss mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Vor allen Erdarbeiten sind daher zwingend Kampfmittelsondierungen durchzuführen.

Die Bodendenkmäler sind zu beachten. Um ungeplante Verzögerungen zu vermeiden müssen in den beabsichtigten Baufeldern frühzeitig und in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden.

Sparten

Die im Marktbereich und angrenzend vorhandenen Sparten wurden erfasst und planlich zusammengestellt. Maßnahmen zur Sanierung und Verlegung werden sicher in erheblichem Umfang notwendig.

Realisierung und Kostenübernahme von notwendigen Verlegungen von Sparten, die der öffentlichen Versorgung dienen, regelt die Konzessionsvereinbarung zwischen der LHM und den SWM.

Der Umfang der notwendigen Ertüchtigungen, Erneuerungen und Verlegungen von Sparten wird im Rahmen der Vorplanung präzisiert.

Freianlagen/ Grünanlagen

Die relevanten Fragen wurden mit der Lokalbaukommission - Untere Naturschutzbehörde besprochen.

Die Umsetzung, Reduzierung oder Ergänzung von Bäumen ist möglich, wenn die Maßnahmen sich sinnvoll in die Konzepte einfügen. Es geht dabei nicht um den einzelnen Baum (abgesehen von einem Baum an der Frauenstraße), sondern um ein stimmiges Gesamtkonzept. Solange eine gute Freiflächengestaltung und Aufenthaltsqualität gesichert ist, kann die heutige Baumsetzung verändert werden. Die Belange des Denkmalschutzes (freie Sichtachsen) sind mit denen des Naturschutzes abzuwägen.

Der Aspekt der Sichtachsen wird in der Machbarkeitsstudie konzeptionell mit Aufenthaltsqualität, Kleinklima und möglichen Baumstandorten (Kellerbauwerke, Leitungsführung) abgewogen.

Barrierefreiheit

Die Themen zur Barrierefreiheit wurden wiederholt beraten mit dem Sozialreferat - Städtischer Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen und dem Behindertenbeirat.

Öffentlicher Nahverkehr

Aus Sicht der MVG sollte der aktuelle Status der Viktualienmarkt Straße (der sog. Kustermann-Fahrbahn) auch in Bezug auf den ÖPNV unverändert bleiben. Jegliche Umwidmung der Straße, die zur einer Herausnahme des Linienbusverkehrs führt, würde die Erreichbarkeit des Markts insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen beträchtlich einschränken.

Querungshilfe Blumen-/ Frauenstraße

Hier fanden Abstimmungen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Kreisverwaltungsreferat statt. Von beiden Seiten wurde der bereits heute vorhandene Bedarf an einer Verbesserung der Situation betont (siehe hierzu Ziffer 4.4).

Tourismus

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft - München Tourismus wurde bei der Konzeptfindung eingebunden.

München Tourismus weist auf die besondere Bedeutung des Viktualienmarkts als touristische Sehenswürdigkeit der Münchner Altstadt hin. Die vielfältigen Anregungen auf die aus touristischer Sicht zu beachtenden Themen wurden aufgenommen.

Unterstrichen wurden folgende Themen: der Erhalt der Verkaufsstände und vorhandenen gastronomischen Einrichtungen, die Lokalität und den Lebensmittelbezug unterstreichende Sortimente, Aufenthaltsqualität mit ausreichend und adäquaten Sitzmöglichkeiten, Barrierefreiheit, geeignete Beleuchtung auch außerhalb der Öffnungszeiten, Toiletten für die Kundschaft des

Markts sowie die Verbesserung der Orientierung auf und über den Markt. München Tourismus hat sich außerdem für den Erhalt der Kustermann-Fahrbahn als Fahrstrecke für touristische Busse ausgesprochen (Stadtrundfahrten).

Arbeitsschutz

Mit dem Gewerbeaufsichtsamt wurden die diversen Arbeitsschutzthemen behandelt. Für die kritischen Themen sind Gefährdungsbeurteilungen zu erstellen. Nach erfolgter Gefährdungsbeurteilung und Argumentation durch einen entsprechenden Experten kann Abweichungen ggf. stattgegeben werden. Im weiteren Planungsverfahren sind die entsprechenden Schritte einzuleiten.

Anlage 6 zu Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11709

zu Ziffer 13

Projektkommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die durchgeführte Öffentlichkeitsarbeit sich bei diesem anspruchsvollen und schwierigen Projekt als außerordentlich erfolgreich erwiesen hat.

Das Projekt „Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt“ stellt aufgrund der Prominenz des Marktes sowie durch seine Lage, Größe und Struktur eine sehr komplexe Aufgabe dar, die verschiedenste Themengebiete und Akteure tangiert. Es sind außer den baulichen, technischen und gestalterischen Aspekten auch Themen wie z.B. Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Tourismus, soziale Aspekte, Bewirtschaftung, Geschichte und Denkmalschutz und Eigentum betroffen. Dies erforderte bereits während der Voruntersuchungen die interdisziplinäre Kooperation verschiedener Fachleute und öffentlicher Kompetenz- und Entscheidungsträger. Zudem handelt es sich beim Viktualienmarkt auch um einen bedeutenden öffentlichen Platz im Herzen der Altstadt, bei dem die gesamte Stadtbevölkerung direkt betroffen ist, wenn sich etwas verändert.

Die bereits 2011 (Stadtratsvorlage Nr. 08-14/ V 06584) erkannten und dargestellten Akzeptanzrisiken bezüglich der Notwendigkeit umfangreicher Ertüchtigungsmaßnahmen wurden bestätigt. Da die Sanierung der Viktualienmarkt ein extrem wichtiges Projekt ist, das alle Münchnerinnen und Münchner betrifft, ist die Notwendigkeit eines transparenten Projektverlaufs und durchgängiger Informationspolitik um so wichtiger. Es war daher ein großes Anliegen des Kommunalreferates und seiner Markthallen München sowohl die Händlerinnen und Händlern als auch die Münchner Bevölkerung in den Prozess der Erstellung des „Zukunftskonzeptes Münchner Viktualienmarkt“ fortwährend einzubinden.

Ziel war es, durch die Partizipations- und Öffentlichkeitsarbeit das Bewusstsein bei der Bevölkerung und der Händlerschaft für die Notwendigkeit des Projektes zu schaffen, für die verschiedenen Themen zu sensibilisieren sowie die Akzeptanz für das Projekt zu steigern. Durch die Einbindung sollte zudem die Projektentwicklung entsprechend befruchtet werden.

Um den Informationsfluß über den gesamten Projektbearbeitungszeitraum hinweg zu gewährleisten wurde parallel bzw. verknüpft mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie eine intensive weiterführende Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt, die die gesamte Projektphase von Anfang bis Ende begleitet hat und die Bevölkerung durch verschiedene Aktionen und Formate informiert hat und Raum gegeben hat, um sich einzubringen.

Die Einschätzung des Kommunalreferats, dass es für die Sanierung des Viktualienmarktes noch mehr als bei den anderen kleineren Lebensmittelmärkten einer intensiven Presse- und Öffentlichkeitsarbeit bedarf, hat der Stadtrat geteilt und im Rahmen des Beschlusses seiner Zustimmung zur Durchführung eines Bürgergutachtens zum Zukunftskonzept Viktualienmarkt

(Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08009) vom 23.02.2017 auch die Schaffung einer zusätzlichen Stelle für Projektkommunikation und Öffentlichkeitsarbeit der Sanierungsprojekte für die Münchner Lebensmittelmärkte zugestimmt, damit gewährleistet ist, dass der ganze Prozess sehr intensiv, transparent und proaktiv offen kommuniziert wird.

Dies wurde durch Freistellung eines Mitglieds des Projektteams von laufenden Verwaltungsaufgaben umgesetzt, so dass neben der inhaltlichen Projektarbeit die Aufklärungs- und Öffentlichkeitsarbeit schwerpunktmäßig vom Projektteam betreut wird. Darüber hinaus wurde ergänzend zum Auftrag zur Untersuchung des Marktes und Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Sanierung ein begleitender Auftrag für breite Informations-, Öffentlichkeits- und Partizipationsarbeit an das externe Planerteam erteilt. Durch die Befassung dieser wichtigen Aufgabe durch ein Mitglied des Projektteams statt durch eine außenstehende Kraft konnte ein optimaler Informations- und Wissensaustausch erreicht werden. Parallel zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie konnte so eine begleitende unmittelbare und fachlich fundierte Presse-, Öffentlichkeits- und Lobby-Arbeit ermöglicht werden, bei der nicht nur die klassische Medienbetreuung abgedeckt wurde, sondern auch sämtliche verfügbare online-Kanäle mit Projektinformationen bespielt wurden (z.B. Facebookseite des Marktes, Internetpräsenz des KR, Youtube-Kanal). Durch erhöhte Präsenz vor Ort und Ansprechbarkeit und Erreichbarkeit des Projektteams (persönlich/ per Mail/ telefonisch) während der Projektphase wurde der persönliche Kontakt zur Händlerschaft intensiv gepflegt. Für relevante und interessierte Adressatenkreise (z.B. Fachbehörden, politische Gremien usw.) wurden Fachführungen zur Thematik durchgeführt.

Die Beauftragung des mit der Machbarkeitsstudie befassten Planungsteams mit koordinierter weiterführender Partizipations- und Öffentlichkeitsarbeit zur Unterstützung der vorgenannten Maßnahme hatte zudem den Vorteil der unmittelbaren und direkten Einspeisung aller Anregungen und Impulse aus der Kommunikationsarbeit in die inhaltliche Projektentwicklung.

Projekt- und Planungsteam haben so über den gesamten Zeitraum der Projektphase unterschiedlichste Formate und Maßnahmen zur Partizipation ebenso wie zur Aufklärung und Information abgewickelt, diese sind im Folgenden einzeln dargestellt.

Koordinierte Maßnahmen und Formate

Ziel der verschiedenen Formate war und ist, den Planungsprozess den verschiedenen Adressatenkreisen und Zielgruppen (Händlerschaft, Kundschaft, Nachbarschaft, Stadtbevölkerung Touristen) offen zu kommunizieren und Vertrauen in die Planung aufzubauen. Der Planungsprozess sollte ergebnisoffen geführt werden, um ihn mit Anregungen aus der Öffentlichkeitbeteiligung anzureichern.

Das beauftragte Konzept sprach unterschiedliche Akteure und Zielgruppen differenziert an, um ein positiv emotionales Verständnis für den Viktualienmarkt und die Notwendigkeit seiner Sanierung zu vermitteln.

Neben der Aufgabe Transparenz zu schaffen sollte Wissen vermittelt und erschlossen werden und Verbundenheit, im Idealfall sogar Begeisterung und positive Emotionen für den Markt und seine Zukunft geweckt und aufrechterhalten werden. Zahlreiche der Formate eröffneten den Adressaten Räume für Mitgestaltung und Engagement. Durch die Ansprache und Einbindung der Menschen in ihren unterschiedlichen Ausgangssituationen wurde das Ziel verfolgt eine Bindung an das Projekt und den gemeinsamen Planungsprozess, eine Teilhabe an der Veränderung, zu schaffen.

Die individuellen Maßnahmen sind im Folgenden jeweils mit einer kurzen Beschreibung, einer Einschätzung über ihren Erfolg und einer Empfehlung für die Zukunft aufgeführt:

a) Infostandl

Adressaten: In erster Linie die Händlerschaft und die Kundschaft.

Inhalt: Das Infostandl bietet einen Austausch-Ort, an dem Interessierte sich über das Zukunftskonzept Viktualienmarkt informieren, Anregungen einbringen oder Kritik äußern können. Öffnungszeiten sind jeweils dienstags und donnerstags von 14.00-18.00 Uhr, während dieser Zeit ist es durch eine Mitarbeiterin des Planungsteams besetzt.

Weitere Nutzungen: Das Standl ist außerdem Treffpunkt der Händlerstammtische (siehe Buchs. c)), der Ausgangspunkt für die Erkundungsspaziergänge (siehe Buchst.d)) und die Kochevents werden dort ausgerichtet (siehe Buchst.f)).

Bilanz: Das Infostandl wird gut angenommen, im Gespräch äußern die Menschen gerne, dass ihnen die Öffentlichkeitsarbeit und das Angebot, während der Öffnungszeiten ins Infostandl kommen zu können, sehr gut gefallen. Stadtführer kommen häufig ins Standl um Informationen über das Zukunftskonzept zu bekommen, die sie in ihren Führungen über den Markt dann weitergeben.

Empfehlung: Die Fortführung dieser Maßnahme wird empfohlen. Auch nach Abschluss der Machbarkeitsstudie sowie in der im Anschluss entstehenden Pause bis zur Vorplanung und in den folgenden Planungsschritten, wird das Interesse der Münchnerinnen und Münchner, an der Zukunft des Viktualienmarktes, sehr wahrscheinlich nicht abnehmen. Es wird weiterhin Rede- und Diskussionsbedarf vorhanden sein, der über den Auffangort „Infostandl“ bedient werden sollte.

b) Infokarten

Adressaten: Die Kundinnen und Kunden sowie Besucherinnen und Besucher des Marktes.

Inhalt: In regelmäßigem Abstand erscheinen Infokarten zum Zukunftskonzept Viktualienmarkt. Hier gibt es allgemeine Informationen über Ablauf und Stand des Zukunftskonzeptes, nebeneinander gelegt ergibt sich ein Panorama des Viktualienmarktes (optischer Anreiz sich fortlau-

fend zu informieren). Die Infokarten sind im Infostand erhältlich und werden an die Händlerinnen und Händler verteilt, um Ihnen Unterstützung in der Kommunikation mit der Kundschaft zu bieten.

Bilanz: Die Karten liegen an vielen Ständen aus und werden am Infostand reichlich mitgenommen, die Auflage von 2.000 Stück je neuer Karte ist bisher bei allen Karten beinahe vollständig aufgebraucht und musste teilweise schon nachgedruckt werden.

Empfehlung: Auch nach Abschluss der Machbarkeitsstudie ist es empfehlenswert Informationskarten in dieser Art fortzuführen, da es ein handliches Format ist, um aktuelle Informationen zu vermitteln und auf die weiteren Formate aufmerksam zu machen. Dies unterstützt auch die Händlerschaft in der Kommunikation mit der Kundschaft, besonders wenn es um Fragen zur anstehenden Sanierung geht. Das Panoramabild ist mit den Karten zur Machbarkeitsstudie vollständig, für die nächste Projektphase kann z.B. Ein neues Motiv gewählt werden, um auch optisch zu vermitteln, „dass es vorangeht“.

c) Händlerstammtische

Adressaten: Die Händlerschaft, also Standbetreiberinnen und Standbetreiber und Angestellte.

Inhalt: Die einmal monatlich stattfindende Informations- und Diskussionsplattform mit ext. Moderation ist ein Format exklusiv für die Standbetreiberinnen und Standbetreiber. Sie werden über den aktuellen Stand des Zukunftskonzeptes informiert und können ihre Themen und Anliegen an die Stadt und das Planerteam heranbringen. Das Ziel der Stammtische ist, Vertrauen aufzubauen und auch Stimmungen frühzeitig abzufangen.

Bilanz: Über die Monate konnte das Vertrauen zwischen großen Teilen der teilnehmenden Händlerschaft, Kommunalreferat/ Markthallen München und dem Planerteam aufgebaut werden. Die Stimmung an den Stammtischen ist konzentriert und zugleich lebendig. Die Händlerinnen und Händler bringen sich regelmäßig und ernsthaft ein. Der Input aus der Händlerschaft hat die Planung auf unterschiedlichsten Ebenen bereichert. Alles Besprochene, wird dokumentiert und als Bericht auf der Website zum Zukunftskonzept zum Download bereitgestellt. Die Händlerinnen und Händler wünschen sich eine Fortsetzung dieser direkten Austauschplattform.

Empfehlung: Der regelmäßige Austausch und die Berücksichtigung der Händlereinschätzungen ist essentiell für die Akzeptanz seitens der Händlerschaft gegenüber der Planung und sollte daher für die Dauer der Planungen und Bautätigkeiten am Markt fortgeführt werden, ggf. mit an die Bedürfnisse der Händlerschaft und den aktuellen Projektstand angepassten Turnus. Gerüchten und Falschinformationen kann so ggf. vorgebeugt werden. Auch eine Moderation und im Bedarfsfall Mediation durch eine neutrale Personalle, die ansonsten nicht in den Prozess involviert ist, sollte weiterhin überlegt werden, zumindest auf Abruf-Basis.

d) Erkundungsspaziergänge

Adressaten: Am Markt und dem Zukunftskonzept interessierte Bürgerinnen und Bürger, insbesondere die Münchnerinnen und Münchner und die Marktkundschaft.

Inhalt: Einmal wöchentlich führen Mitglieder des Planerteams alle Interessierten in einer abendlichen Kurzführung über und unter den Markt und informieren die Teilnehmerinnen und Teilnehmer über die Machbarkeitsstudie, die Geschichte und den Betrieb des Marktes sowie den Alltag der Marktleute. Die Spaziergänge werden kostenlos und ohne Anmeldung angeboten und starten mit einer kleinen Einführung am Infostandl.

Bilanz: Seit dem ersten Erkundungsspaziergang am 9. Mai 2017 fand dieses Format wöchentlich statt, während der Sommerferien/Wiesn und zwischen Weihnachten und Fasching wurde pausiert. Die Spaziergänge werden von den Bürgerinnen und Bürgern sehr gut angenommen, einige Termine hatten bis zu 50 Teilnehmerinnen und Teilnehmern. Da die Rundgänge v.a. im Freien stattfinden sind sie zwar recht witterungsabhängig, zeigen aber eindeutig ein reges Interesse der Bürgerschaft am Markt selbst und an den geplanten Veränderungen. Nach dem Rundgang kommen meist eine Vielzahl von Fragen.

Empfehlung: Aufgrund der positiven Resonanz wird sehr empfohlen, das Format in dieser oder einer ähnlichen Art, zur allgemeinen Informationsverbreitung, fortzusetzen. Eine saisonale Reduzierung/Aussetzung ist dabei möglich und sinnvoll.

e) Bierdeckelumfrage

Adressaten: Die Kundinnen und Kunden, insbesondere die Gäste der Imbiss- und Gastronomiebetriebe am Markt.

Inhalt: Den Besucherinnen und Besuchern des Viktualienmarktes wurden vier Fragen in einer Bierdeckelumfrage, die über den Sommer 2017 lief, gestellt. Eine Auflage von 10.000 Stück (2.500 Stück pro Frage) wurden an ca. 20 Stand- und Imbissbetreiberinnen und -betreiber sowie den Biergarten verteilt, wo sie zur Beantwortung ausgelegt wurden. Während der Öffnungszeiten des Infostandls liegen die Bierdeckel auch dort aus.

Bilanz: Insgesamt sind ca. 250 ausgefüllte Bierdeckel zurückgekommen. Die Menschen haben die Fragen sehr ernst genommen und sich Mühe beim Beantworten gegeben. So eine Umfrage ist zwar nicht repräsentativ, gibt aber ein Stimmungsbild wieder. Gemeinsam mit den Ergebnissen des Bürgergutachtens, nutzt das Planerteam die Aussagen der Umfrage-Teilnehmer, zur Bewertung und Ausarbeitung von Lösungen für die vielfältigen Anforderungen an das Zukunftskonzept. Die Reaktion auf die Umfrage war durchweg positiv. Die auf dem ganzen Markt ausliegenden Bierdeckel führten zudem dazu, dass es Leute ins Infostandl gezogen hat, um mehr über das Zukunftskonzept zu erfahren. Die Passantinnen und Passanten blieben häufig beim Vorbeigehen mit ihren Blicken an den Bierdeckeln hängen, begutachteten, lasen sie oder steckten sie als „Andenken“ ein. Da die Bierdeckel neben der Umfrage auch einen Hinweis auf den Infostand und die Projekt-Website und -Email enthält, wird auch bei Nicht-Aus-

füllen die Aufmerksamkeit auf einen der sonstigen Informationskanäle gelenkt.

Empfehlung: Eine direkte Fortsetzung der Umfrage ist nicht erforderlich, da die Auswertung abgeschlossen und die Ergebnisse in die Konzeptentwicklung eingespeist wurden. Die eigens für das Zukunftskonzept entwickelten Bierdeckel können aber im zukünftigen Prozess wieder aufgegriffen und, je nach Bedarf angepasst, weiterverwendet werden, z.B. mit aktuellen Informationen zu Meilensteinen im Projekt usw..

f) Kochevents

Adressaten: Dieses Format richtet sich v.a. an junge Münchnerinnen und München, als die „Kunden von morgen“, die in den digitalen Medien zuhause sind und Interesse an Food & Lifestyle bzw. Ernährung & Kochen haben und deswegen offen für besondere Events sind.

Inhalt: Im Rahmen der monatlichen (exkl. Winterpause) Veranstaltungsreihe *#viktualien.dinner* kochen Münchner Foodblogger zu verschiedenen Anlässen für circa 20 Gäste mit Zutaten frisch vom Markt im Infostandl. Serviert wird an einer Tafel direkt auf dem Markt. Das Budget für das Menü ist auf max. 10 € pro Person begrenzt, damit soll aufgezeigt werden, dass der Viktualienmarkt nicht die „Apotheke“ ist, als die er häufig fehlerhaft eingeschätzt wird und man zu erschwinglichen Summen qualitativ hochwertige Gerichte kochen kann. Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über die Projekt-Website. Das Event findet im bzw. am Infostand statt, die Tafel ist gedeckt und dekoriert mit den Projekt-Bierdeckeln und -Sammelkarten. Zwei Planerinnen sind bei jedem Event anwesend, essen gemeinsam mit den Gästen und diskutieren mit ihnen ausführlich über den Markt und seine Zukunft. Rezepte, samt Einkaufsliste und Stand, stehen hinterher online zum Download auf der Projektwebsite zur Verfügung.

Bilanz: Die öffentlichen Events waren innerhalb kürzester Zeit ausgebucht. Die Nachfrage war sehr viel höher, als Plätze zur Verfügung stehen. Die „Tischgespräche“ drehten sich durch die umgebende Präsenz des Projekts auch sehr überwiegend um das Sanierungsvorhaben. Durch die Dauer der Events wird eine größere Aufklärungs- und Verständnistiefe bei den Teilnehmenden erreicht, die wiederum als Multiplikatoren fungieren. Die Anmeldung sowie die Rezepte und Einkaufslisten generieren zusätzlichen Traffic auf der Projektwebsite und können durch die dem Rezept beigefügte Einkaufsliste zusätzlich geschäftsförderliche Wirkung für die Händlerschaft entfalten. Die Gäste des *#viktualien.dinner*s können im Idealfall als Neu- und Stammkunden für den Markt gewonnen werden.

Empfehlung: Eine Fortsetzung des Formats wird grundsätzlich empfohlen, da die positive Wirkung nicht nur auf das Projekt begrenzt ist, sondern dem ganzen Markt zugute kommen kann. Das Format zeigt die besondere Attraktivität des historischen Viktualienmarktes auch jungen Menschen auf und bietet die Möglichkeit, den Münchner Viktualienmarkt den folgenden Generationen von Einkäuferinnen und Einkäufern auf ihrer Kommunikationsebene zugänglich zu machen und in ihre Lebensrealität einzufügen. Es stellt damit einen immateriellen Beitrag zur Zukunftssicherung dar, indem es die „Kunden von morgen“ akquiriert, was insbesondere wichtig ist vor dem Hintergrund, dass die Händlerschaft bereits länger einen steigenden bzw. über-

durchschnittlich hohen Altersdurchschnitt bei der (Stamm-)Kundschaft feststellt.

g) Marktzeitung

Adressaten: Die Kundinnen und Kunden des Marktes.

Inhalt: Von der konzeptbegleitenden Marktzeitung „Viktualienmarkt - von gestern bis morgen“ gibt es vorerst drei Ausgaben (Dezember 2017, März 2018, Juni 2018). Sie ist kostenlos erhältlich am Infostandl (Zeitungsentnahmebox vor dem Stand) und vielen Ständen. Inhalt sind u.a. Geschichte und Entwicklung des Marktes, Vorstellung der Formate und Möglichkeiten sich zu informieren und einzubringen, Händlerportraits, Interviews und allgemeine Rubriken (z.B. Warenkunde, Einkaufstipps).

Bilanz: Die Zeitung wird sehr zahlreich aus der Box am Infostandl entnommen, die Händlerschaft lobt die Zeitung und berichtet ebenfalls von regem Interesse ihrer Kundschaft.

Empfehlung: Eine klassische Zeitung auf Papier spricht auch heute noch viele Leute an und ist ein sinnvolles Format zur Verbreitung von Informationen, mit dem eine breite Masse von Menschen erreicht werden kann. Es kann auch zukünftig bei den folgenden Planungsschritten bis zur eigentlichen baulichen Umsetzung als Kommunikationsmittel eingesetzt werden, jeweils wenn es ein ausreichendes Spektrum an neuen Informationen gibt, die sinnvollerweise ausführlicher erläutert und vermittelt werden sollten. Eine Fortführung unmittelbar nach Beschlussfassung ist nicht notwendig, eine Fortführung im weiteren Projektverlauf aber durchaus empfehlenswert.

h) Website

Adressaten: Die Website zielt gleichermaßen auf die breite Öffentlichkeit (Kundschaft, Marktbesucher, Bürgerschaft, usw.) wie auf die Händlerschaft.

Inhalt: Auf der Website www.zukunft-viktualienmarkt.de sind alle Informationen zum Zukunftskonzept gebündelt. Das Projekt erhält so auch über die Grenzen Münchens hinweg eine Relevanz und Aktualität. Indem alle Inhalte, Neuigkeiten und Aktionen klar und offen online kommuniziert werden, entsteht die nötige Transparenz. Die Website wird stetig weiterentwickelt, mit Neuigkeiten gefüllt und je nach Entwicklung des Projektes angepasst, es gibt u.a. einen Download-Bereich zum Bezug zahlreicher Unterlagen (Printprodukte, Stammtischprotokolle, Gutachten, usw.) und F.A.Q.s (frequently asked questions), also häufig gestellte Fragen, ein fester Bereich in dem die wichtigsten und grundsätzlichen Fragen ausführlich beantwortet sind.

Bilanz: Seit Mai 2017 ist die Website online. Von anfänglich noch ca. 200 Besuchern im Mai 2017 steigerten sich die Aufrufe über ca. 800 im Oktober 2017 auf inzwischen kontinuierlich ca. 1.000 - 1.300 Website-Besucherinnen und -Besucher pro Monat.

Empfehlung: Auch nach Abschluss des Zukunftskonzeptes ist es unbedingt notwendig, die Website aufrecht zu erhalten und fortwährend zu betreiben und aktuell zu halten. Die gilt insbe-

sondere auch für „Zwischenphasen“ zwischen den einzelnen Projektphasen (z.B. nach Beschluss Vorplanungsauftrag bis Beginn Vorplanung während diese vorbereitet und ausgeschrieben wird).

i) Projekt-E-Mail

Adressaten: Wie auch die Website steht die Projekt-Email sowohl für die Händlerschaft als auch die Öffentlichkeit zur Verfügung.

Inhalt: In Zusammenhang mit Website wurde auch die projektspezifische E-Mail-Adresse info@zukunft-viktualienmarkt.de eingerichtet. Über diese können jederzeit Fragen zur Zukunft des Marktes gestellt werden. Diese werden nach bestem Wissen durch das Projektteam beantwortet und bei Bedarf an die Projektleitung weiter gegeben.

Weitere Nutzungen: Über die allgemeine Projekt-E-Mailadresse werden auch viel Information an die Händlerschaft, z.B. über die Händlerstammtische (Einladung/Protokoll), übermittelt.

Empfehlung: Die Möglichkeit einer digitalen Kontaktaufnahme gehört heutzutage unbedingt dazu, insbesondere wenn eine eigene Website betrieben wird. Auch nach Abschluss des Zukunftskonzeptes sollte die zur Website gehörende E-Mail-Adresse als Kommunikationskanal aufrecht erhalten und fortwährend betreut werden. Dies gilt gleichermaßen für „Zwischenphasen“ zwischen den einzelnen Projektphasen (z.B. nach Beschluss Vorplanungsauftrag bis Beginn Vorplanung während diese vorbereitet und ausgeschrieben wird).

j) TV-Infomercials

Adressaten: Die TV-Infomercials richteten sich an alle Münchnerinnen und Münchner, also die Marktkundschaft ebenso wie die übrigen Bürgerinnen und Bürger.

Inhalt: Mehrere Infomercials à 3-5 Minuten wurden zur Ausstrahlung an prominenten Sendeplätzen bei MünchenTV produziert und gezeigt. Die Spots erklären z.B. das Bürgergutachten, die Sanierungserfordernisse und -herausforderungen allgemein, die verschiedenen Formate und Möglichkeiten für Interessierte sich über das Projekt zu informieren und sich einzubringen.

Fazit: Die Ausstrahlungstermine wurden auf quotenstarke Wochentage und Uhrzeiten gelegt, so dass allein mit der TV-Ausstrahlung ein großes Publikum erreicht werden konnte. Zudem wurden die Beiträge in der MünchenTV-Mediathek und dem MünchenTV-Facebook-Auftritt sowie auf allen digitalen Kanälen des Kommunalreferats, der Markthallen München und des Projektes eingestellt.

Empfehlung: Bei (sehr) maßgeblichen Projekt-Meilensteinen können mittels eines solchen kurzen Spots wesentliche Entwicklungen und Fortschritte im Projekt bildhaft vermittelt werden. Eine Weiterverwendung dieses Werkzeugs ist anhand der weiteren Projektentwicklung zu entscheiden. Ein Weiterführen oder Wiederaufgreifen dieses Formates unmittelbar nach Beschlussfassung ist aber derzeit nicht erforderlich.

Fazit & Empfehlung

Die intensive Öffentlichkeitsarbeit war insgesamt sehr erfolgreich. Die Maßnahmen haben sowohl die Erstellung der Machbarkeitsstudie befruchtet und erreicht, dass die allgemeine Wahrnehmung, Darstellung und Berichterstattung über das Projekt sachlich fundiert und allgemein verständiger geworden ist. Eine Fortsetzung dieser Arbeit über die Phase der Machbarkeitsuntersuchung und Konzepterstellung hinaus ist für den allgemeinen Projekterfolg der kommenden Phasen unerlässlich. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass eine Fortsetzung, zumindest der wesentlichsten Formate, auch in den „Zwischenphasen“, z.B. während Vorbereitungen und Ausschreibungen für die nächsten Schritte laufen, gewährleistet ist.

Die Federführung der Betreuung der Öffentlichkeitsarbeit, Projektkommunikation mit Händler- und Bürgerschaft sowie der Pressearbeit sollte auch ab der Vorplanung beim Kommunalreferat verbleiben, auch wenn die Federführung des Projekts ab diesem Zeitpunkt beim Baureferat der Landeshauptstadt München liegt. Für Händlerschaft und Öffentlichkeit ist das Kommunalreferat bzw. die Markthallen München als Bauherr und marktverantwortliches Referat bzw. Betrieb der (wahrgenommene) Verantwortliche für die weitere Projektentwicklung und Zukunft des Marktes. Daher sollte die Verantwortlichkeit für Verständnis und Wahrnehmung des Projekts ebenfalls dort angesiedelt sein. Zudem wird durch die Betreiberrolle des Marktes wesentliches Wissen und Verständnis für Belange des Marktes und der Händlerschaft in die Projektkommunikation eingebracht, auf das in dieser heiklen und wichtigen Angelegenheit nicht verzichtet werden sollte. Selbstverständlich ist dabei eine enge Abstimmung und Verzahnung mit dem für die Planung und Ausführung verantwortlichen Baureferat.

Die bisherige intensive Öffentlichkeitsarbeit sollte auch in den weiteren Projektschritten unter Federführung des Kommunalreferates zusammen mit der Projektleitung und in enger Abstimmung mit dem Baureferat fortgesetzt werden. Die Kontinuität der Öffentlichkeitsarbeit zur Schaffung von Transparenz und Verständnis ist für den allgemeinen Projekterfolg unerlässlich. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass eine Fortsetzung, zumindest der wesentlichsten Formate, auch in den „Zwischenphasen“, z.B. während Vorbereitungen und Ausschreibungen für die nächsten Schritte laufen, gewährleistet ist.

Die Fortführung der bisherigen Maßnahmen und Formate wird entsprechend der folgenden Tabelle empfohlen:

Tabellarische Zusammenfassung der Formate der Öffentlichkeitsarbeit inkl. Fortsetzungsempfehlung:

Format	Maßnahme	Turnus	mit ext. Unterst. Durch	Empfehlung Fortführung		Bemerkungen Maßnahmen
				ab Beschluss → VorPI	Nach Kategorie ab Vorpl	
Infostandl	Besetzung durch Planer	2x wöchentl.	Planer	MUSS*	MUSS	*Sommer reicht evtl. eingeschränkt, z.B. nur 1x wöchentl.
Infokarten	Erstellung, Design, Druck	regelmäßig (je nach Projektstand)	Planer	KANN	SOLL	
Händlerstammfische	Durchführung, Moderation und Dokumentation	1x monat.	Planer	MUSS	MUSS	über Sommer / bis Beginn VorPI könnte Turnus angepasst werden, z.B. alle 2 M.
Erkundungsspaziergänge	Durchführung der ca. 1-stündigen Rundgänge	1x wöchentl.	Planer	KANN*	SOLL	*über Sommer / bis Beginn VorPI könnte Turnus ggf. angepasst werden
Bierdeckelumfrage	Durchführung einer einmaligen Umfrageaktion	einmalig	Planer	nein	KANN*	*kann im weiteren Projektverlauf auch als Informationsmedium statt für Umfrage genutzt werden
Kochevents	Durchführung eines regelmäßigen Events mit 20 Gästen	ca. 1x monat.	Planer	KANN	SOLL	
Marktzeitung	Erstellung, Design, Druck der bisher 3 erschienenen Zeitung über VM und Sanierung	Bisher 3 Ausgaben, ca. alle 2-3 Monate	Planer	KANN	SOLL*	*Erscheinungstermin muss nicht regelmäßig sein, kann auf Projektmeilensteine angepasst werden
Website	Pflege und Aktualisierung des Onlineauftritts zum Projekt	laufend	Planer	MUSS	MUSS	
Projekt-E-Mail	Betreuung (und Beantwortung) der digitalen Anlaufstelle für Anfragen und Anregungen	laufend	Planer	MUSS	MUSS	Kontakt-E-Mailadresse gehört zu einer gepflegten Website einfach dazu
TV-Infomercials	einmalige TV-Spots zur Einführung des Publikums ins Projekt	einmalig	TV	KANN (bei Bedarf)	KANN (bei Bedarf)	FF ggf. bedarfsangepasst an weiteren Projektverlauf
begleitende Presse- und Lobby-Arbeit	Beantwortung Anfragen und regelmäßige Information über maßgebli. Projektentwicklungen	laufend	-	MUSS	MUSS	
Online-Kanäle	Bespielung aller Onlinekanäle von KR, MHM, VM mit Informationen und Meilensteinen	laufend	-	MUSS	MUSS	
Fachführungen	Durchführung von Marktgängen zum Thema VM und Sanierung für Fachpublikum (Fachreferate, Politik, usw.)	laufend	teilweise	SOLL	SOLL	kann ggf. (vorübergehend) vom Projektteam ohne ext. Unterstützung fortgeführt werden
Präsenz vor Ort, Ansprechbarkeit des Projektteams	Erreichbarkeit des Projektteams (insbes. Für Händlerschaft) persönlich/ per Mail/ tel. möglich	laufend	teilweise	SOLL	SOLL	kann ggf. (vorübergehend) vom Projektteam ohne ext. Unterstützung fortgeführt werden

Anlage 7

Müncher

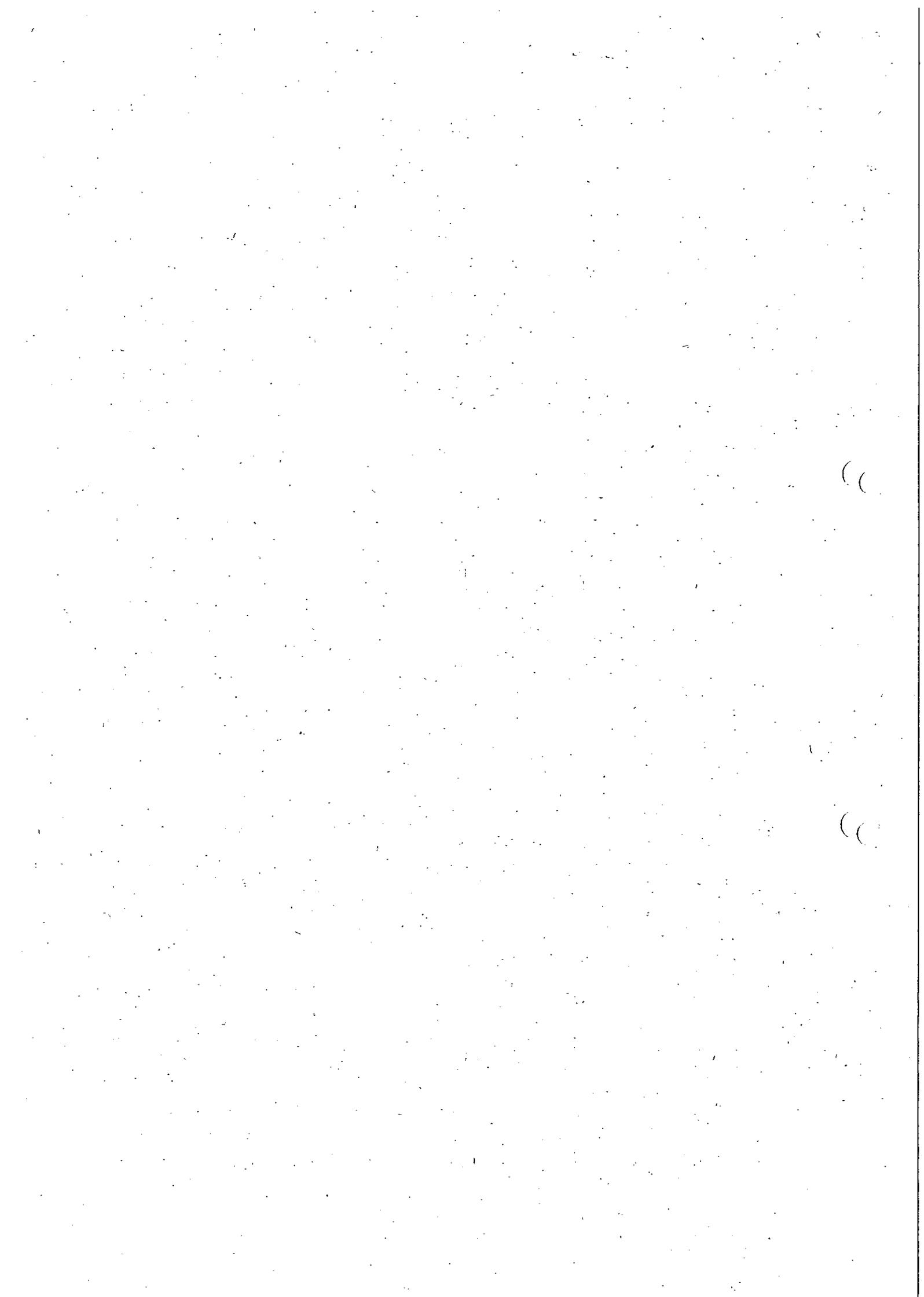
München, 07.12.2017

Antrag

Die B1 Bürger fordern den Erhalt des Viktualienmarktes in seinem Bestand, unter Einbezug aller Händler und sprechen sich gegen den Abriss der Abteilungen zwei und sechs aus.

Wie seit über einem Jahr von unserem Oberbürgermeister und dem Kommunalreferenten öffentlich versprochen, fordern wir die Sanierung der Abteilungen zwei und sechs, sanft, liebevoll und behutsam durchzuführen.

Die Planungen sollen, damit keine Steuergelder wie beim Grossmarkt München, ca 10 Millionen Euro, verschleudert werden, unter diesen Voraussetzungen laufen.



Datum: 17.05.2018

Telefon: 0 233- [REDACTED]

Telefax: 0 233- [REDACTED]

Herr [REDACTED]

[REDACTED]@muenchen.de

Stadtkämmerei

Hauptabteilung I

Abteilung 3 Beteiligungen,

Wirtschaftlichkeitsrechnung

SKA-HAI-3

Markthallen München (MHM)

Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte,

Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt

- Konzeptfreigabe für Sanierungs-, Neubau- und Interimsmaßnahmen
- Genehmigung der Bedarfsanmeldung
- Auftrag zur Vorplanung

Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen München vom 14.06.2018 (SB) - Öffentliche Sitzung

An das Kommunalreferat – Markthallen München – Herrn [REDACTED]

Das Kommunalreferat Markthallen München (KR-MHM) hat den Beschlusssentwurf zum Zukunftskonzept des Münchner Viktualienmarkt am 14.05.2018 (inklusive Anlagen) der Stadtkämmerei zugeleitet und um Stellungnahme bis zum 18.05.2018 gebeten.

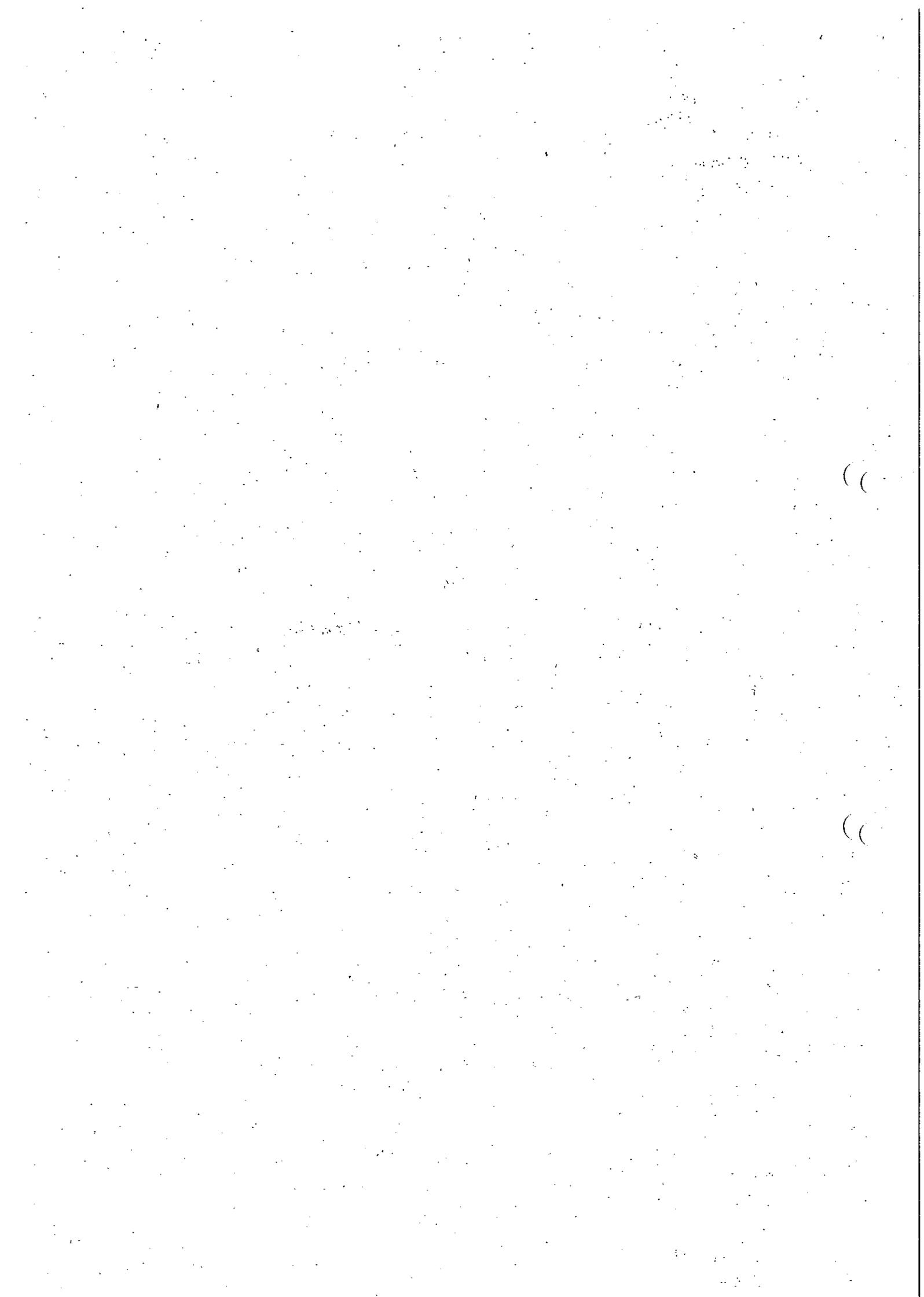
Die Stadtkämmerei stimmt der Beschlussvorlage grundsätzlich unter der Maßgabe zu, dass dem Stadtrat nach dem Abschluss der Vorplanung eine qualifizierte Kostenschätzung für die Sanierungs-, Neubau- und Interimsmaßnahmen des Münchner Viktualienmarktes zur Entscheidung vorgelegt wird. Zusätzlich ist darzulegen, inwieweit die Investitionskosten über den Abschreibungszeitraum durch Erlöse des Viktualienmarktes refinanziert werden können.

Des weiteren sollte aus Sicht der Stadtkämmerei der Antragspunkt 2 in folgender Weise geändert bzw. ergänzt werden, um evtl. Missverständnisse zu vermeiden:

„Das Kommunalreferat – Markthallen München wird beauftragt, auf Basis der Ergebnisse der vorgelegten Machbarkeitsstudie (Anlage 2) für den Münchner Viktualienmarkt die Vorplanung für die Abteilungen 1 bis 7 zu veranlassen. Dabei sind der Planung für die Abteilungen 2 die empfohlene Variante II E und der Abteilung 6 die empfohlene Variante VI D mit Neubau- und Sanierungsinhalten zu Grunde zu legen. Für die Abteilungen 2 und 6 sind Interimsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Marktbetriebs während der Baumaßnahmen zu planen.“

Ferner sollte der letzte Satz im Antragspunkt 2 „Die Bedarfsanmeldung (Anlage 3) wird genehmigt.“ in einem eigenen Antragspunkt abgehandelt werden.

[REDACTED]



Anlage 9

Datum: 15.05.2018
Telefon: 0 233-
Telefax: 0 233-989
Herr
@muenchen.de

Baureferat
Höchbau Sozial- und
Betriebsbauten, Feuerwachen,
Friedhöfe, Münchenstift GmbH
BAU-H2

Markthallen München (MHM),
Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte,
Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
- Konzeptfreigabe für Sanierungs-, Neubau- und Interimsmaßnahmen
- Genehmigung der Bedarfsanmeldung
- Auftrag zur Vorplanung

Umbau Viktualienmarkt
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01892
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 – Altstadt – Lehel am 07.12.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V

An das Kommunalreferat, Markthallen München, KR-MHM

Das Baureferat stimmt der Beschlussvorlage nur unter Berücksichtigung folgender Änderung zu:

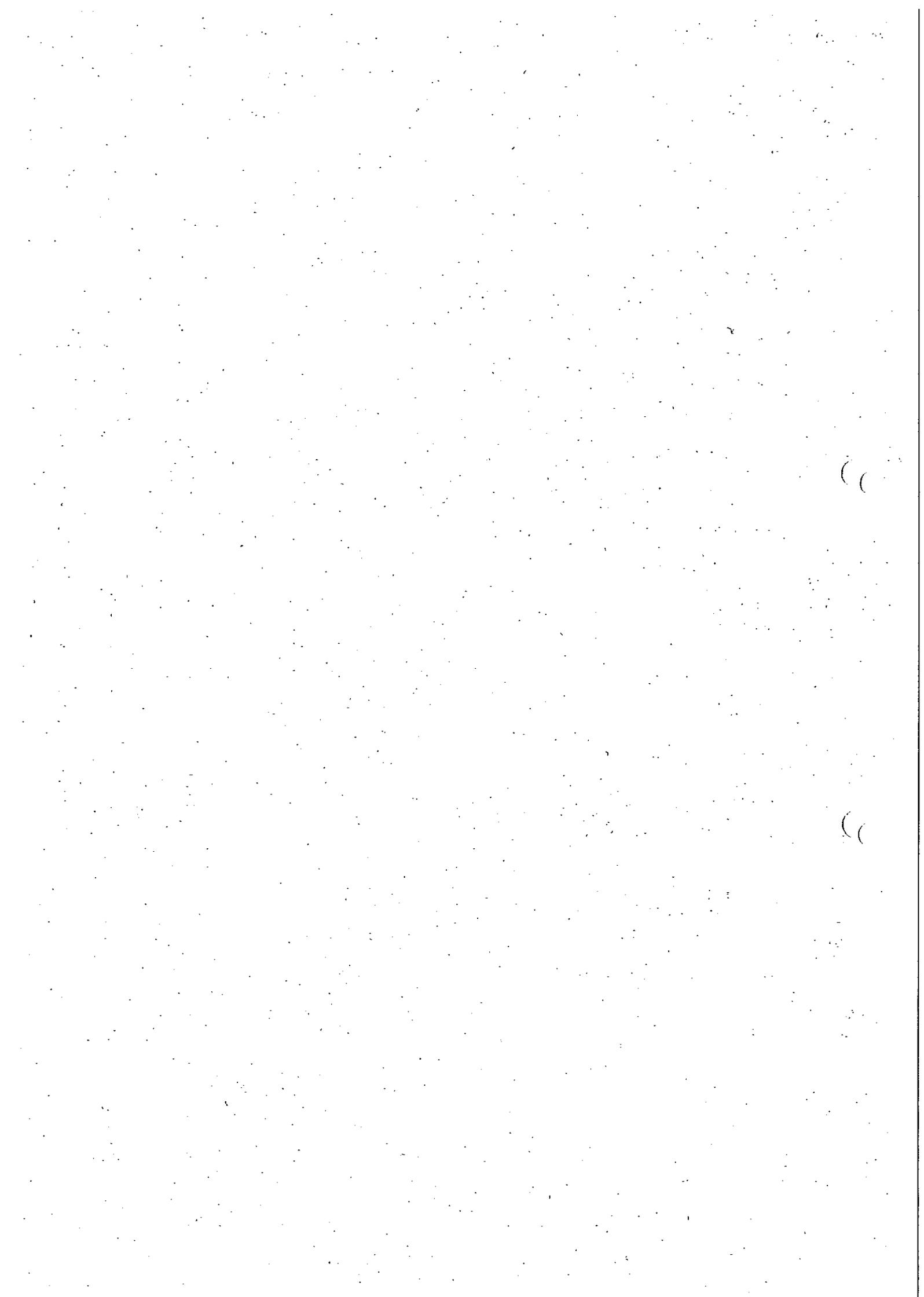
Die im Vortrag des Referenten unter *Punkt 4.3.1: Analyse des Standorts – Angrenzender Verkehrsraum* und *Punkt 5.4: Querungshilfe Blumen-/Frauenstraße* empfohlene Verbesserung der Quersituation im Bereich Blumen / Frauenstraße sowie die ebenfalls aufgeführte Spurenreduzierung in der Reichenbachstraße sowie der Entfall von Parkplätzen und einer Abbiegespur in der Frauenstraße (Altstadtring) sind aus der Kurzübersicht und dem Vortragstext komplett zu streichen. Ebenso ist der Antragspunkt 14 zu streichen.

Es handelt es sich hierbei um Änderungen des Verkehrskonzepts im Gärtnerplatzviertel bzw. am Altstadtring, die der Kommunalausschuss als Gremium nicht beschließen kann. Stattdessen ist hierzu ein separater Beschluss des Planungsausschusses erforderlich bevor das Baureferat ggf. mit Planungen beauftragt werden kann.

Im Übrigen bitten wir der Sitzungsvorlage folgende Stellungnahme hinzuzufügen:

Das Baureferat war bisher mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie nicht befasst. Das Baureferat wird, nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat, die Vorplanung für den Viktualienmarkt erarbeiten. Mit dem Ergebnis der Vorplanung können dann erstmals belastbare Kosten vorgelegt werden.


Berufsmäßige Stadträtin



Datum: 22.05.2018
Telefon: 233 - 21544
Telefax: 233 - 25898
plan.ha4-lbk-team21@muenchen.de
[REDACTED]

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Lokalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-21V

Viktualienmarkt , Fl.Nr. /, Gemarkung München 1

Markthallen München (MHM) - Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt
Umbau Viktualienmarkt

Empfehlung Nr. 14-20 / E.01892 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 1 - Altstadt-Lehel
Beschlussvorlage des Kommunalreferats für den Kommunalausschuss am 14.06.2018

- Mitzeichnung -

Aktenzeichen: 613-5.2-2018-10417-21

Markthallen München (MHM),

Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte,

Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt

- Konzeptfreigabe für Sanierungs-, Neubau- und Interimsmaßnahmen

- Genehmigung der Bedarfsanmeldung

- Auftrag zur Vorplanung

Umbau Viktualienmarkt

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen München
vom 14.06.2018**

An das Kommunalreferat - Markthallen München

Die o.g. Beschlussvorlage kann durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mitgezeichnet werden, wenn die nachfolgenden Ergänzungen, Korrekturen und Anmerkungen berücksichtigt werden.

Vorbemerkung

Die im „Machbarkeitsbericht“ unter Ziffer 2.3 „Konzepterstellung“ dargestellten Varianten werden zur Kenntnis genommen. Eine eindeutige Empfehlung bzw. Zustimmung zu allen Varianten kann vom Planungsreferat zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgesprochen werden. Die Unterbauungen mit Kellern werden grundsätzlich unterstützt, sie schaffen neue Freiheiten bei Lager, Logistik und fehlenden Sanitäreinrichtungen. Das Planungsreferat legt aber großen Wert auf den Erhalt des doch ortsbildprägenden Baumbestands in der Frauenstraße; insbesondere die Ulme gegenüber der Einmündung Reichenbachstraße hat für das Ortsbild und Erscheinungsbild des Marktes großen Wert. Aus der Sicht der Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben verträglich im Ensemble Altstadt sein muss. Die enge Einbindung der Denkmalpflege im weiteren Verfahren ist daher wichtig.

Hinweis: Eine Beurteilung der brandschutztechnischen Anforderungen und

Rahmenbedingungen ist durch PLAN HA IV/21T nicht erfolgt.

zu Ziffer 3.4 "Projektziele" - Gestalterische Vorgaben

Die Aufenthaltsqualität ist zu stärken, das Gesamterscheinungsbild ist in gestalterischer Hinsicht zu verbessern. Den Belangen des Denkmalschutzes kommt aufgrund der Lage besondere Bedeutung zu (vgl. dazu auch Ausführungen auf Seite 21 "Zeltartige Konstruktionen"/ 2. Absatz sowie Seite 37 "Gestaltungsrichtlinien").

zu Ziffer 4.1.3 "Analyse des Standorts" - Verkehrs- und Wegeführung

Der Markt selbst ist als Fußgängerzone (laut Markthallensatzung) gekennzeichnet und nur mit Sondergenehmigung der Markthallen zur Liefertätigkeit befahrbar. Die Straße Viktualienmarkt (Kustermannfahrbahn) bildet einen Sonderbereich. Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich Fußgängerzone gekennzeichnet, wird jedoch in kurzen Abständen von Taxis und Bussen befahren und hat eine hohe Bedeutung für die ÖPNV-Erschließung der Altstadt und ist auch Teil der offiziellen Innenstadt-Radl-Wegeführung. Jegliche Umwidmung der Straße, die zu einer Herausnahme des Linienbusverkehrs führte, würde die Erreichbarkeit insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen beträchtlich einschränken.

zu Ziffer 4.2.2. "Flächenbedarf" - Konzessionierte Gastronomiebetriebe

Die konzessionierten Gastronomiebetriebe können dauerhaft nicht völlig anders behandelt werden als alle übrigen konzessionierten Münchner Gaststätten. Das heißt, dass Außenflächen echte Freischankflächen sein sollten. Die auch in kühleren Jahreszeiten genutzten Sitzplätze sollen in beheizbaren (> 12 °C) Räumlichkeiten untergebracht sein. Hierauf müssen die Konzepte eingehen. Die Freischankbereiche sollen dabei nicht beliebig groß sein, u.a. damit im Rahmen des Stellplatznachweises eine Wechselnutzung von Innen-Außen angesetzt werden kann. Bei der Flächenbemessung ist zu beachten, dass die Betriebe eine Mindestgäste-/ Mindestsitzplatzanzahl benötigen, um auch in Zeiten ohne Außenbewirtschaftung existieren zu können. Als Anhaltspunkt können die aktuellen Sitzplatzzahlen einschließlich der dauerhaft in Zelten untergebrachten Plätze herangezogen werden.

zu Ziffer 4.2.3. "Gebäude, Nebenflächen und Freiflächen des Markts" - Genehmigungsrechtliche Fragen

An vielen Marktständen haben sich im Laufe der Zeit Markisen in dauerhafte, allseits geschlossene Vorbauten gewandelt. Diese sind gemäß BayBO nicht genehmigungsverfahrensfrei. Eine Genehmigung der Strukturen ist nach Abstimmung mit der LBK grundsätzlich möglich. Das Kommunalreferat - Markthallen München strebt in diesem Zusammenhang auch eine Bereinigung der Grundstücksgrenzen auf dem Markt an. Es handelt sich hierbei nach heutiger Einschätzung und gemäß der Abstimmung mit der Lokalbaukommission um einen formalen Akt durch Eigentümer und Genehmigungsbehörde, der keinen Handlungsbedarf auf Seiten der Handlungerschaft auslöst.

Anmerkung:

Für die - zumindest teilweise - Neu- bzw. Nachgenehmigung von Marktständen ist nach Grobprüfung ein Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 59 BayBO erforderlich. Inwieweit auch

durch die Bereinigung der Grundstücksgrenze ein Baugenehmigungsverfahren ausgelöst wird, kann ohne nähere Angaben nicht abschließend beurteilt werden. Möglicherweise sind auch hier z.B. bauordnungsrechtliche Belange berührt. Ob und in welchem Umfang damit ein Handlungsbedarf auf Seiten der Händlerschaft ausgelöst wird, kann durch PLAN.HA IV/21T nicht beurteilt werden.

zu Ziffer 4.2.3. "Gebäude, Nebenflächen und Freiflächen des Markts" - Denkmalschutz (auch in Verbindung mit Erläuterungsbericht 2.2.2 Flächenbedarf - Bodendenkmalschutz, 2.3 Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz und Anlage 5 Denkmalschutz - Bodendenkmäler)

Anmerkung:

a) Es wird gebeten, zum Thema Nutzungen der Dächer auszuführen, dass dies aus denkmalfachlicher Sicht nicht mitgetragen wird.

b) Die Aussagen zur Tiefe der Bodeneingriffe, bei denen mit der Auffindung mit Bodendenkmälern zu rechnen ist (einmal "50-60 cm", einmal "tiefer 70 cm") sind widersprüchlich. Es wird gebeten, diesen Widerspruch aufzulösen. Es wird zudem vorgeschlagen, klarzustellen, dass jeder Bodeneingriff einen Eingriff in das Bodendenkmal darstellt, dass mit Funden aber erst in einer entsprechenden Tiefe zu rechnen ist.

zu Ziffer 5.2. Neubau in Abteilung 2 und 6 - Maßnahmen Abteilung 2

Anmerkung:

Erforderliche Baumfällungen lassen sich in der Anzahl genau beziffern, unpräzise Formulierungen wie "... müssten einige Bäume weichen ..." sollten vermieden werden. Sie lösen im ungünstigen Fall Missverständnisse in der Öffentlichkeit und beim Bezirksausschuss aus. Die genauen Fällungsgründe für die Bäume sollten genau benannt werden (z.B. Abbruch Keller im Stammbereich), ansonsten muss die Entscheidung zur Fällung dem Bauantrag vorbehalten bleiben. Bei Neupflanzungen muss auf einen möglichst großen unterirdischen Wachstumsraum geachtet werden (leistungsfähige große überfahrbare Baumscheibe und großer Wurzelraum), um ein entsprechend großes Kronenvolumen zu erreichen. Die Standorte sind allseitig mit einem Anfahrtschutz zu versehen (ggfs. in Kombination mit einer Rundbank), damit sie in beengtem Stand nicht ständig am Stamm verletzungsgefährdet sind (Belieferung, Reinigungsfahrzeuge). Neue Baumstandorte und neue Baumarten sind auch mit dem Denkmalschutz abzustimmen.

zu Ziffer 5.2. Neubau in Abteilung 2 und 6 - Maßnahmen Abteilung 6

Anmerkung:

Besonders prägende oder seltene Einzelbäume wie z.B. die Ulme am Altstadtring sind vitalitätsbezogen am Standort langfristig zu erhalten und zu entwickeln. Ggfs. sind dort Baumsanierungsmaßnahmen erforderlich.

zu Ziffer 5.4. Querungshilfen Blumen-/ Frauenstraße

Unter Punkt 5.4. Querungshilfe Blumen-/Frauenstraße sollte die Fahrtrichtung der Einbahnstraße erst im Verlauf der Planung gemeinsam durch das Kreisverwaltungsreferat,

das Baureferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung festgelegt werden. Es wird daher gebeten, auf Seite 44 den letzten Absatz wie folgt zu ändern:

Zusätzlich schlagen wir für die Reichenbachstraße im Abschnitt zwischen der Frauenstraße und der Utzschneiderstraße die dauerhafte Anordnung einer Einbahnregelung mit Freigabe für den gegenläufigen Radverkehr (Fahrrichtung Gärtnerplatz) und einen entsprechenden Rückbau der Fahrbahn von derzeit zwei auf eine Fahrspur vor. Dadurch könnte hier zusätzliche Aufstellfläche für Fußgänger an der Lichtsignalanlage gewonnen werden und die insgesamt beengte Situation entzerrt werden.

Datum: 24.05.2018
Telefon: 0 233- [REDACTED]
Telefax: 0 233- [REDACTED]
[REDACTED]
gaststaetten.kvr@muenchen.de

Kreisverwaltungsreferat
Hauptabteilung I
Sicherheit und Ordnung,
Gewerbe,
Grundsatz Gaststätten u.
Sondernutzungen
Spielhallen, Sportwetten
KVR-I/311.

**Markthallen München (MHM),
Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte,
Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt**
- Konzeptfreigabe für Sanierungs-, Neubau- und Interimsmaßnahmen
- Genehmigung der Bedarfsanmeldung
- Auftrag zur Vorplanung

Sitzung des Kommunalausschusses als Werkausschuss der
Markthallen München am 14.06.2018
Stellungnahme zur Beschlusszuleitung vom 14.05.2018

An das Kommunalreferat-Markthallen München (MHM)

Das Kreisverwaltungsreferat zeichnet o. g. Beschluss unter Berücksichtigung folgender
Änderungen mit:

Wir bitten auf Seite 16 den vorletzten Absatz unter Verkehrs- und Wegeführung wie folgt neu
zu fassen:

"Der Markt selbst ist als Fußgängerzone (laut Markthallensatzung) gekennzeichnet und nur mit
Sondergenehmigung der Markthallen zur Liefertätigkeit befahrbar. Die Straße Viktualienmarkt
(Kustermannfahrbahn) bildet einen Sonderbereich. Sie ist als Fußgängerzone gekennzeichnet,
wird jedoch in kurzen Abständen..."

Wir bitten auf Seite 44 unter Punkt 5.4 den letzten Absatz wie folgt neu zu fassen:

"Zusätzlich schlagen wir für die Reichenbachstraße im Abschnitt zwischen der Frauenstraße
und der Utzschneiderstraße die dauerhafte Anordnung einer Einbahnregelung mit Freigabe für
den gegenläufigen Radverkehr und einen entsprechenden Rückbau der Fahrbahn..."

Diese beiden Änderungen sind mit dem PLAN-HAI-32-1 ([REDACTED]) abgestimmt.

[REDACTED]
Berufsmäßiger Stadtrat

