

# Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt Anlage 2

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

Stand 18.05.2018

für die Stadtratsbefassungen am  
14.06.2018 und am 27.06.2018



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
- 1.2 Ortsbesichtigung
- 1.3 Händlerinterviews
- 1.4 Analyse des Standortes
  - 1.4.1 Stadtraum
  - 1.4.2 Freiflächen
  - 1.4.3 Verkehr
  - 1.4.4 Markt

### 2 ZUKUNFTSKONZEPT VIKTUALIENMARKT

- 2.1 Allgemeine Hinweise
  - 2.1.1 Unmittelbarer Umgriff
  - 2.1.2 Bereinigung der Grenzen
  - 2.1.3 Darstellung der Ergebnisse
- 2.2 Bedarfsplanung
  - 2.2.1 Fortschreibung der Projektziele
  - 2.2.3 Nutzerbedarfsprogramm
  - 2.2.4 Raum-, Funktions-, und Ausstattungsprogramm
  - 2.2.2 Flächenbedarf
- 2.3 Konzepterstellung
  - 2.3.1 Stufe I - Vorkonzepterstellung
  - 2.3.2 Stufe II - Auswahl aus BGA
  - 2.3.3 Konzeptvertiefung
- 2.4 Interimslösungskonzepte

#### 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

### 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 wurde uns Material aus Privatbesitz (z.B. Händler) leihweise zur Verfügung gestellt.

### 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.



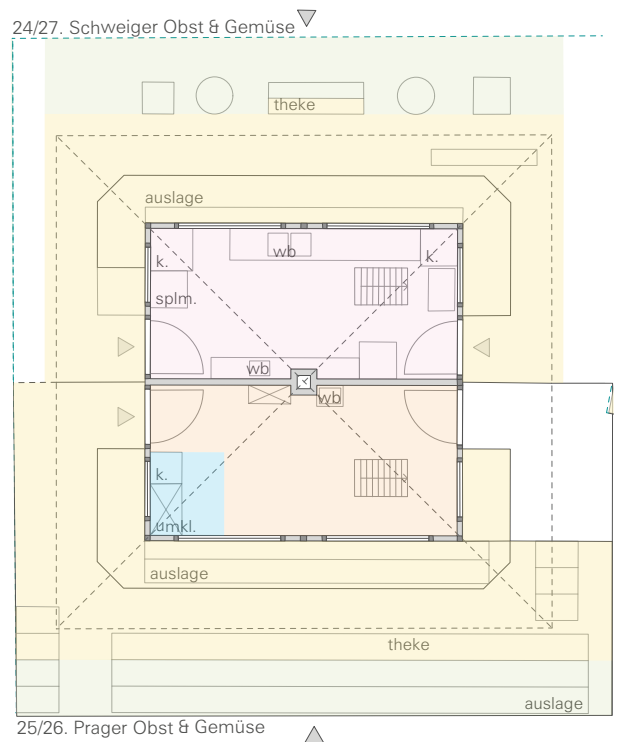
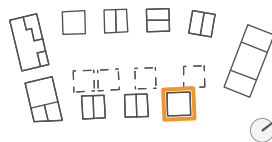
Beispiel Fotodokumentation Abt. I, Stand 25/26

**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:

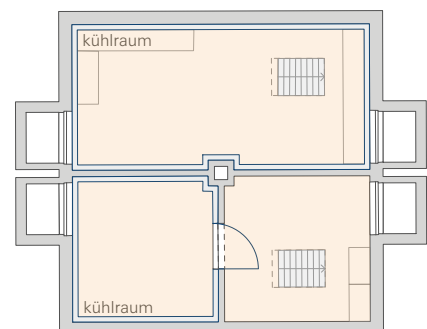
- Händlerbereich
- Kundenbereich
- Büro/ Umkleide/ Sanitär
- Küche/ Vorbereitung
- Lagerfläche
- Verkehrsfläche
- Technikfläche

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

UG



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

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



Außenansicht



Verkaufsraum außen

### 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

### 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 Hütt“ 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

Petersbergl

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

Herren

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 Warenevielfalt 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 an/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 wia's is ...
- basst scho ...
- ned schlecht - aber macha müsst ma scho was ...
- auf geht's - renoviert mir die Bude - aber schnell ...
- weg mit der Hüttn - 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

Leistungsblock 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

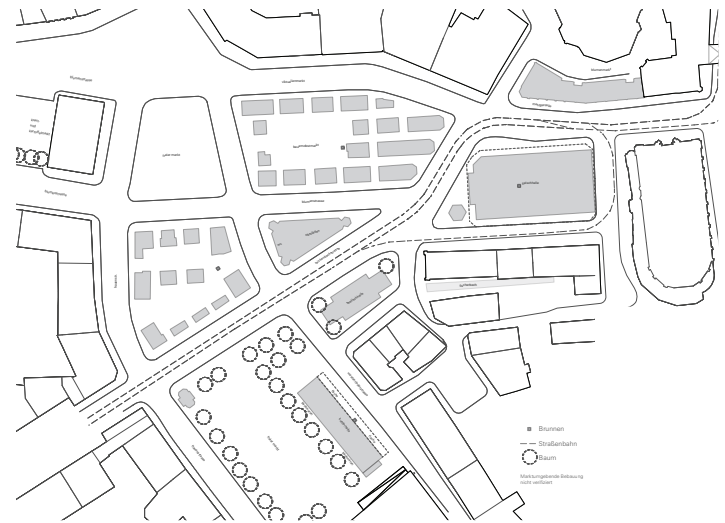
Lagepläne zur historischen Entwicklung

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.

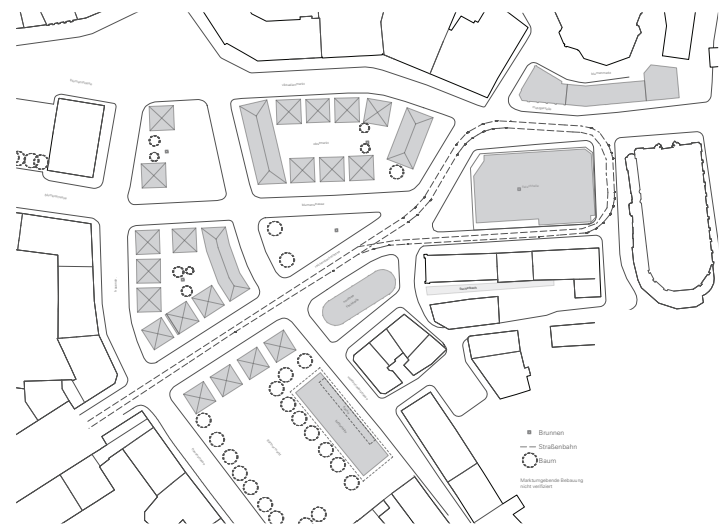
Die Lagepläne zur historischen Entwicklung zeigen, dass es immer wieder Versuche gegeben hat, den Markt baulich zu ordnen, während der Handelsbetrieb selbst immer die Tendenz hatte, zu „wuchern“ und sich auszudehnen. Berichtet wird, dass es immer wieder hygienische, aber vor allem auch logistische Probleme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

**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 zunächst 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 Volkssänger 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 Händlerinnen 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 Höhen sprünge 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 / Altstadtring 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 gegessen. 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 Petersbergl 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.

**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

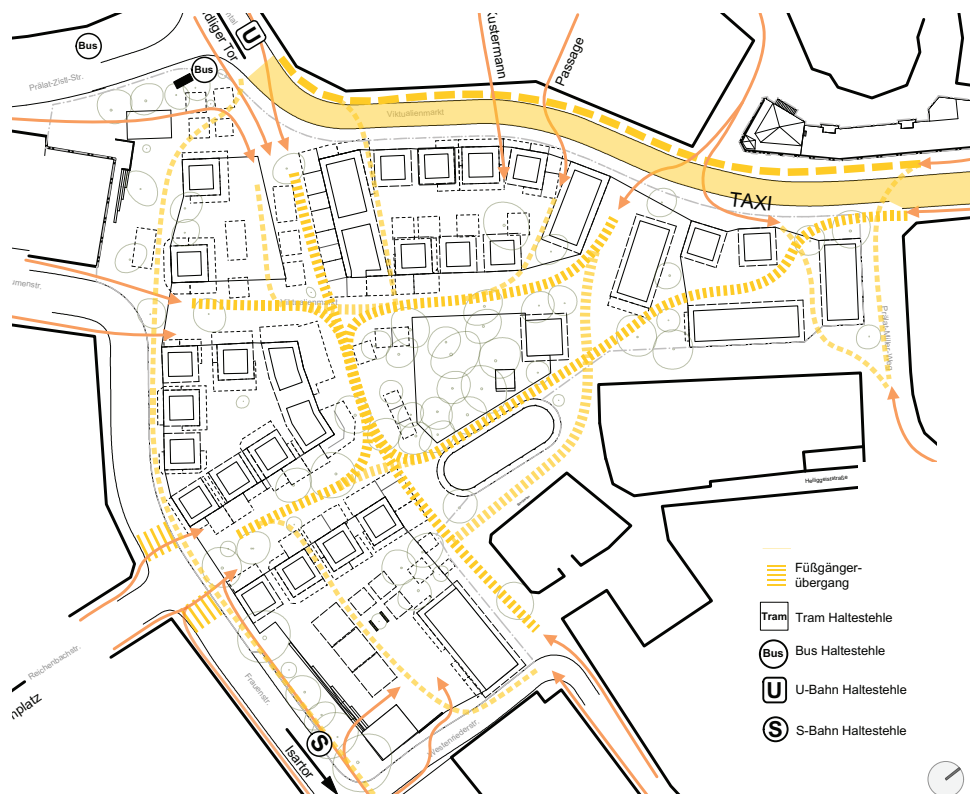
Grundlage für die Analyse bietet vor allem das Gutachten der Verkehrsplaner:  
 Zukunftskonzept-Viktualienmarkt-Analyse-VerkehrPS-LV-141117.pdf

**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 Schrammehalle 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-Zistl-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 Abstell-situation 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-Zistl-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\_Gebaeudeeinheiten\_ 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 erfordert in Abteilung VI einen großen Wendebereich für die Fahrzeuge der Abfallwirtschaft. Diese leere Fläche schadet dem Marktgefühl und Nutzung in diesem Bereich.

Im Markt-bereich 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 Marktstandl. Einen zweiten Frequenzbereich findet man grundsätzlich entlang der Haupt- Bewegungsrouten (siehe PlanVerkehrs- und Wegeführung) sowie entlang der Straße Viktualienmarkt im Nord-Westen.

### 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 „Petersbergl“, 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. für 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 Langhäuser 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 Petersbergl 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 Petersbergl (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 Hinweise 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-Mehrzwecknutzung
- 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 dort hin nur ungenutzt.

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 Doppelpüle, 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 Einzelfallentscheidung zu treffen (siehe Dokument „Waschbecken-Mehrzwecknutzung“ 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.

**Gebäudeevaluierung**

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**

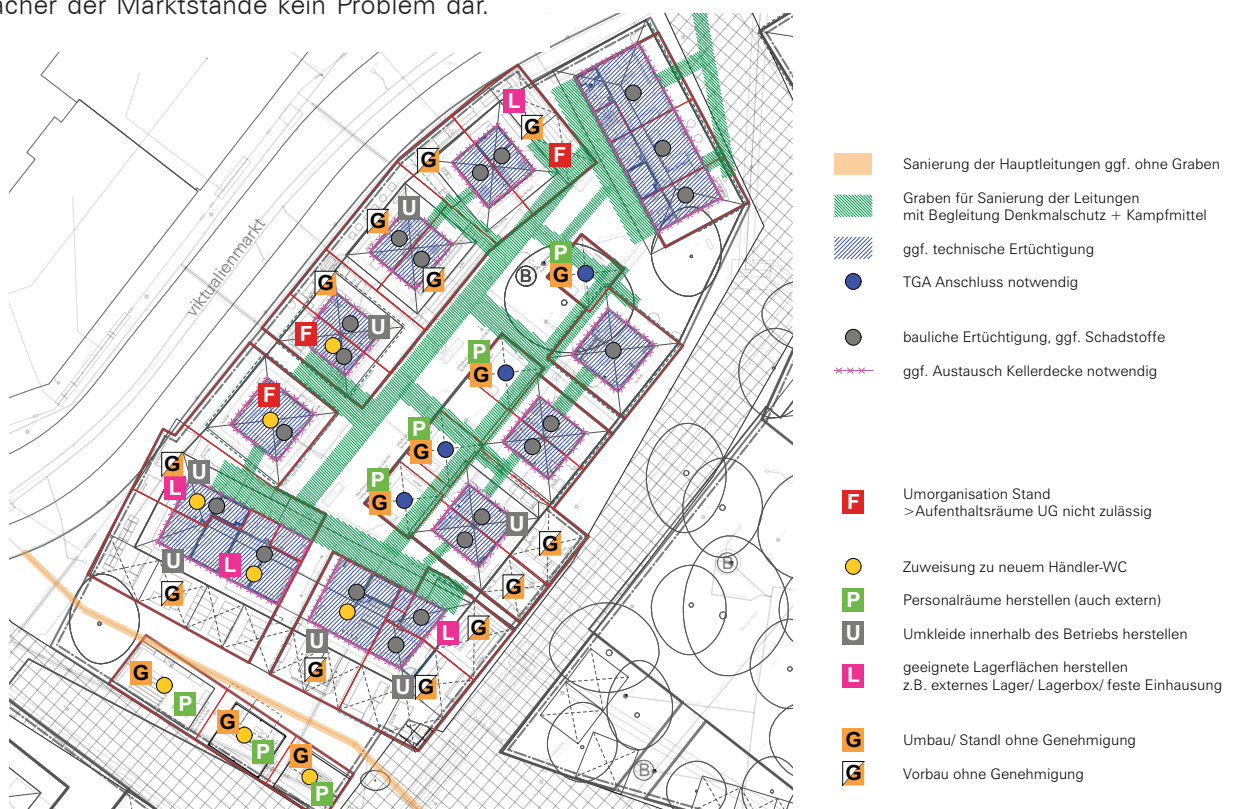
Im Boden muss mit Kampfmittelrückständen gerechnet werden, siehe hierzu die Kampfmittelvorerkundung vom 13. Januar 2016 (20170203104434066.pdf).

**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.



Gebäudeevaluierung Abteilung I

## 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 über 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 Markiesen 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.

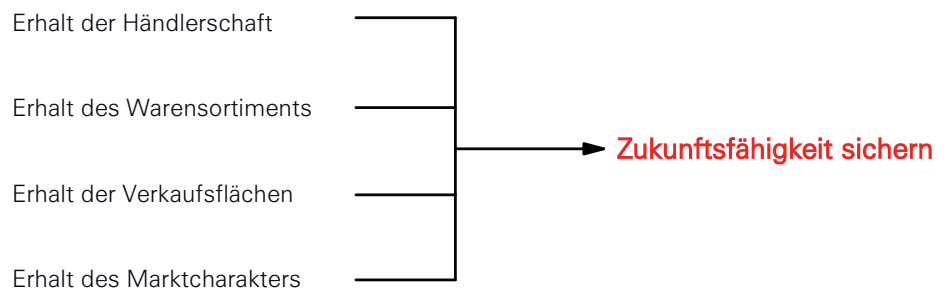
Die Sanierungsmaßnahmen sollen abteilungsweise und im laufenden Betrieb erfolgen.

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

- 530-bedarfsplanung-170515.

#### Planungsbedingungen

#### Planungsziele



Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
2.2 Bedarfsplanung  
2.2.3 Nutzerbedarfsprogramm

2.2.3 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	Inhalt der Festlegung / Art der Durchführung	am	verantwortl.
<b>1</b>	<b>Funktionale und technische Ziele</b>				
1.1	Gewährleistung der Funktion	Flächeneffizienz	durch Flächenermittlung des Bestandes und Abgleich mit Flächen-Forderungen aus geltenden Richtlinien		
		Barrierefreiheit	noch nicht benannt		MHM
		Mobilitätsinfrastruktur	Überarbeitung des Orientierungs- und Leitsystems, noch nicht benannt		
1.2	Sicherstellung der Qualität der techn. Ausstattung	Schallschutz	gem. AStättVO, AStättRiLi, VDI 2058		
		Schallmission	gem. TA Lärm im Kern- und Mischgebiet Tag: 60dB(A) Nacht: 45dB(A)		
		Brandschutz	gem. BayBO, VdV		
		Belichtung und Beleuchtung	gem. AStättVO, AStättRiLi,		
		Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit	gem. LMHV		
<b>2</b>	<b>Soziokulturelle und gestalterische Ziele</b>				
2.1	Sicherstellung von Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit	thermischer, akustischer, visueller, olfaktorischer und haptischer Komfort	innerhalb des Betriebes: gem. AStättVO, AStättRiLi, GUV		
			ausserhalb des Betriebes: gem. TA Lärm,		
		Nutzerbeteiligung an Planung und Realisierung	Integration der direkten Nutzerschaft während des gesamten Planungsprozesses (Händlerinterviews, Händlerstammtisch, Infostand)		
			Beteiligung der erweiterten Nutzerschaft (Bürgergutachten)		
		hochwertige Aufenthaltsbereiche innen und aussen	noch nicht benannt		
		Sicherheitsbedürfnis	Möglichkeiten der Absperrbarkeit sind zu untersuchen / Vandalismus an Plänen		
2.2	Sicherstellung der Gestaltungsqualität	städtebauliche Qualität	durch weitestgehenden Bestandserhalt		
		gestalterische Qualität	durch weitestgehenden Bestandserhalt		
<b>3</b>	<b>Ökonomische und zeitliche Ziele</b>				
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?		MHM
3.3	Sicherheit im Hinblick auf zeitliche Abläufe und geplante Veränderungen		Markthandel muss während Sanierungsmaßnahmen ohne Unterbrechung aufrecht erhalten werden, ggf. mit temporären Interimsmaßnahmen, z.B. ausgelagerten Marktständen in Containern		
<b>4</b>	<b>Ökologische Ziele</b>				
4.1	Schutz der natürlichen Ressourcen	Reduzierung des Gesamtverbrauchs an Primärenergie	noch nicht benannt		MHM
		Maximierung des Einsatzes erneuerbarer Energien	noch nicht benannt		MHM
		Reduzierung des Trinkwasserbedarfs, Abwasser- und Abfallmengen	noch nicht benannt		MHM
		Förderung von nachhaltigen Materialien	noch nicht benannt		MHM
4.2	Schutz des Ökosystems	Reduzierung von Emissionen	noch nicht benannt		MHM

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
2.2 Bedarfsplanung  
2.2.4 Raum-/ Funktions-/ Ausstattungsprogramm

2.2.4 Raum-/ Funktions-/ Ausstattungsprogramm

Mit Hilfe von Plangrundlagen, Begehungen, Händlerbefragungen etc. wurde ein Raum-/ Funktions-/ Ausstattungsprogramm erstellt, aufgeführt in dem Dokument:  
- 530-bedarfsplanung\_170623.

Hierbei wurden folgende Punkte standweise ermittelt:

- Verortung
- Warensortiment
- Flächennutzung
- Flächenbedarf
- Gastplätze
- Ausstattung (z.B. Sanitär)
- Ausstattung TGA

Die untere Tabelle zeigt exemplarisch die Aufstellung für Abteilung I.

Abteilungsname	Ebene	Verortung	Warensortiment	IST-Zustand	Flächenbedarf	Gastplätze	Ausstattung	Ausstattung TGA
		Standort	Produkt / Warensortiment	Nutzung	MINDEST Fläche, qm	WEITERBEDARF Fläche, qm	Außerhalb der Verkaufsfläche (z.B. WC, Vorräume)	Kategorie
Monighäuserl	EG	I	1,2	Verkaufsraum	52,9			
	EG	I	1,2	Lager	3,7			
	EG	I	1,2	WC inkl. Vorraum	2,0			
Monighäuserl	UG	I	1,2	Lager	29,4			
<b>Monighäuserl</b>	I	<b>1,2</b>		<b>Gesamt</b>	<b>88,0</b>			
Lindner Butter & Käse	EG	I	3	Verkaufsraum	22,3			
Lindner Butter & Käse	EG	I	3	Nebenraum	3,4			
Lindner Butter & Käse	UG	I	3	Lager	7,4			
Lindner Butter & Käse	UG	I	3	Kühlager	5,9			
<b>Lindner Butter &amp; Käse</b>	I	<b>3</b>		<b>Gesamt</b>	<b>39,0</b>			
Tölzer Kästchen	EG	I	4	Verkaufsraum	23,4			
Tölzer Kästchen	UG	I	4	Nebenraum	3,9			
Tölzer Kästchen	UG	I	4	Lager	4,8			
Tölzer Kästchen	UG	I	4	Kühlager	4,7			
<b>Tölzer Kästchen</b>	I	<b>4</b>		<b>Gesamt</b>	<b>36,8</b>			
Thoma Fromage et Vins	EG	I	5	Verkaufsraum	59,4			
Thoma Fromage et Vins	EG	I	5	Lager	10,1			
Thoma Fromage et Vins	UG	I	5	Nebenraum	6,3			
Thoma Fromage et Vins	UG	I	5	Lager	14,3			
<b>Thoma Fromage et Vins</b>	I	<b>5</b>		<b>Gesamt</b>	<b>90,1</b>			
Caspeus Spezialitäten	EG	I	6	Verkaufsraum	37,0			
Caspeus Spezialitäten	EG	I	6	Nebenraum	16,4			
Caspeus Spezialitäten	UG	I	6	Lager	6,9			
Caspeus Spezialitäten	UG	I	6	Kühlager	7,0			
<b>Caspeus Spezialitäten</b>	I	<b>6</b>		<b>Gesamt</b>	<b>67,3</b>			
Schott Obst & Gemüse	EG	I	7	Verkaufsraum	48,0	48,0	0,0	
Schott Obst & Gemüse	EG	I	7	Nebenraum	10,5	10,5	0,0	
Schott Obst & Gemüse	UG	I	7	Lager 1	2,0	3,0	1,0	
Schott Obst & Gemüse	UG	I	7	Lager 2	3,5	3,0	0,5	
Schott Obst & Gemüse	UG	I	7	Lager 3	3,0	3,0	0,0	
Schott Obst & Gemüse	UG	I	7	Kühlager	7,9	8	0,1	
<b>Schott Obst &amp; Gemüse</b>	I	<b>7</b>		<b>Gesamt</b>	<b>74,9</b>	<b>78,5</b>	<b>0,8</b>	
Die Saure Ecke	EG	I	8	Verkaufsraum	72,3			
Die Saure Ecke	EG	I	8	Lager1	3,4			
Die Saure Ecke	EG	I	8	Lager2	10,4			
Die Saure Ecke	EG	I	8	Nebenraum	2,8			
Die Saure Ecke	EG	I	8	Kühlager	6,3			
<b>Die Saure Ecke</b>	I	<b>8</b>		<b>Gesamt</b>	<b>94,2</b>			
Rotlier's Hausgemachtes	EG	I	9/10/11	Verkaufsraum	51,1			
Rotlier's Hausgemachtes	EG	I	9/10/11	Nebenraum	7,2			
Rotlier's Hausgemachtes	EG	I	9/10/11	Lager	32,0			
Rotlier's Hausgemachtes	EG	I	9/10/11	Kühlager	6,3			
<b>Rotlier's Hausgemachtes</b>	I	<b>9/10/11</b>		<b>Gesamt</b>	<b>96,2</b>			
Kumpf Obst & Gemüse	EG	I	12/17	Verkaufsraum	79,5	79,5	0,0	
Kumpf Obst & Gemüse	EG	I	12/17	Nebenraum 1	11,8	11,8	0,0	
Kumpf Obst & Gemüse	EG	I	12/17	Nebenraum 2	7,5	7,5	0,0	
Kumpf Obst & Gemüse	EG	I	12/17	Kühlager	5,7	6,0	0,3	

Auszug aus Bedarfsplanung, Stand 23.06.2017

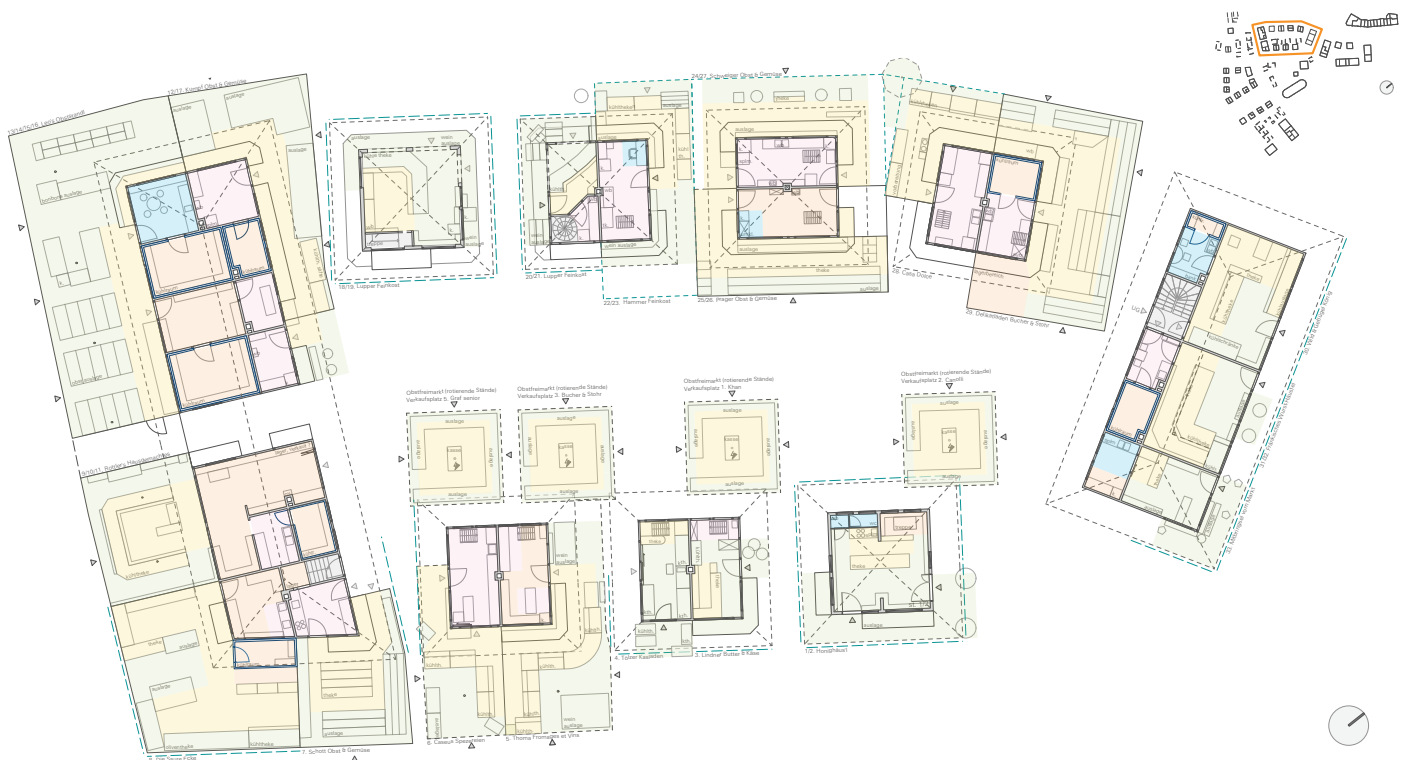
**Flächenmehrbedarf**

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 21,8 qm	2. Kundentoiletten 0,0 qm	3. Lagerflächen 50,0 qm	4. Personalräume 4,0 qm	5. Umkleiden 56,0 qm
				

**Flächenbedarf**

6. Lebensmittelhygiene 28,4qm	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

**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			Verkaufsflächen			Arbeitsflächen			Kundenbereich [Gastfläche]			Lagerfläche [Lagerfläche]				Umkleide und Btörbereich [Umkleide/ Sanitär/Personallräume]		
		ist	mehrbedarf	gesamt	ist	mehrbedarf	gesamt	ist	mehrbedarf (hygiene)	gesamt	ist	mehrbedarf (kundentoiletten)	gesamt	ist	mehrbedarf (händlerwunsch)	mehrbedarf (35% v. verkaufsf.)	gesamt	ist	mehrbedarf	gesamt
Abteilung I	Gesamt	1738,0	133,5	1871,5	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	1448,0			525,5			144,0			590,0			164,0				24,5		
	UG	290,0			0,0			13,0			0,0			273,0				4,0		
Abteilung II	Gesamt	723,0	79,5	802,5	187,0	0,0	187,0	26,0	6,5	32,5	440,0	5,5	445,5	56,0	10,5	0,0	66,5	14,0	57,0	71,0
	EG	677,0			187,0			20,0			440,0			26,0				4,0		
	UG	46,0			0,0			6,0			0,0			30,0				10,0		
Abteilung III	Gesamt	1611,5	109,0	1720,5	360,0	0,0	360,0	146,0	26,0	172,0	674,0	5,5	679,5	359,5	9,0	0,0	368,5	72,0	68,5	140,5
	EG	1321,0			360,0			127,0			674,0			119,0				41,0		
	UG	290,5			0,0			19,0			0,0			240,5				31,0		
Abteilung IV	Gesamt	1082,0	61,0	1143,0	150,5	0,0	150,5	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			150,5			68,0			724,0			18,5				14,0		
	UG	189,0			0,0			14,0			20,5			116,0				38,5		
Abteilung V	Gesamt	1217,5	19,5	1237,0	204,0	0,0	204,0	146,5	0,0	146,5	278,0	6,5	284,5	403,0	0,0	0,0	403,0	186,0	13,0	199,0
	EG	841,0			204,0			112,5			278,0			29,0				17,5		
	UG	576,5			0,0			34,0			0,0			374,0				168,5		
Abteilung VI	Gesamt	1511,5	141,0	1652,5	378,0	0,0	378,0	66,0	32,0	98,0	736,0	9,5	745,5	283,5	19,5	0,0	283,5	48,0	80,0	128,0
	EG	1288,5			378,0			66,0			736,0			90,0				18,5		
	UG	223,0			0,0			0,0			0,0			193,5				29,5		
Abteilung VII	Gesamt	743,5	57,0	800,5	188,0	0,0	188,0	49,0	0,0	49,0	238,5	17,0	255,5	205,5	0,0	0,0	205,5	62,5	40,0	102,5
	EG/OG	474,0			183,5			49,0			187,0			41,0				13,5		
	UG	269,5			4,5			0,0			51,5			164,5				49,0		
<b>Summe</b>		<b>8827,0</b>	<b>600,5</b>	<b>9227,5</b>	<b>1993,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1993,0</b>	<b>590,5</b>	<b>93,0</b>	<b>683,5</b>	<b>3701,0</b>	<b>70,5</b>	<b>3771,5</b>	<b>1879,0</b>	<b>62,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1921,5</b>	<b>463,5</b>	<b>375,0</b>	<b>838,5</b>

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

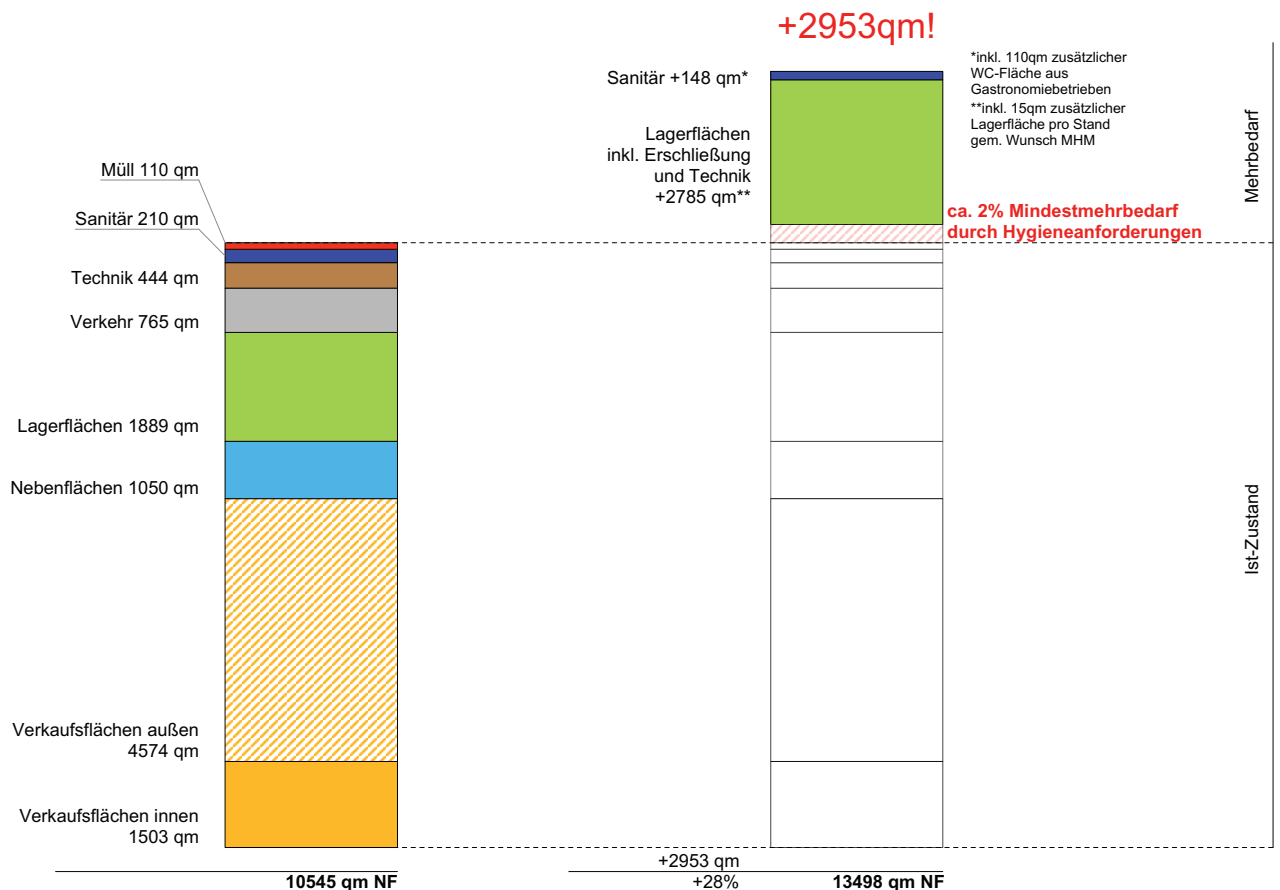
2.2.2 Flächenbedarf

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 StandIn herzustellen. Andere Flächen, wie z.B. Lager oder Personaltoiletten, können auch an anderer Stelle hergestellt werden.





## Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
2.2 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 (Grundausrüstung 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.

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 / Westendrieder-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, Bewegungsbereiche, 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 beurteilen 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  
2.3 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 Zukunftskonzeptes:

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, dass 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,

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.

### 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 Mitarbeitertoiletten muss bei aktuellem Betreiberkonzept erhöht werden. Alternativ können auch alle auf dem Markt befindlichen Mitarbeitertoiletten 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

**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  
2.3 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

### **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.

### **Stadtbäche**

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 Terminplanung 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.



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 Bürgern begutachtet. Die Empfehlungen der Bürger fließen in die weitere Bearbeitung und Vertiefung der Möglichkeiten ein.

		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 aus Bürgergutachten

**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

**Möglichkeit Dach Außenverkauf**

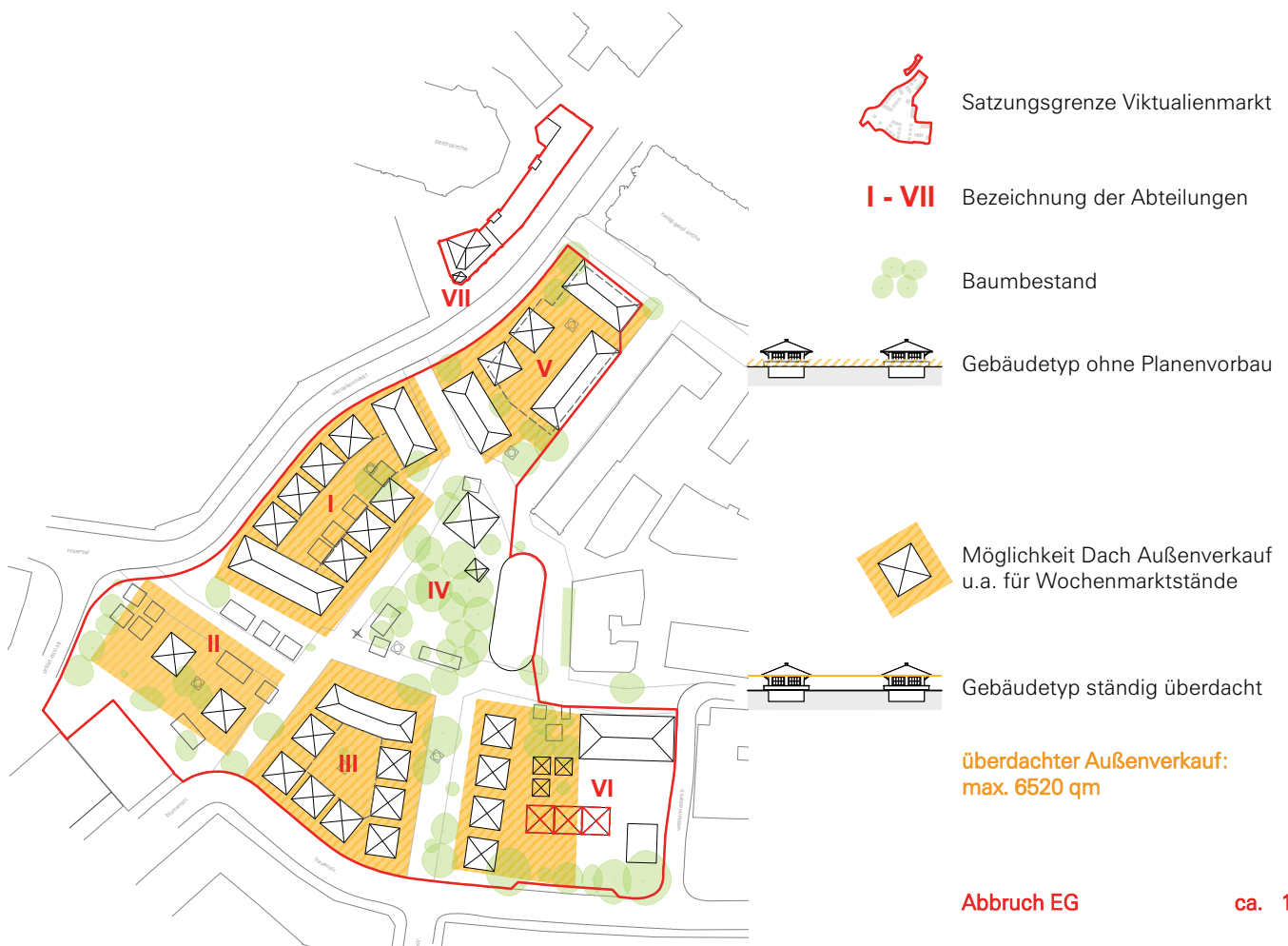
Diese Möglichkeit sieht eine großflächige und permanente feste Überdachung der Außenverkaufsflächen vor, die die momentanen zeltartigen Vorbauten der Stände ersetzen soll. Wochenmarktstände können sich darunter frei ansiedeln.

**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

**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**

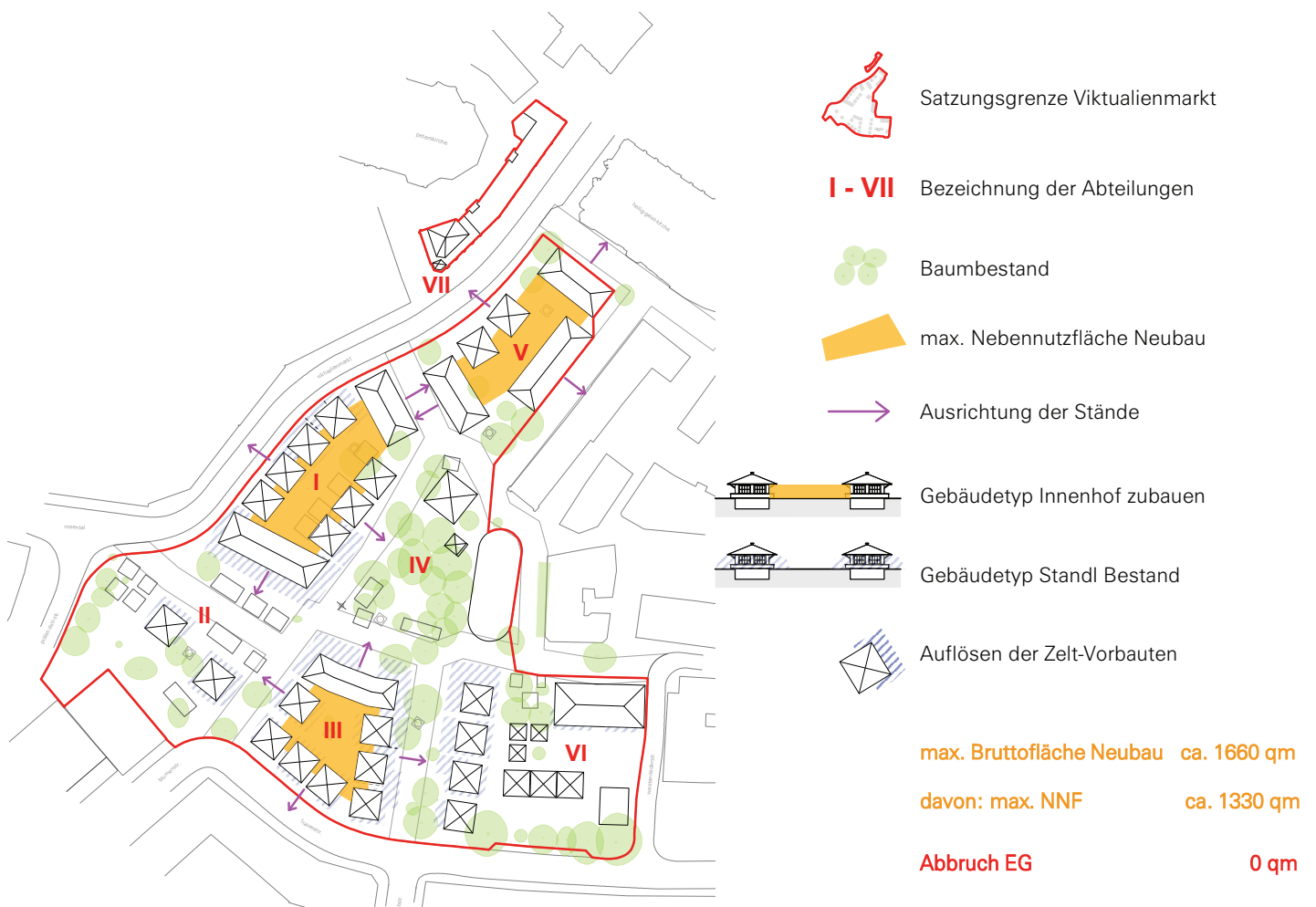
Bei dieser Möglichkeit sollen die Innenhöfe der Abteilungen I, III und V großflächig zugebaut und als zusätzliche Nebennutzfläche genutzt werden. Die Stände sollen sich jeweils nach außen orientieren, die Zelt-Vorbauten sollen nach Möglichkeit aufgelöst werden.

**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 Innenhof zubauen

**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

**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

**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

### Möglichkeit Aufenthalt Baumbestand

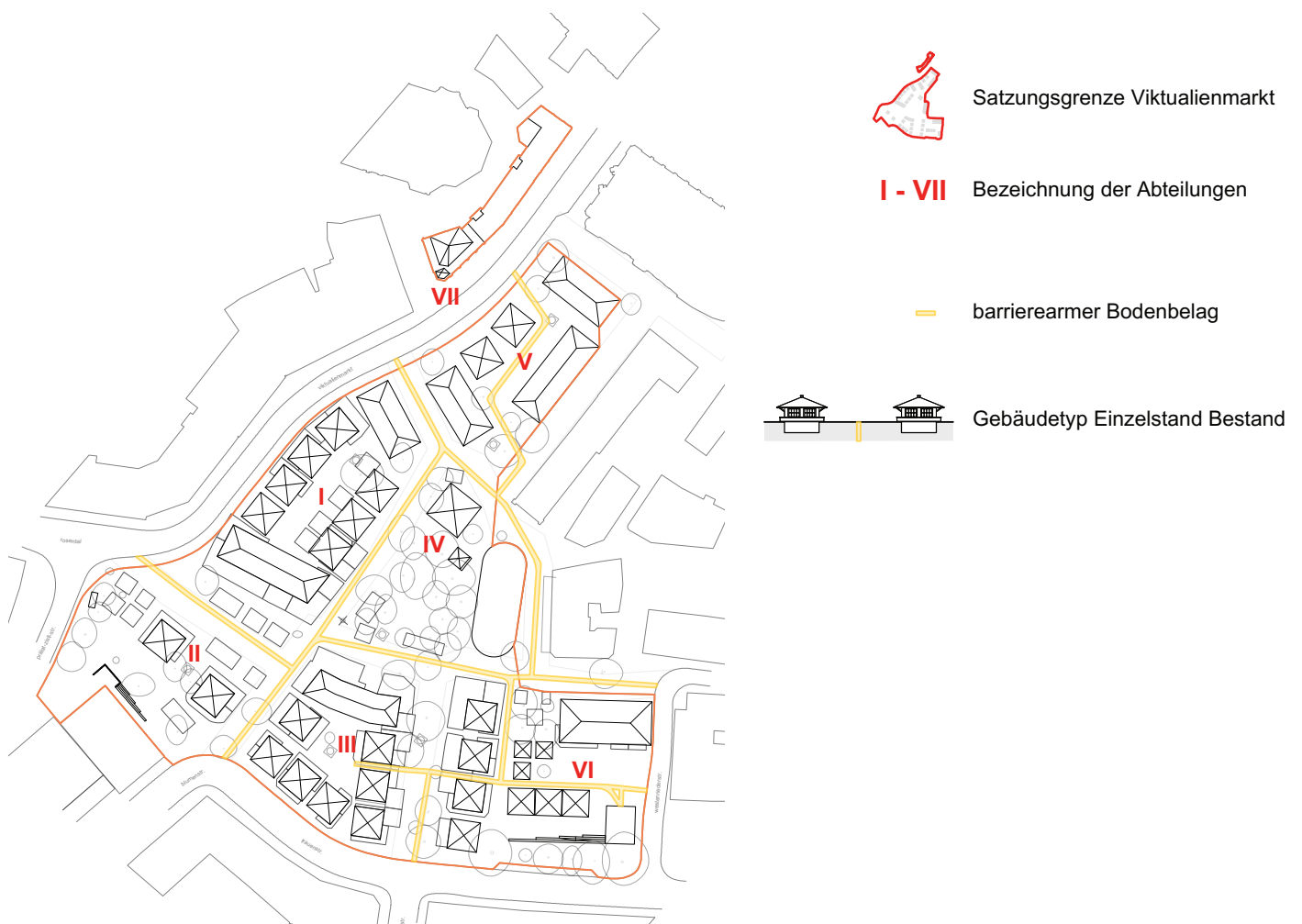
Der heutige Baumbestand soll genutzt werden, um eine Vielzahl von Sitzgelegenheiten zu schaffen. Um jeden Baum könnten Sitzinseln entstehen. Diese Möglichkeit baut auf dem Bestand auf und bespielt sowohl die Innenhöfe als auch die Passagen.



Möglichkeit Aufenthalt Baumbestand

### Möglichkeit Erschließungswege

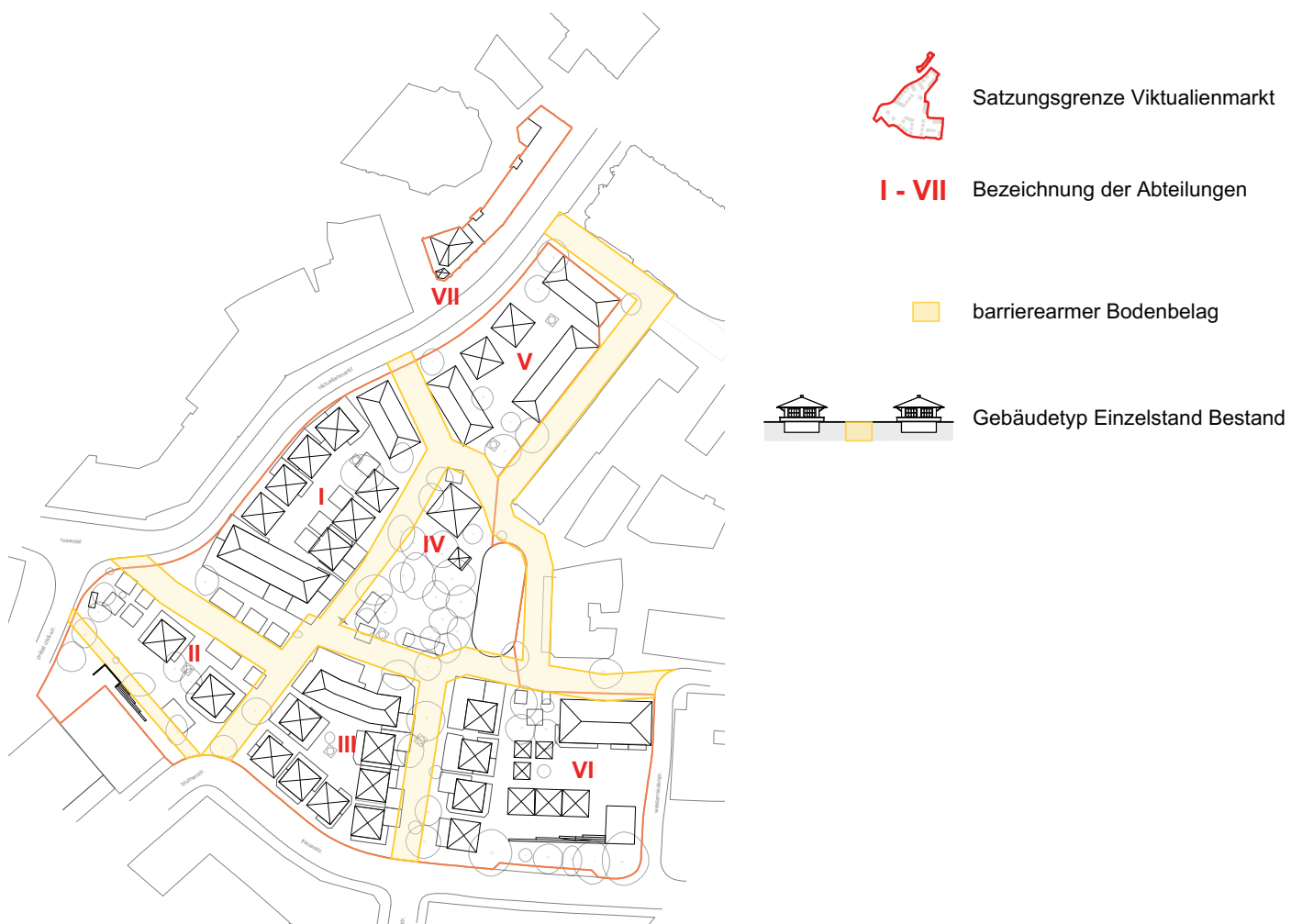
Es entsteht eine schlanke Erschließungsfläche, die alle Hauptwege auf dem Markt abdeckt. Diese ist erschütterungsarm und verbessert die Orientierung für seheingeschränkte Personen und für alle Nutzerinnen und Nutzer allgemein. Zudem können die Händlerinnen und Händler Waren und Abfall komfortabel über den gesamten Markt transportieren.



Möglichkeit Erschließungswege

**Möglichkeit Passagen**

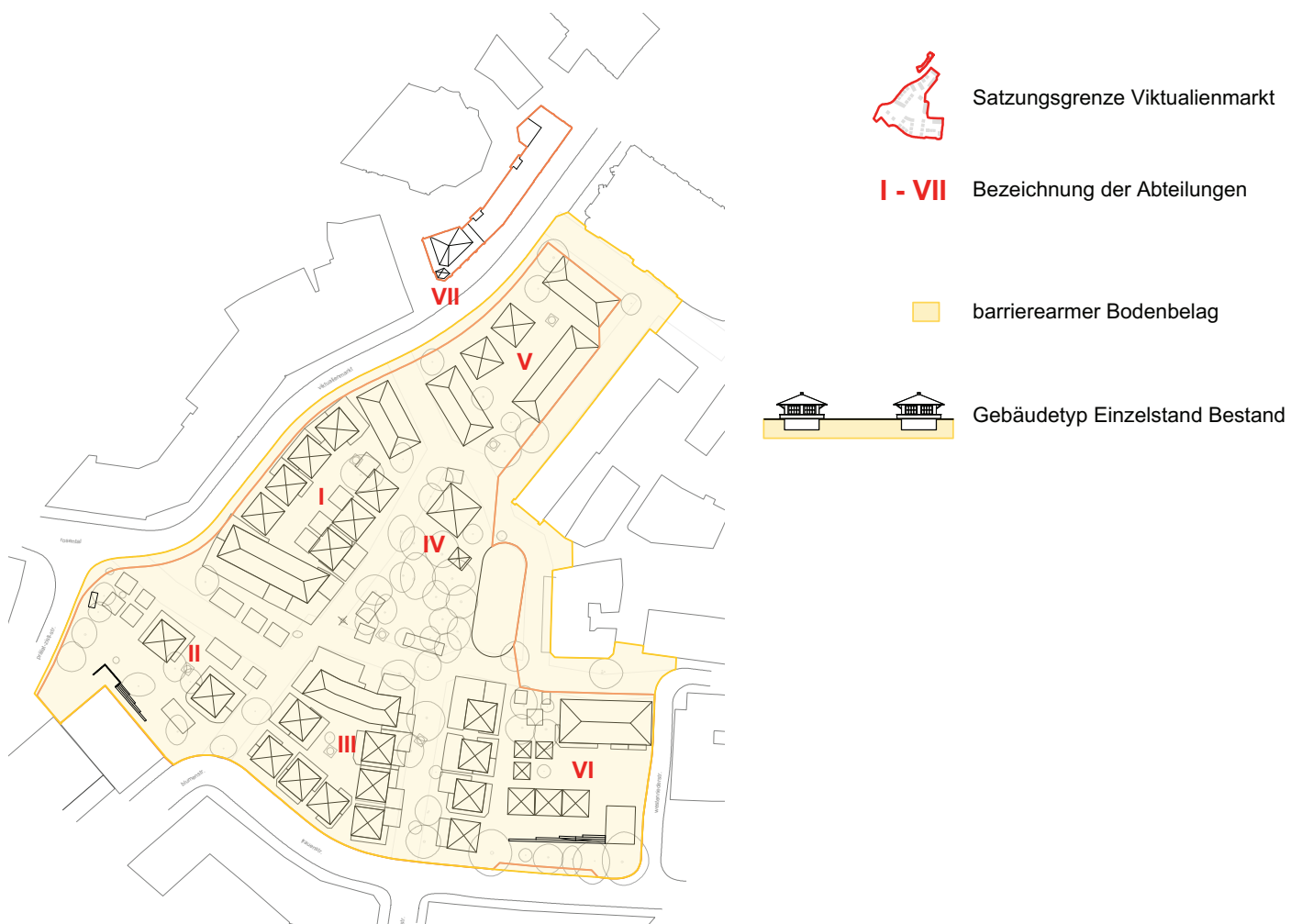
In den Passagen erhält durchgehend einen erschütterungs-  
 armer, der sich von den Oberflächen auf dem restlichen  
 Markt unterscheidet. So wird der Markt ablesbar in Bewe-  
 gungs- und Marktbereich aufgeteilt.



Möglichkeit Passagen

### Möglichkeit Eine Oberfläche

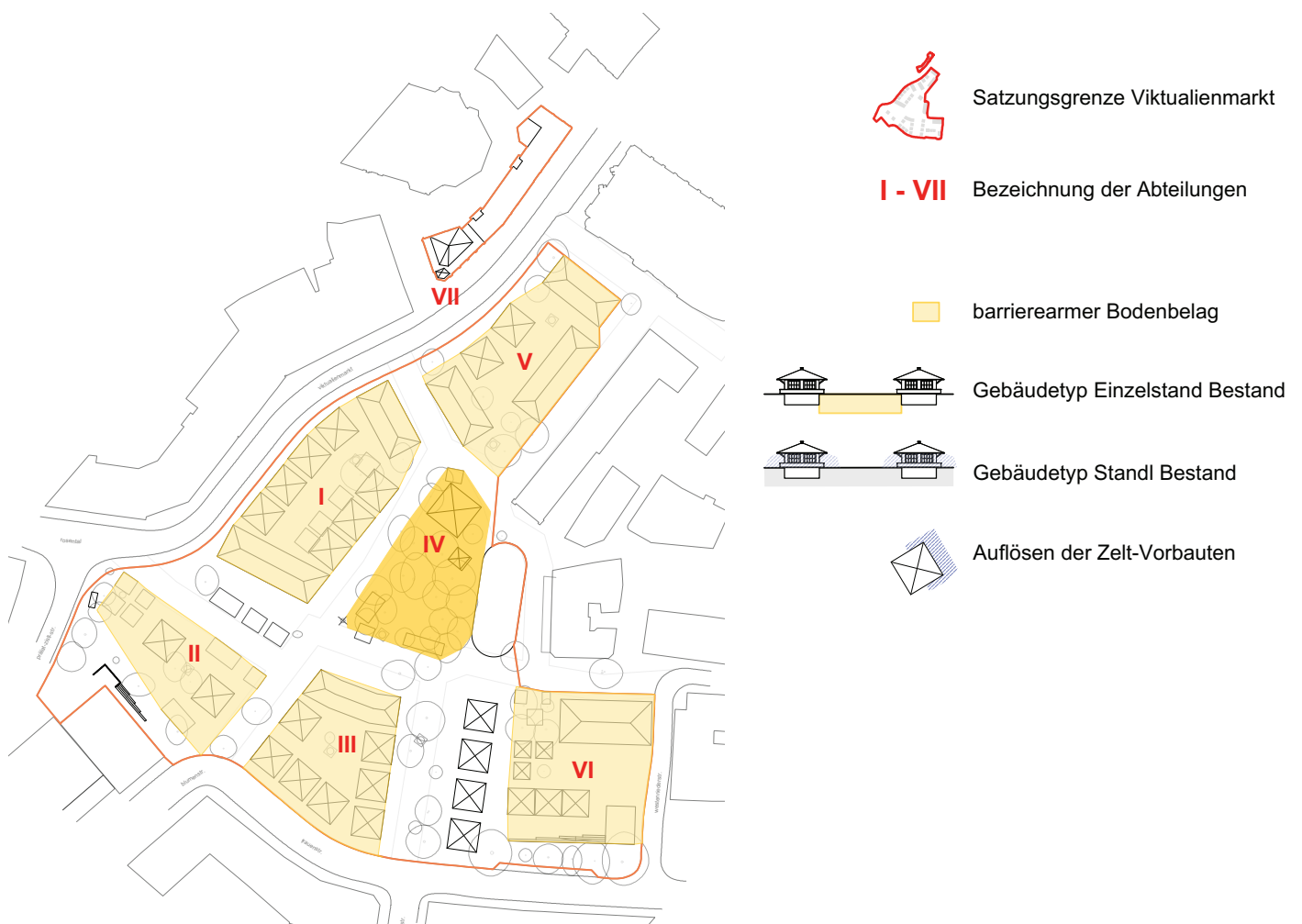
Der gesamte Markt erhält eine homogene Oberfläche. Alle Einschränkungen, die durch die heutige Oberflächengestaltung entstehen, wären damit gelöst.



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

**Möglichkeit Atmosphären durch Beleuchtung**

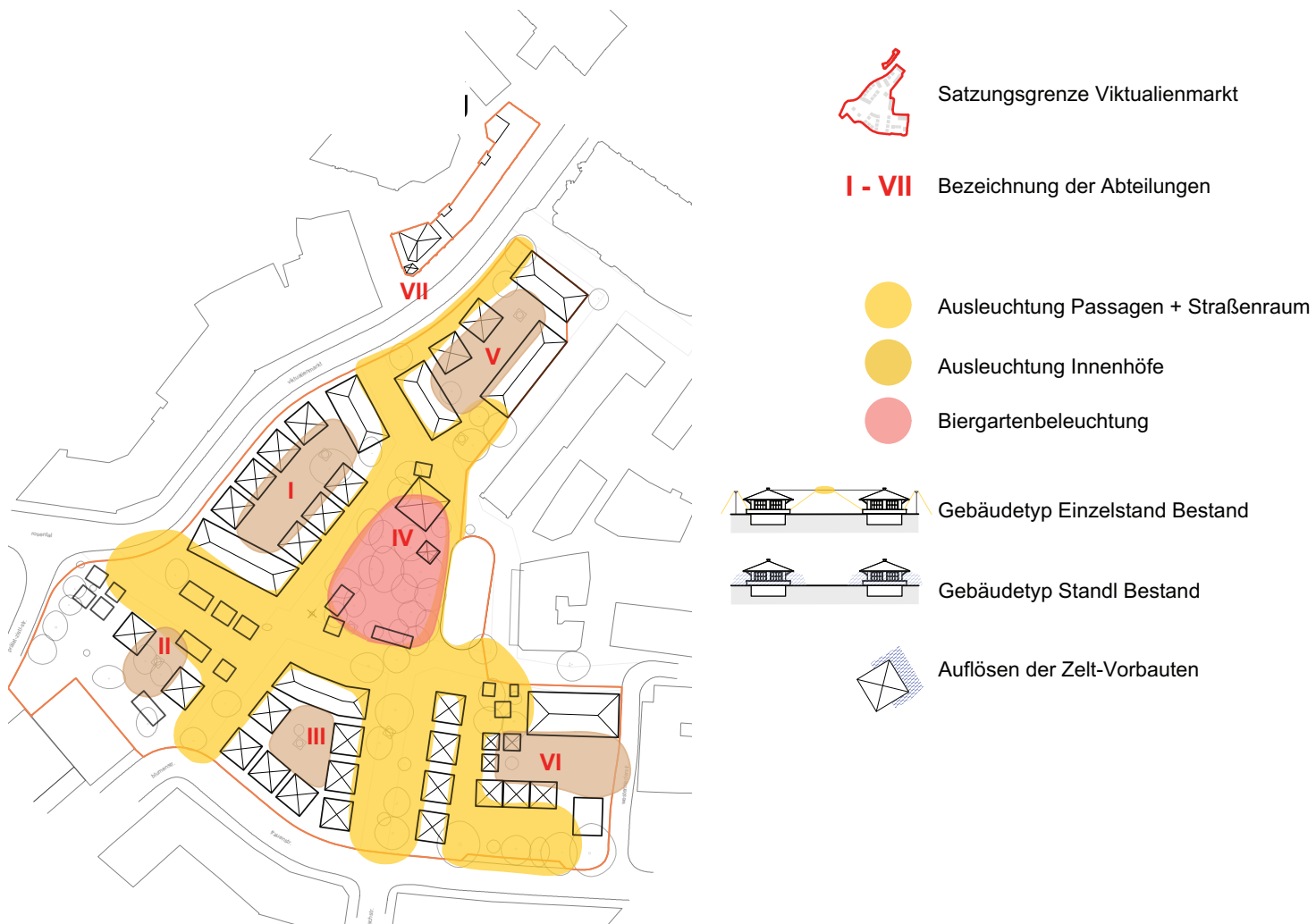
Heute existieren diverse Defizite bei der Ausleuchtung. Zum einen sind große Teile des Marktes nicht genügend ausgeleuchtet und zum anderen kommt es durch die veraltete Lichttechnik zu Blendungen der Nachbarschaft.

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.



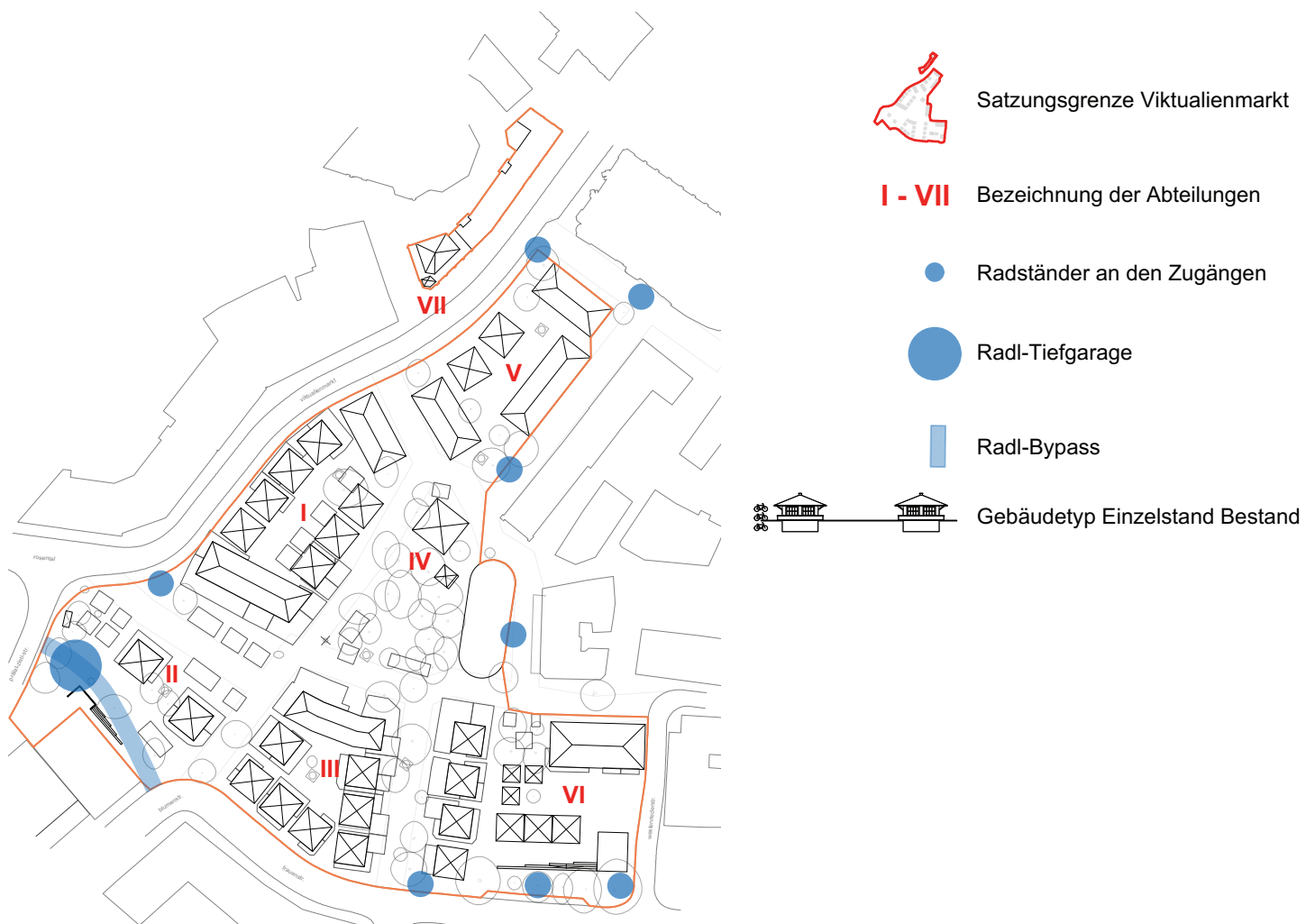
Möglichkeit Atmosphären durch Beleuchtung



### 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.



Möglichkeit Fußgängermarkt

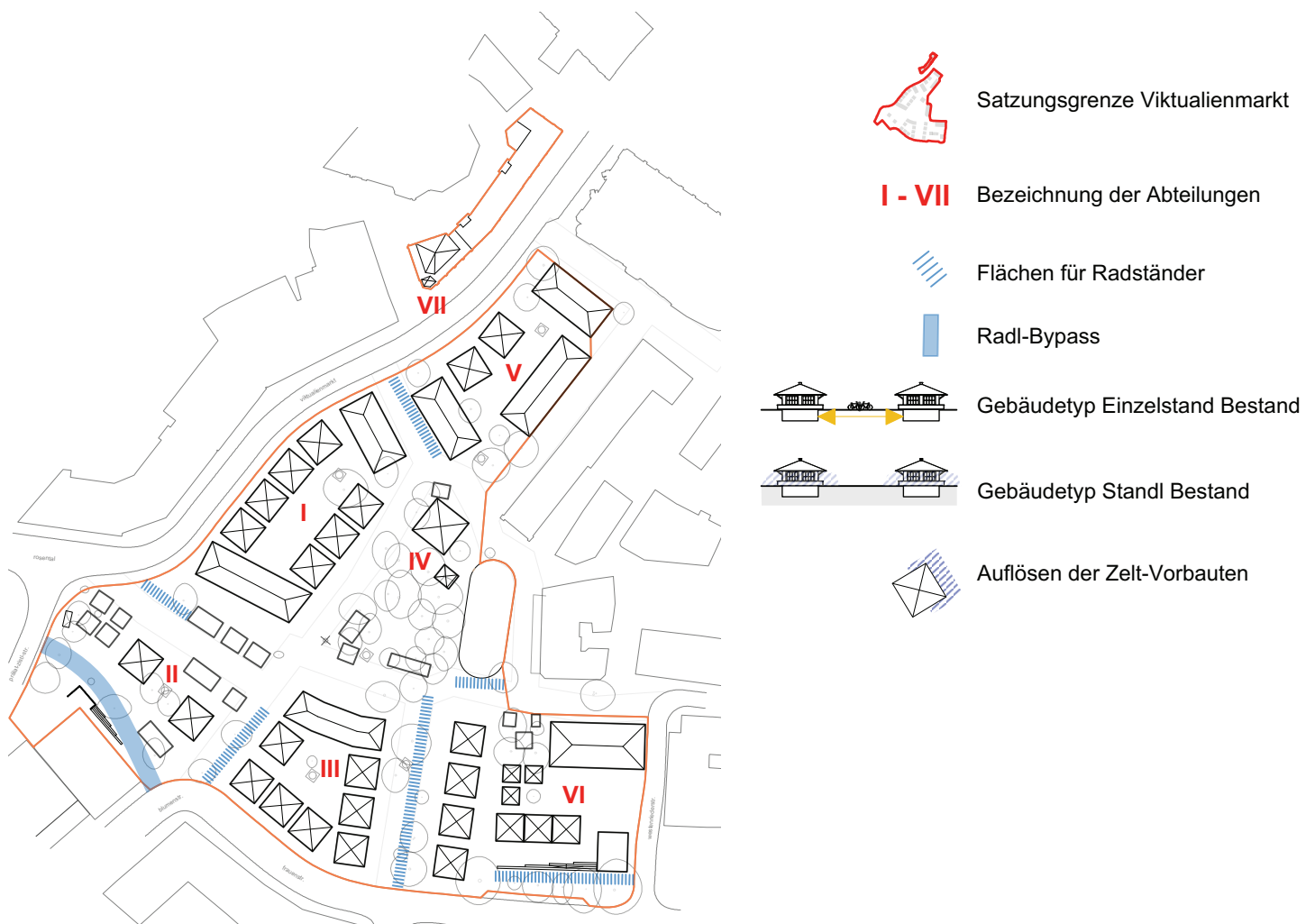
### Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

### 2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt 2.3 Konzepterstellung 2.3.1 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

**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-Stands in Abteilung II.



Möglichkeit Sanierung im Bestand

**VI Keller + Markthalle EG**

Bei dieser Möglichkeit sind ein Teilabbruch in Abteilung VI und der Bau einer eingeschossigen Markthalle mit Keller vorgesehen.

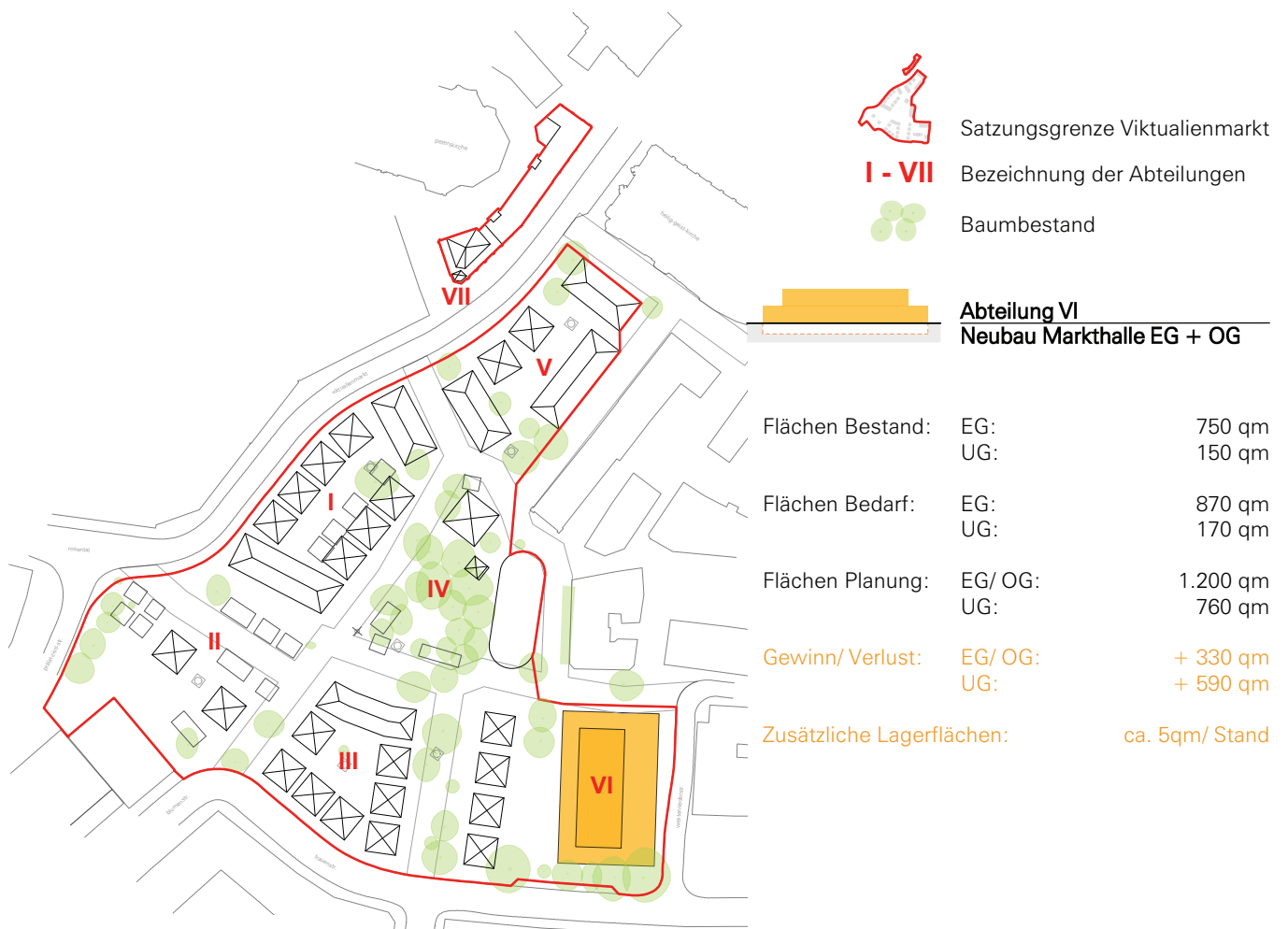
Hierbei wird ein Gewinn an Lagerflächen im Untergeschoss generiert, der von allen Ständen des Marktes genutzt werden könnte. Somit würden jedem Stand des Marktes zusätzliche Lagerflächen von ca. 5qm zustehen. Im Erdgeschoss kommt es jedoch bei dieser Kubatur zu einem geringfügigen Flächenverlust gegenüber den Bestandsflächen.



Möglichkeit VI Keller + Markthalle EG

**VI Keller + Markthalle EG und OG**

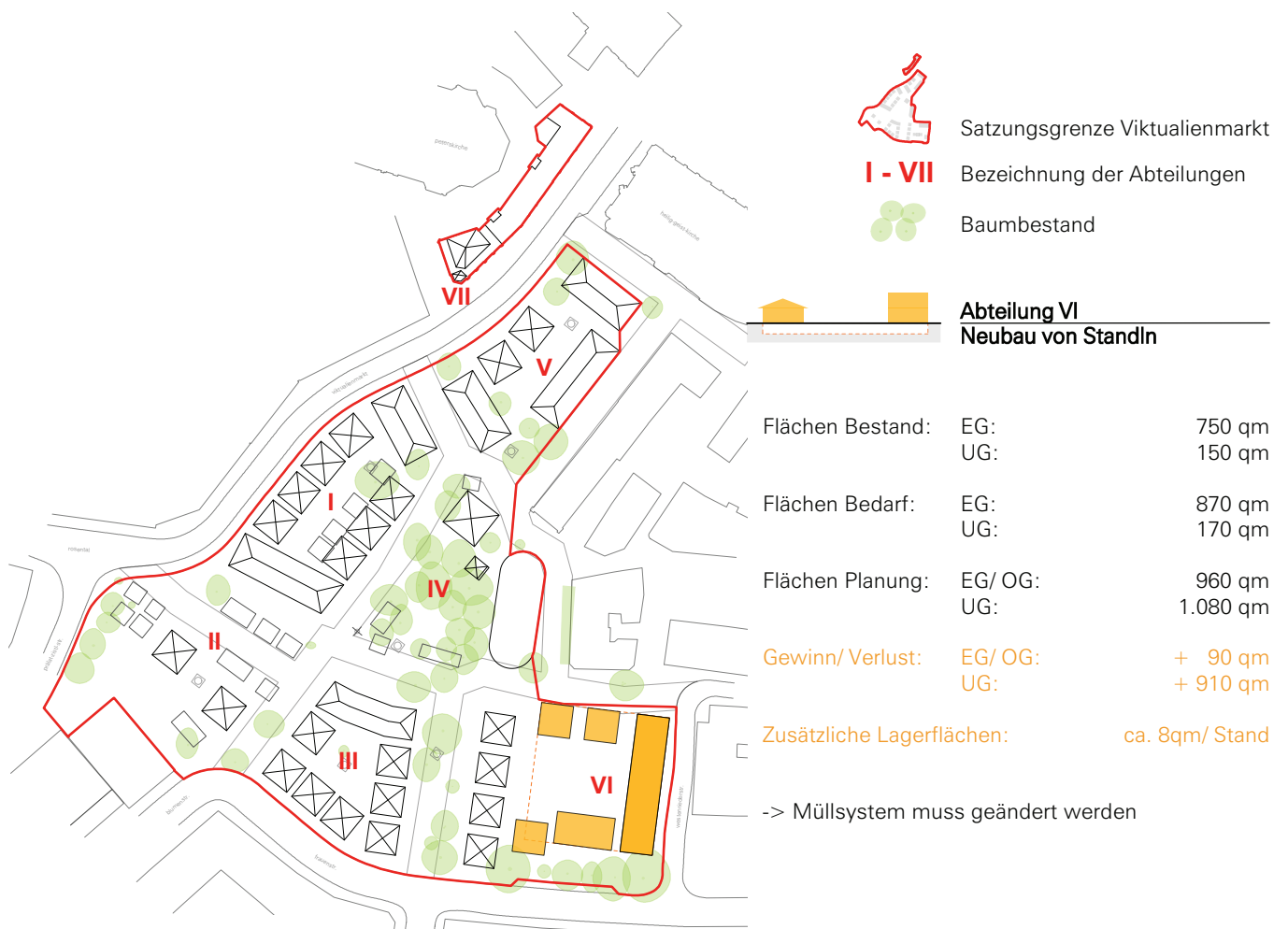
Diese Möglichkeit sieht, genauso wie die vorherige, einen Teilabbruch in Abteilung VI und den Bau einer Markthalle mit Keller vor. Hier ist jedoch statt einer eingeschossigen Bebauung eine Markthalle mit Obergeschoss vorgesehen. Der Flächengewinn im Untergeschoss entspricht der vorherigen Möglichkeit, in den oberirdischen Geschossen wird ein deutlicher Flächengewinn generiert. Es besteht die Möglichkeit, die Gastronomiebetriebe - auch aus anderen Abteilungen - im Obergeschoss unterzubringen.



Möglichkeit VI Keller + Markthalle EG+OG

**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.



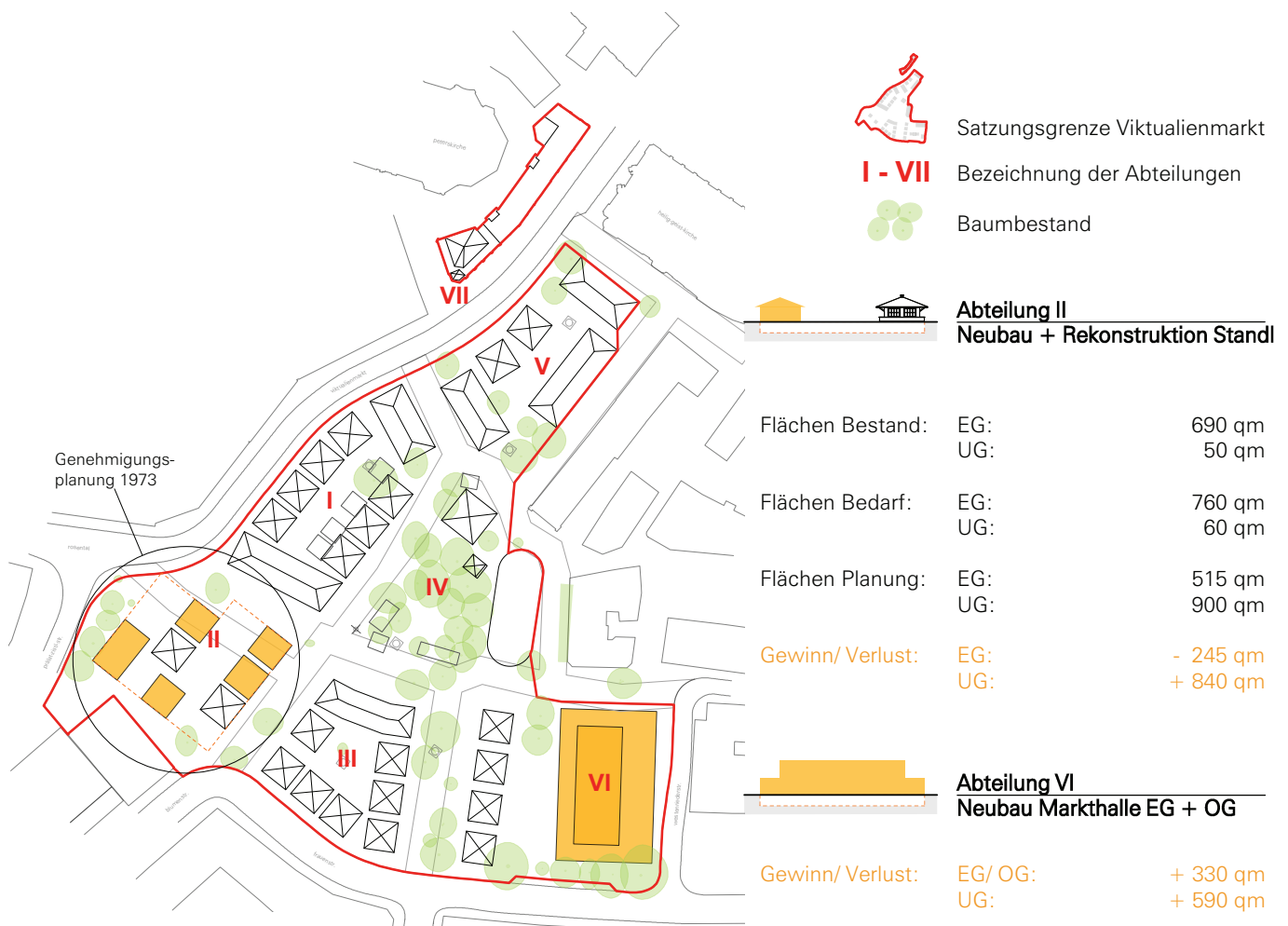
Möglichkeit VI Keller + Einzelstandl

**II Keller + Einzelstandl**  
**VI Keller + Markthalle EG+OG**

Diese Möglichkeit sieht eine Kombination von Keller mit Einzelstandln 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.

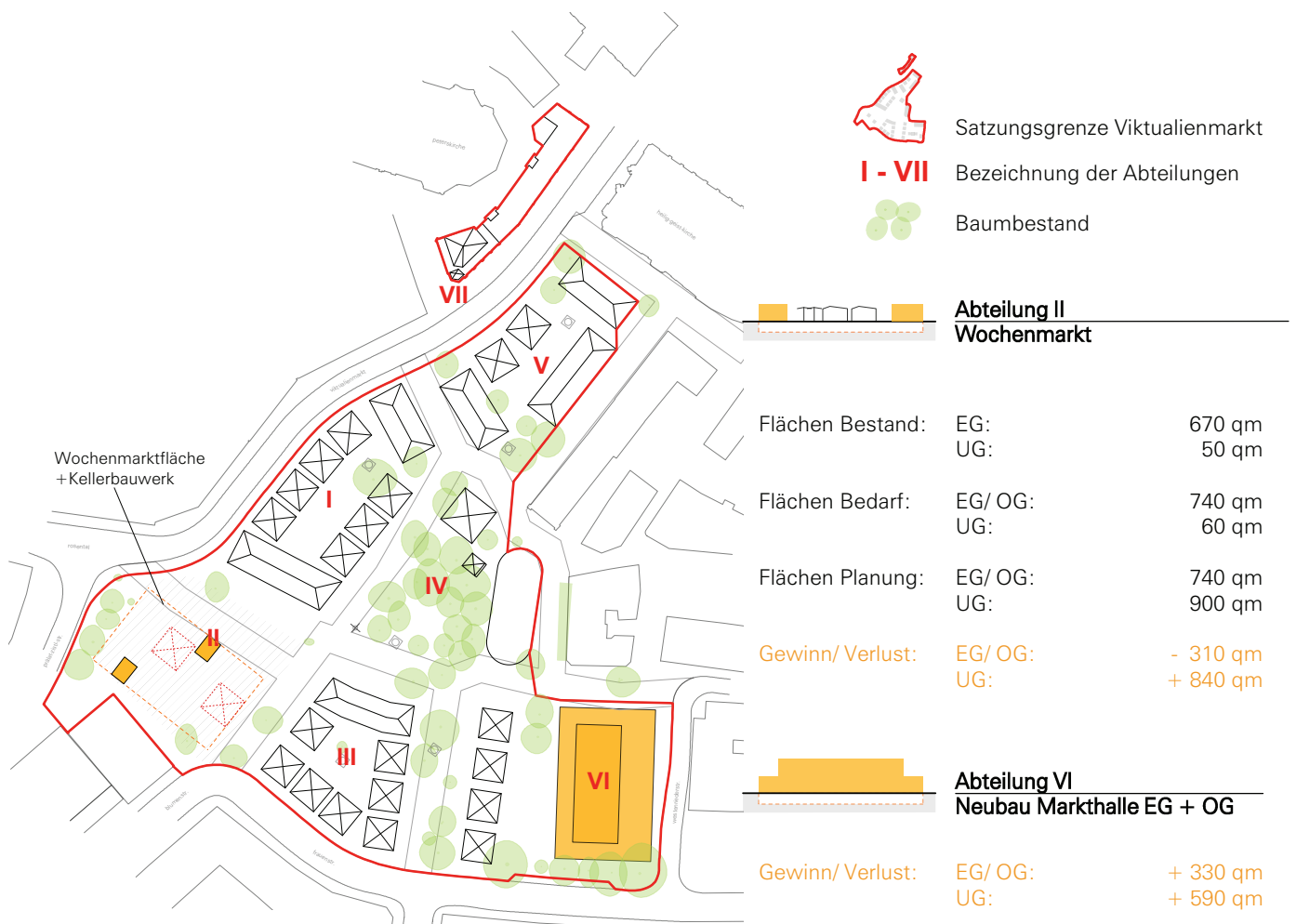


Möglichkeit II Keller + Einzelstandl und VI Keller + Markthalle



**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.



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 der Erteilung 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

**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 händler eigenen 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.

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 Mitarbeitertoiletten, 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 wärmedämmten 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.



### Gesamtübersicht Markt

-  Satzungsgrenze Viktualienmarkt
-  Grenze Flurstück Planung
-  Abbruch, Gebäude- / Baumbestand
-  Verkehrsfläche
-  Neubau/ Erweiterung/ Neupositionierung
-  Neubau Untergeschoss



- Optimierung
- Optimierung und teilweise Erweiterung
- Bestandssanierung
- Bestandssanierung und Möglichkeiten Neubau
- Sanierung Innenbereich

**Ziele und Grundsätze:**

- Erkenntnisse aus Händlerbefragungen und Bürgergutachten
- + Erhalt der Händlerstruktur
  - + Erhalt des Warensortiments
  - + Erhalt des Marktcharakters
  - + Erhalt der Struktur

**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.

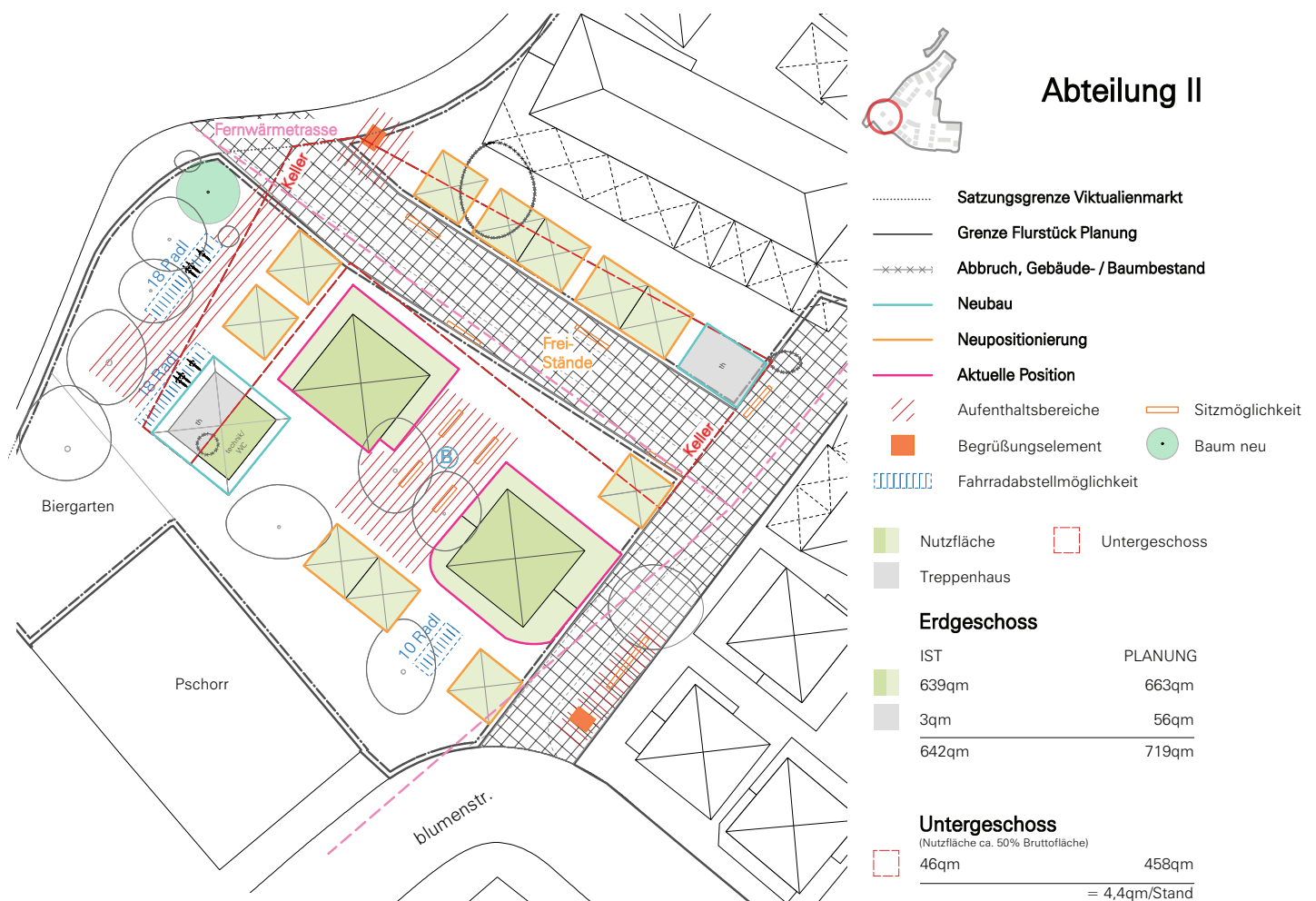
Alle zeltartigen Stände in Abteilung II müssen während der Bauzeit in Interimsquartiere auf dem Markt ausweichen. Ggf. müssen auch die Händler in den zwei festen Bauten während der Bauzeit und während der Sanierung ihrer Marktstände in Interimsquartiere auf dem Markt ausweichen.

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

**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



**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.

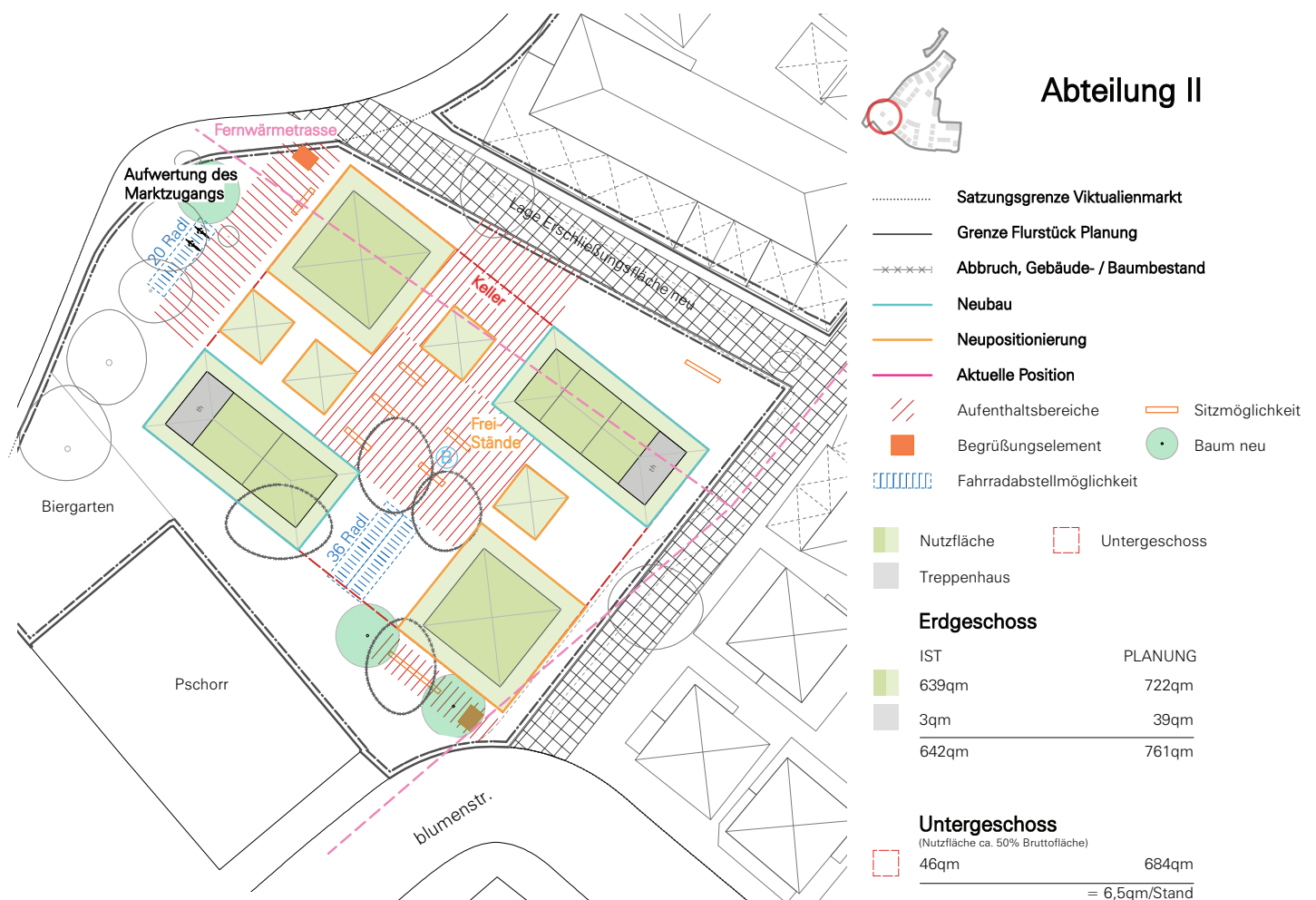
Nach Fertigstellung des Neubaus kommen die Händler wieder in die Nähe ihrer angestammten Standorte in feste bzw. zeltartige Stände zurück. Das Erscheinungsbild ändert sich durch die Neubauten, der Handel wird aber mit demselben Sortiment wie im Bestand fortgesetzt.

Das Untergeschoss erhält eine größere Nutzfläche, als in Möglichkeit IIB. 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

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

**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.

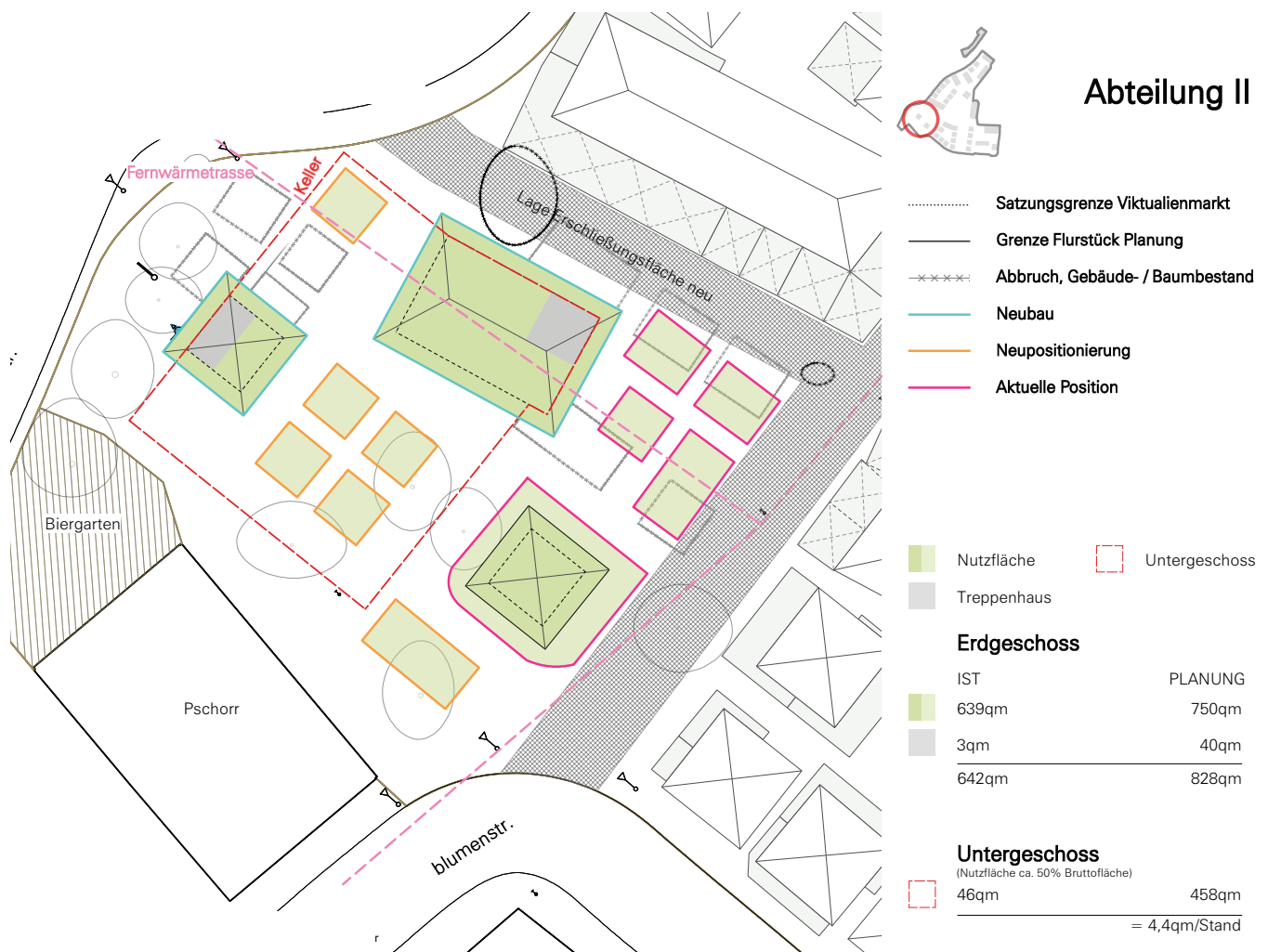
Oberirdisch muss ein Bestandsbau abgebrochen werden (Stand Nr. xx) und es müssen Bäume gefällt werden.

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

**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.

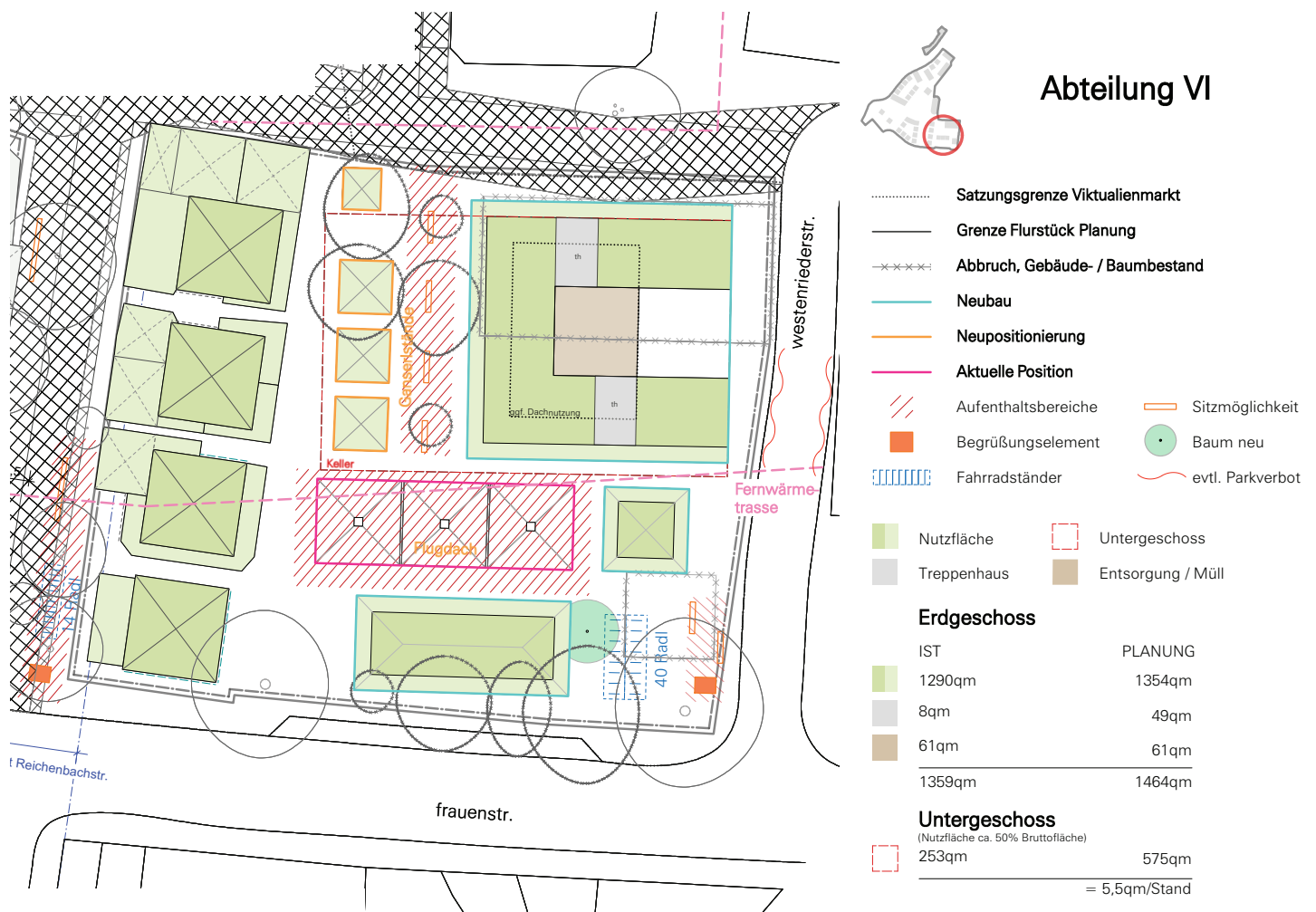
Die vier Bestandsbauten in Verlängerung der Reichenbachstraße bleiben bestehen. Auch die Ganserpavillons bleiben bestehen und werden nach Fertigstellung des Neubaus neu angeordnet.

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

**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.

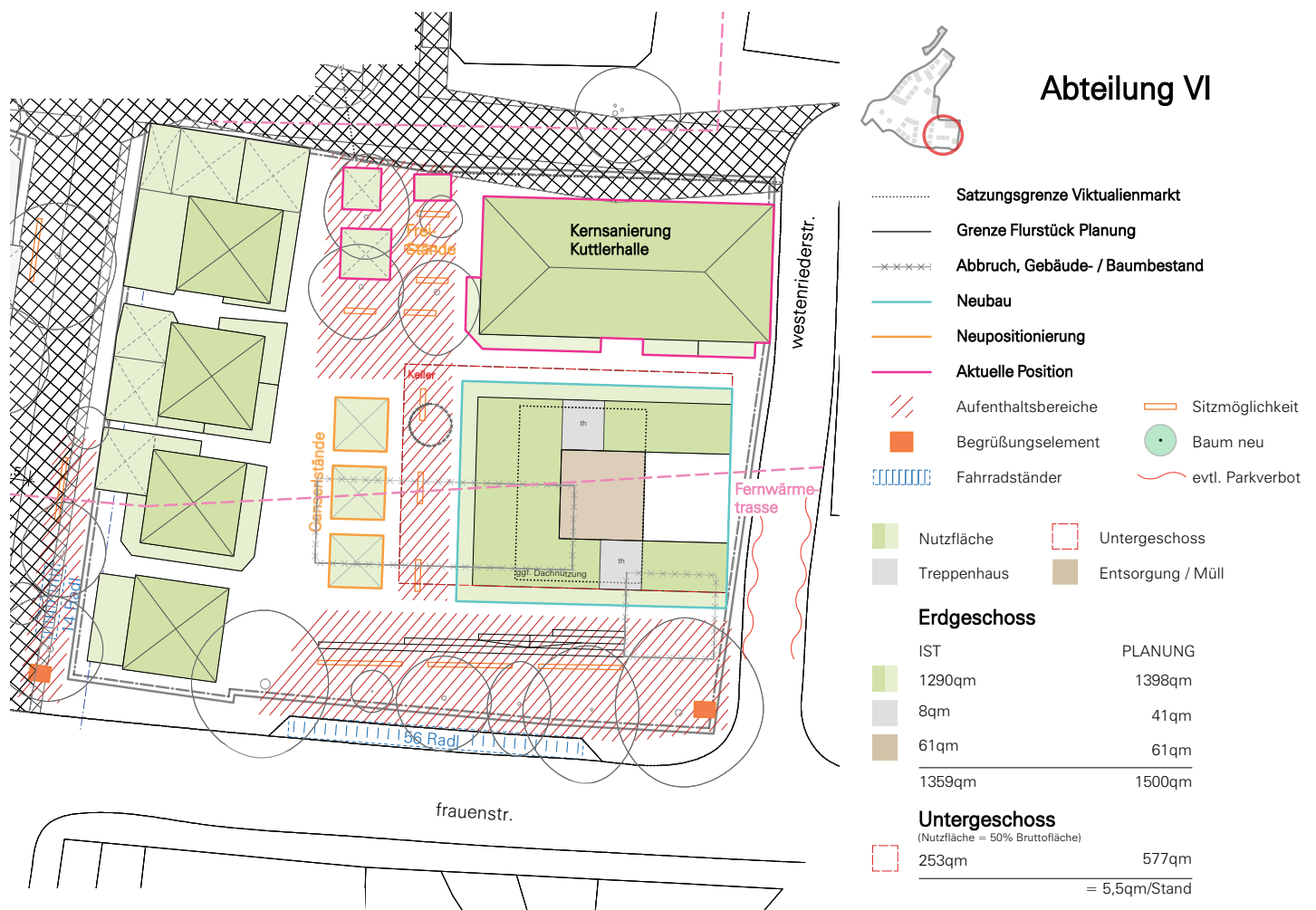
Das sogenannte „Tankstellendach“ muss abgebrochen werden. Die Händler aus dem „Tankstellendach“ werden in Neubauten untergebracht.

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  
 2.3 Konzepterstellung  
 2.3.3 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.

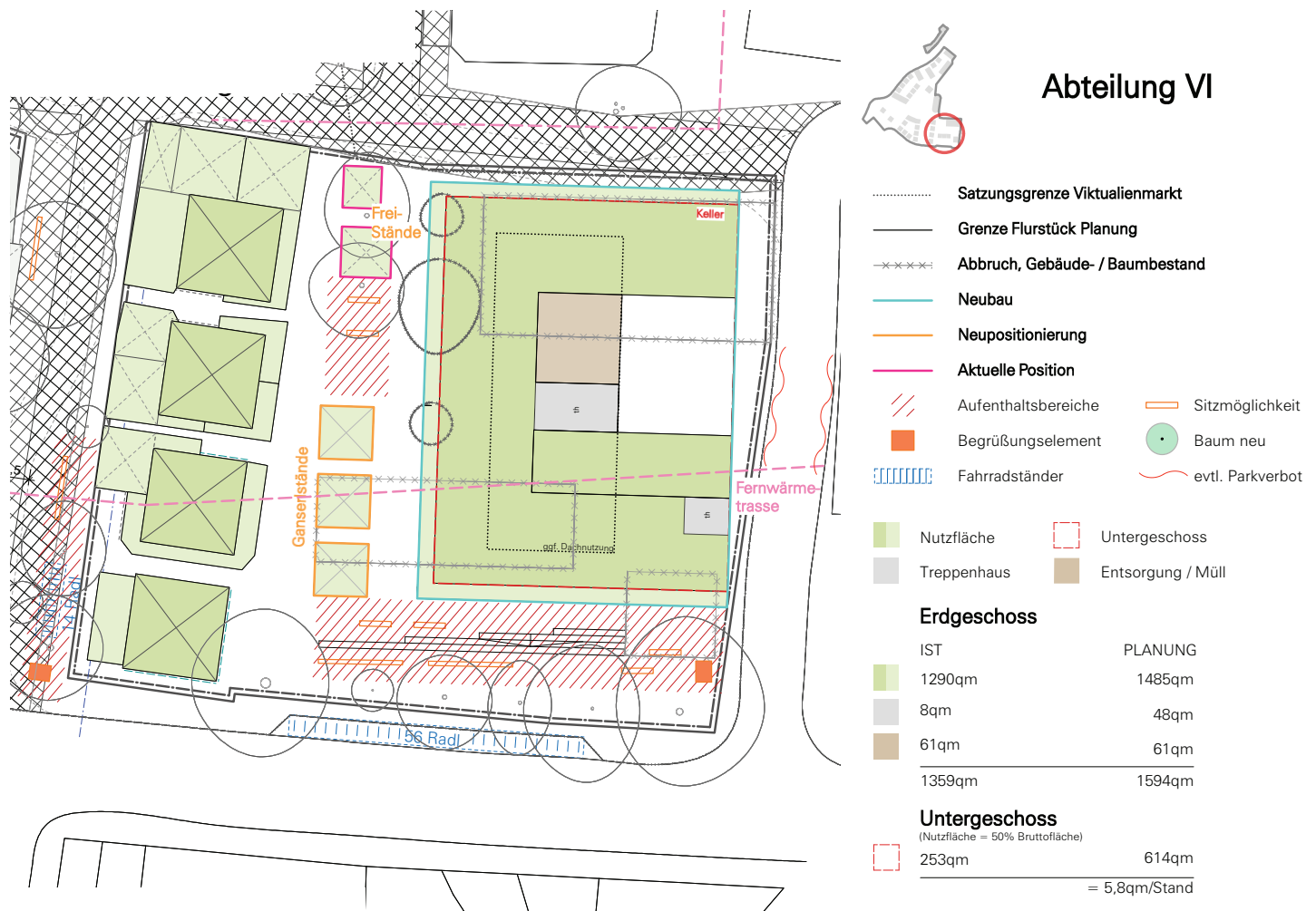
Die vier Bestandsbauten in Verlängerung der Reichenbachstraße bleiben bestehen. Auch die Ganserlpavillons und zeltartigen Stände bleiben bestehen und werden nach Fertigstellung des Neubaus neu angeordnet.

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

**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

### 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.



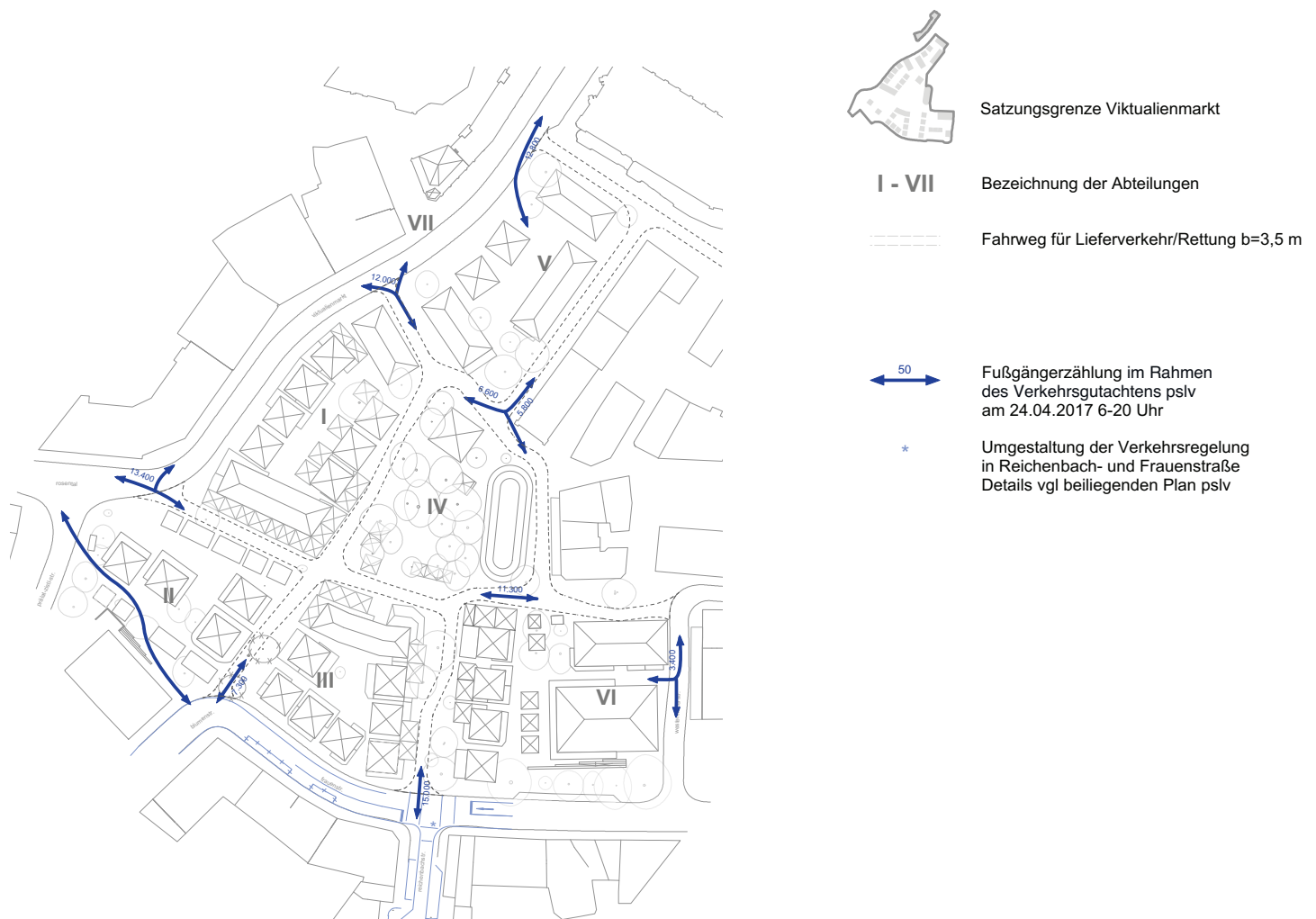
**Verkehr**

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.



Fußgängerverkehr

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

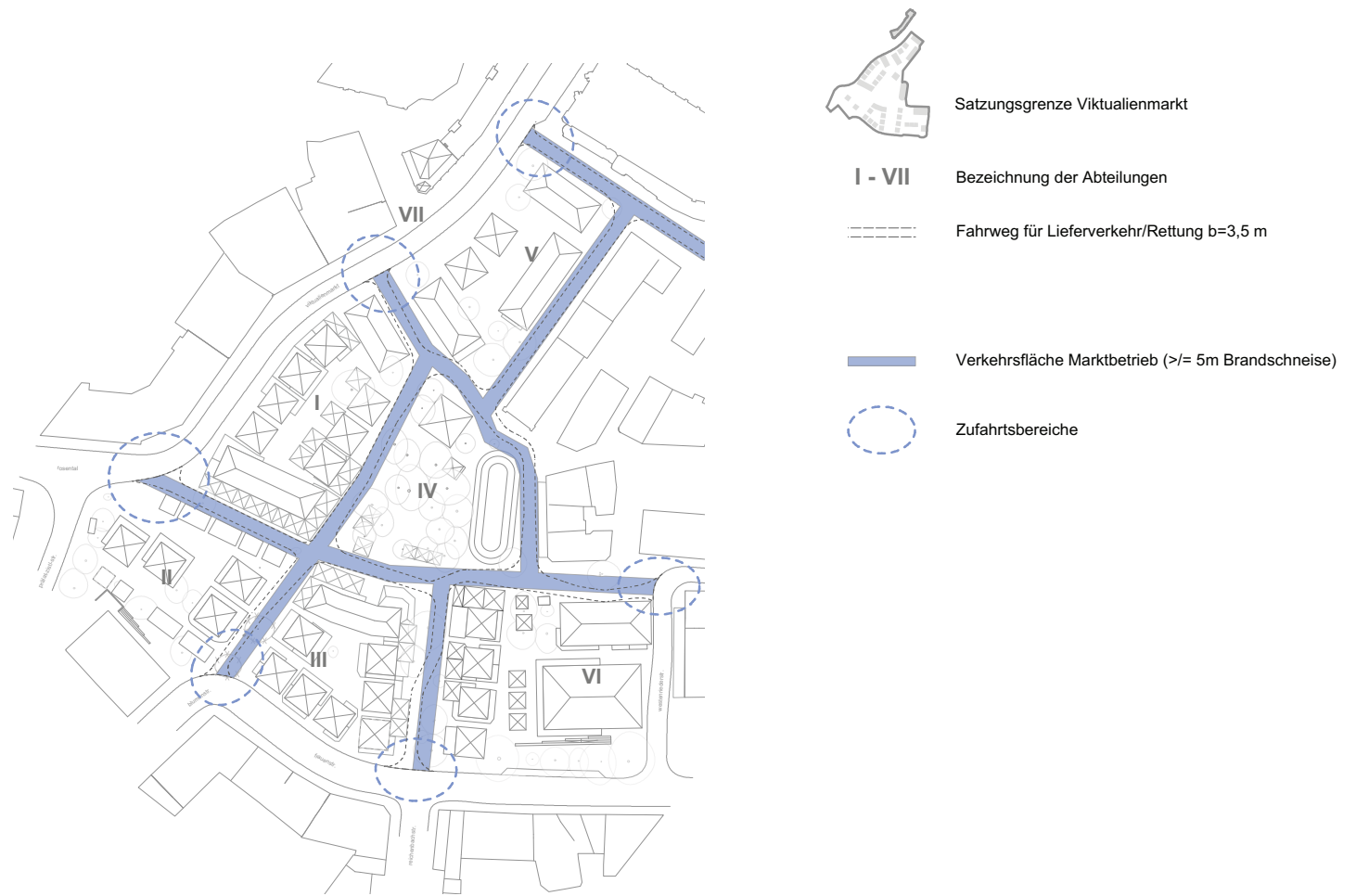
2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
2.3 Konzepterstellung  
2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte



Rettungsgasse Feuerwehr



Passage mit Besuchern



Sicherheit

### 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.

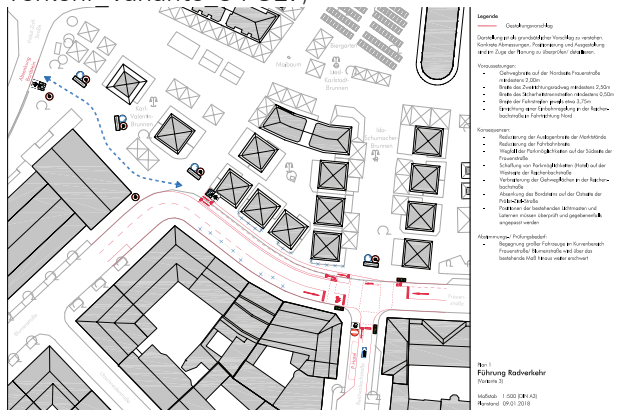
Der momentane Betrieb des Marktes macht die Flächen, die die Vorbauten einnehmen, für das Marktgeschehen erforderlich und einen täglichen Rückbau unzumutbar. Für die künftige Entwicklung ist eine grundsätzliche Durchlässigkeit überall wünschenswert. Die engen Passagen und ihre Prägung durch die Waren 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.

Plan noch in Abstimmung

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, Verkehrsplanung PLAN I/ 31-1, dem Kreisverwaltungsreferat KVR-III/111 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  
2.3 Konzepterstellung  
2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte

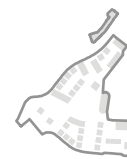
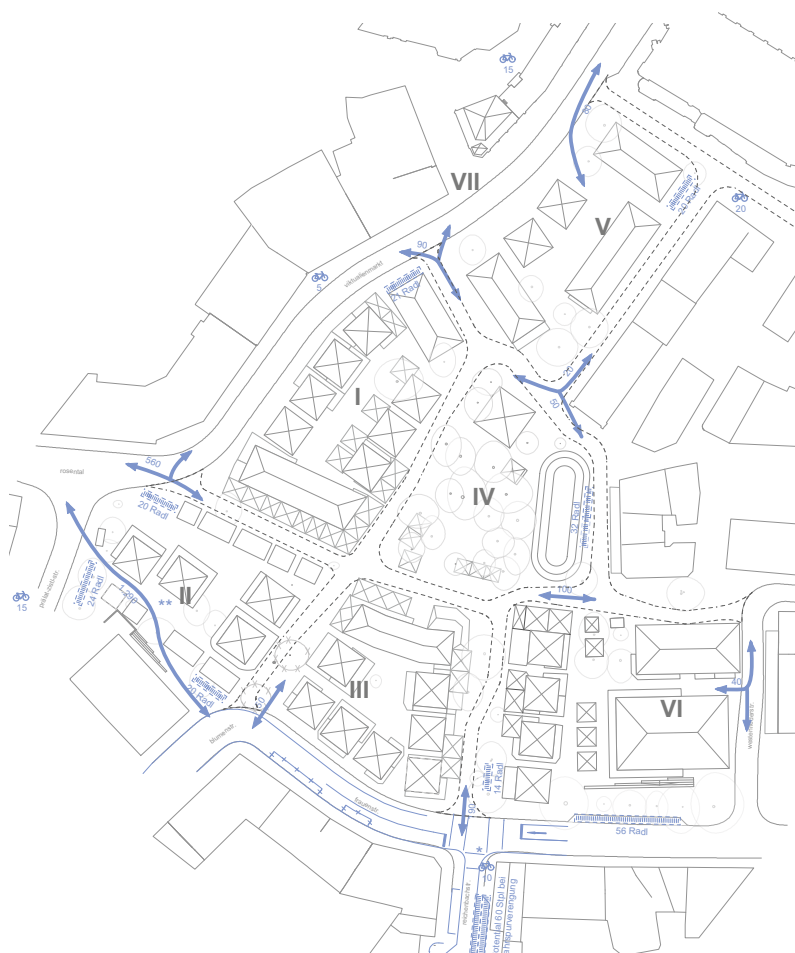
Fahrradverkehr



Unerlaubtes Queren des Marktes durch Fahrradfahrer



'Wildes' Radl-Parken



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII

Bezeichnung der Abteilungen



Fahrgeweg für Lieferverkehr/Rettung b=3,5 m



Radfahrezählung im Rahmen des Verkehrsgutachtens pslv am 24.04.2017 6-20 Uhr



vorhandene Radständer



Fahrradabstellmöglichkeit geplant  
Gesamt : ca. 200

Ermittlung für Verkaufsfläche  
94 Stpl. standweise

Ermittlung für Gastfläche  
56 Stpl. standweise

Ermittlung für Freischankfläche  
53 Stpl. standweise

= 203

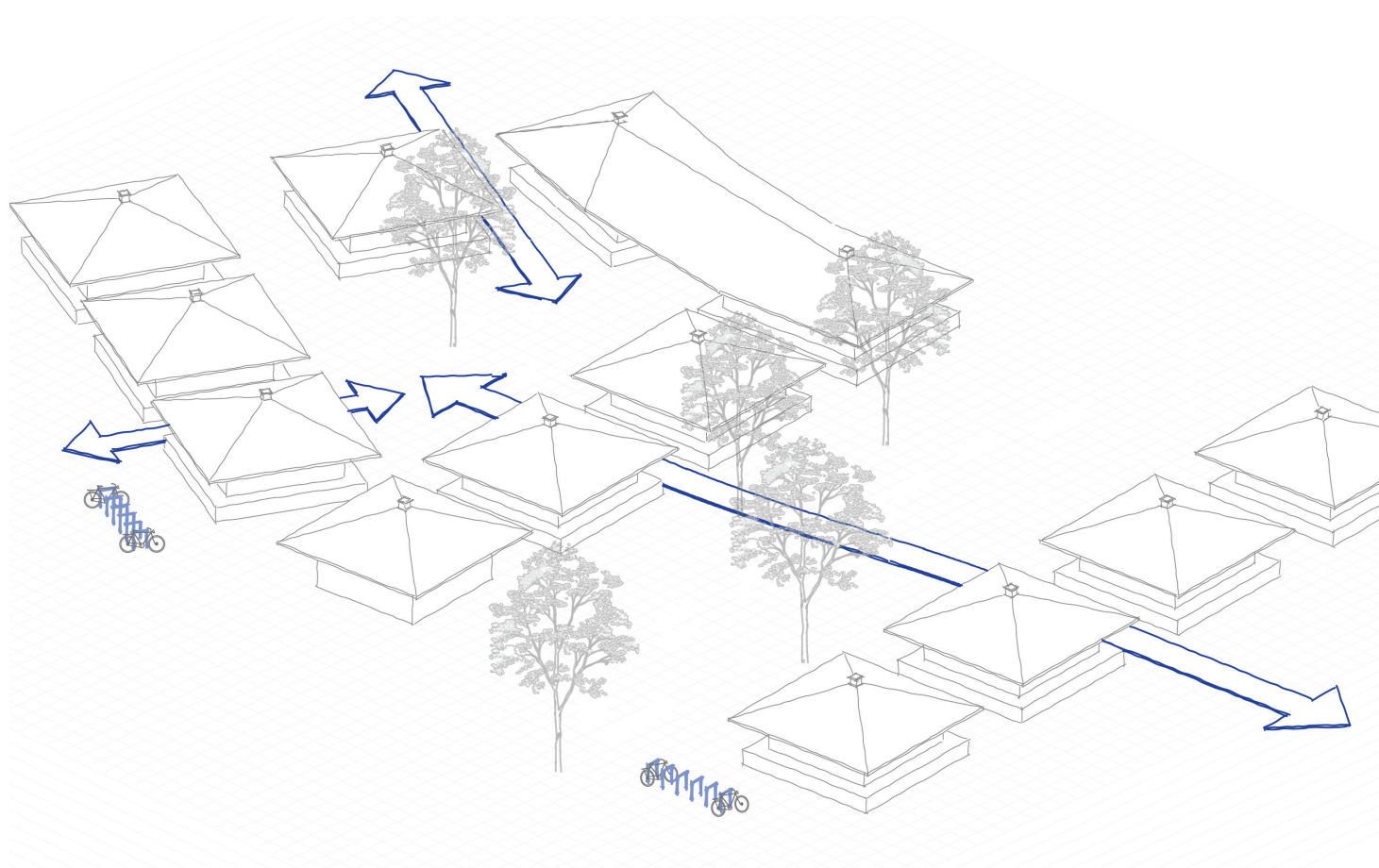
\* Umgestaltung der Verkehrsregelung in Reichenbach- und Frauenstraße  
Details vgl belliegenden Plan pslv

\*\* Vorschlag pslv Bypass für Radfahrer

Fahrradverkehr

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
2.3 Konzepterstellung  
2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte



Fahrradverkehr

### 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.

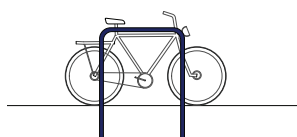
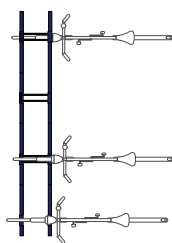
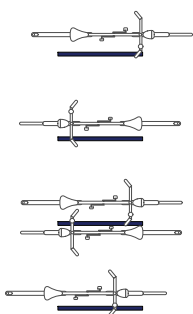
- Ermittlung für Verkaufsfläche  
94 Stpl. standweise
- Ermittlung für Gastfläche  
56 Stpl. standweise
- Ermittlung für Freischankfläche  
53 Stpl. standweise

= 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 Prälat-Zistl Straße – Rosental, Reichenbachstraße und Frauenstraße.

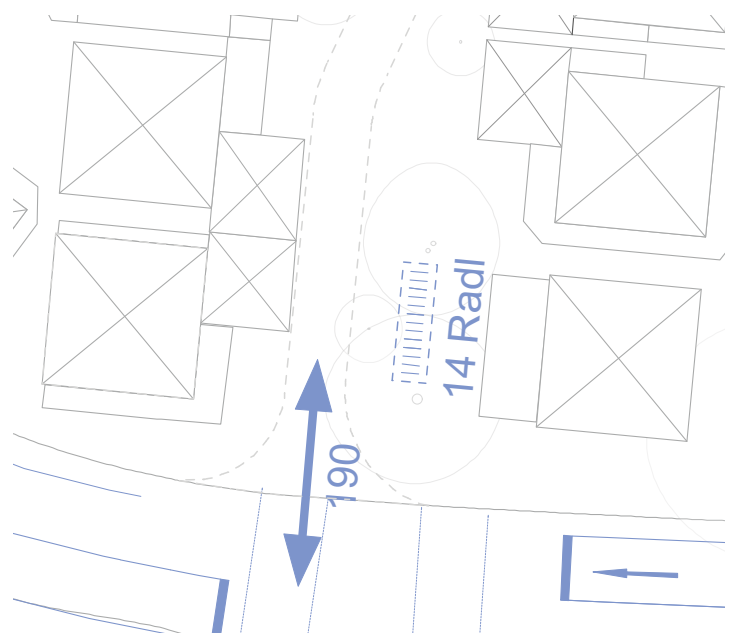
Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich die Bedarfe am Viktualienmarkt zumindest teilweise mit denen der Innenstadt decken. Das bedeutet, dass ein gewisser Teil der Radfahrer den Viktualienmarkt als Parkplatz nutzt, um in andere Bereiche der Innenstadt zu gehen. Zudem wird der Bedarf an Abstellmöglichkeiten 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

**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.

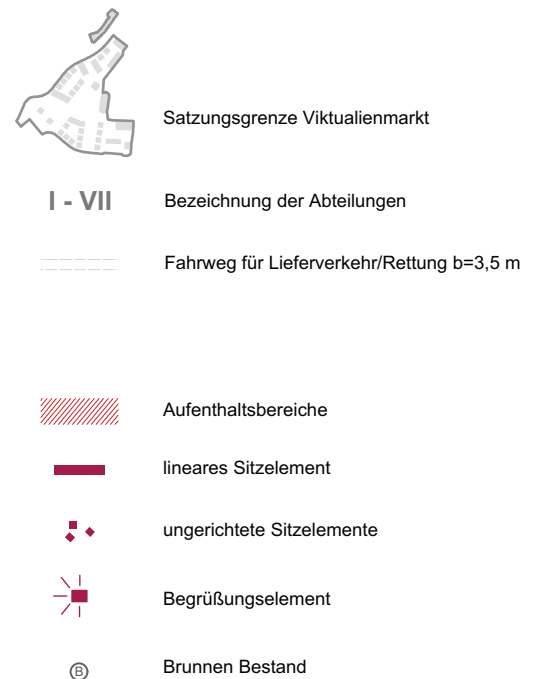
Sowohl die Händlerinnen und Händler als auch die Besucherinnen und Besucher, des Infostandls erläuterten, dass sie sich mehr Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen der Abteilungen wünschen. Auch aus dem Bürgergutachten geht hervor, dass sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer verbesserte Aufenthaltsqualität 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



Aufenthaltsbereiche



### Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

## 2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt 2.3 Konzepterstellung 2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte

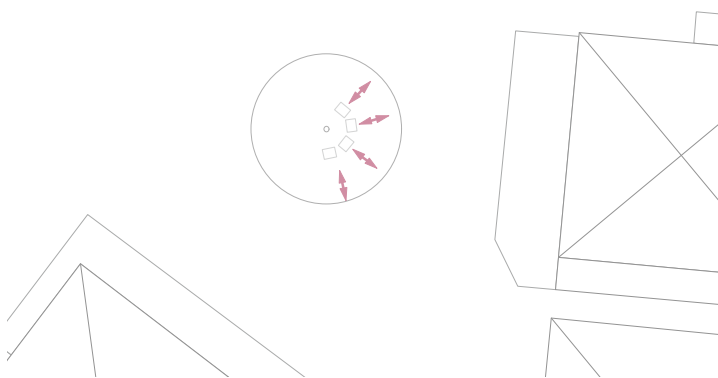
### Mobiliar

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.

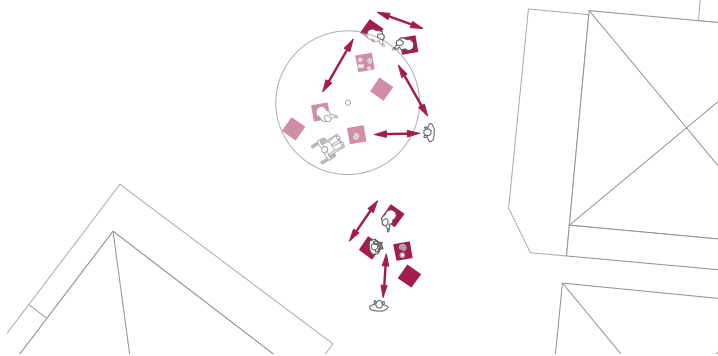
Es wird empfohlen möglichst viele Sitzgelegenheiten in den Innenhöfen zu schaffen, aber auch lineare Sitzelemente in den Passagen anzubringen. Diese dienen der Kundschaft, aber auch den Passanten zum Ausruhen oder Beobachten. Die Sitzgelegenheiten sollten die Möglichkeit bieten Rollstuhlfahrer zu integrieren und komfortabel für ältere Menschen sein (u.a. Rückenlehne und Armstützen). Die derzei-

tigen 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.

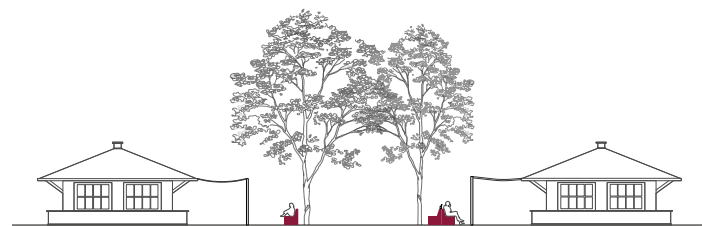
Das Sitzen auf den teilweise nicht mehr genutzten Lagerkästen vor den Ständen, hat einen ganz eigenen, nicht zu unterschätzenden Wert. Sie werden zum Verweilen und Picknicken, häufig in kleinen Gruppen von 2-4 Personen, genutzt. Dies geschieht auf dauerhaft ungenutzten Lagerkästen und an einzelnen Ständen, die Schließungstage haben. Dies sollte weiterhin möglich sein, da diese Form des Aufenthalts eine einzigartige, nicht ersetzbare Qualität auf dem Viktualienmarkt ist.



Heutige Situation



Kommunikatives Sitzen in den Innenhöfen



Lineares Sitzen in den Passagen



Sitzen und Picknicken auf den Lagerkästen



Biergarten

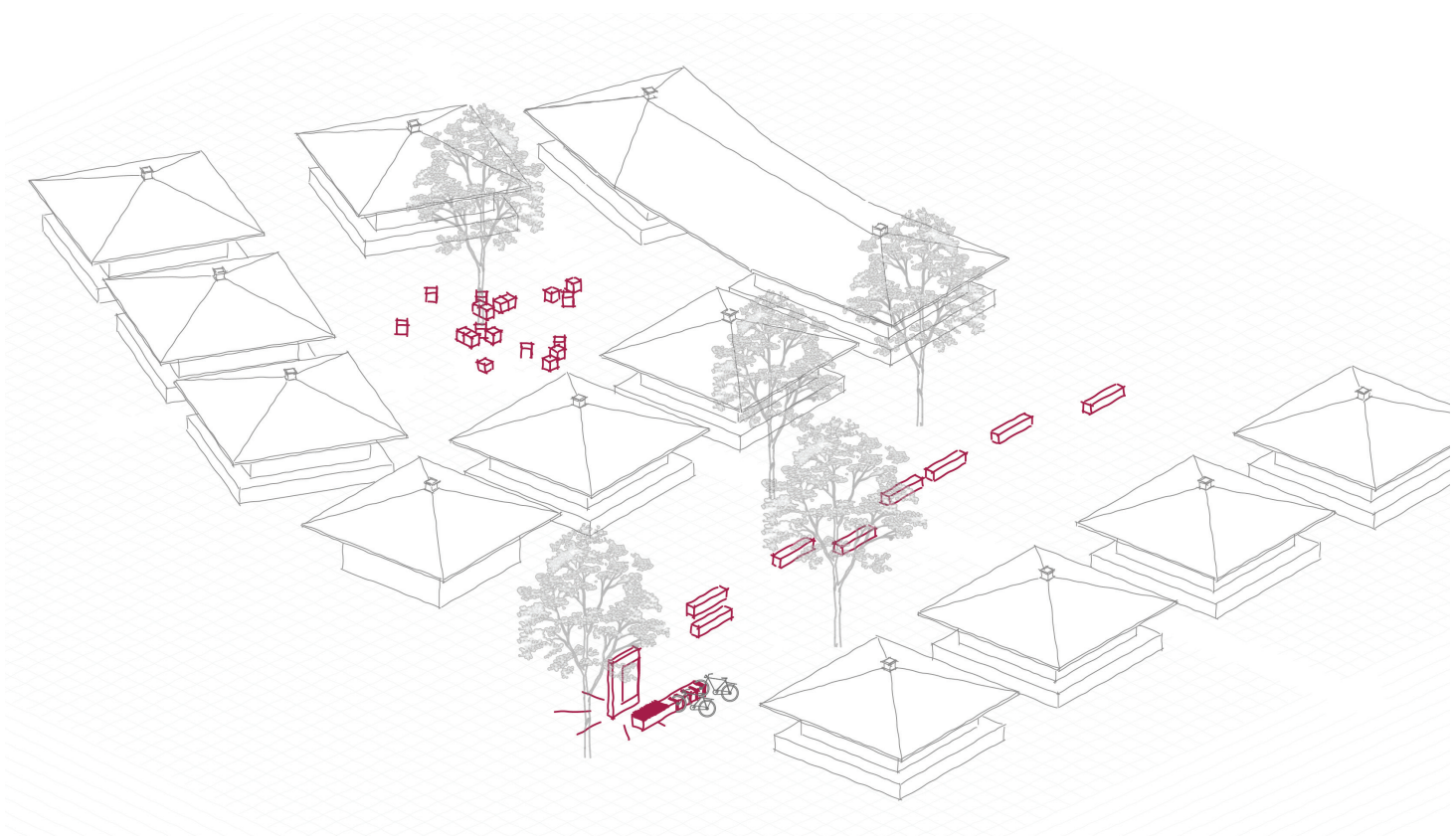
### Gestaltung Eingangsbereiche und `Begrüßungselement`

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

## Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
2.3 Konzepterstellung  
2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte**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 Standlbereichen 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 Standlbetreiber zur Verfügung stehen, klar ablesbar sein. Die Zuordnung von Standlbereichen 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  
2.3 Konzepterstellung  
2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII

Bezeichnung der Abteilungen



Fahweg 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

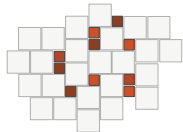


Oberflächengestaltung Biergarten

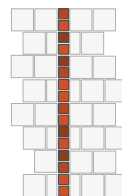


Oberflächengestaltung

Klinker ungerichtet (Innenhof)



Klinker linear (Durchwegungszone)



Historische Münchner Gehwegplatte aus Klinker

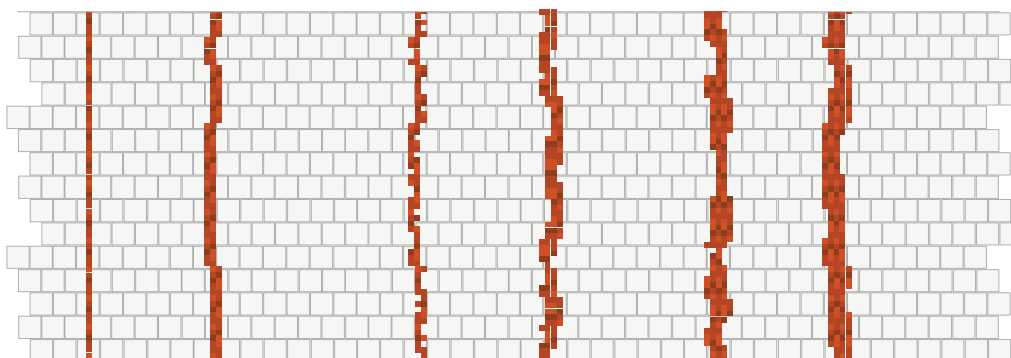
Weitere lineare Muster

Begrenzung Standl

lineare Zonierung  
Eingänge

Markierung Stadtbach

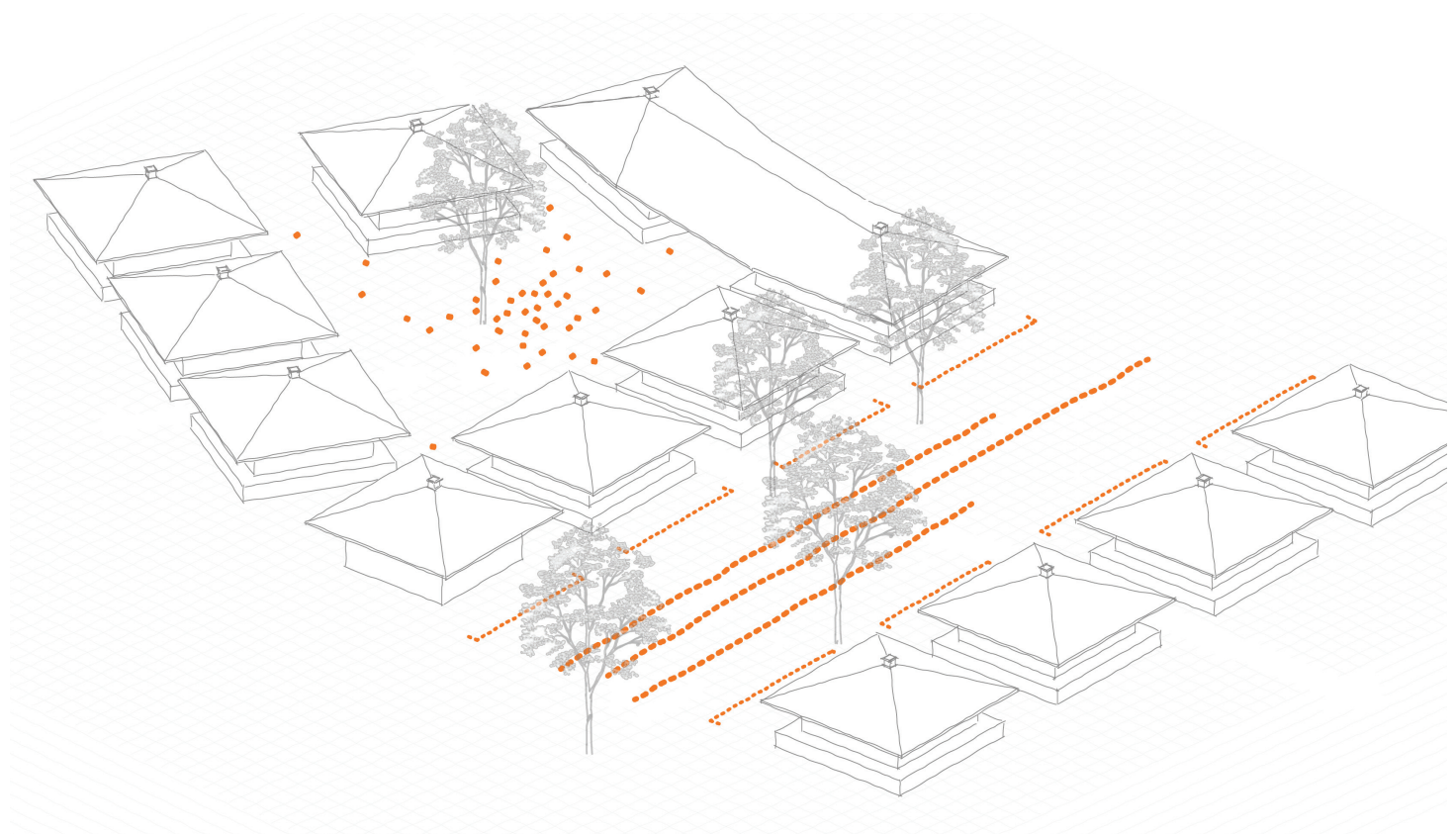
Blindenleitsystem



Oberflächen Detail

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
2.3 Konzepterstellung  
2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte



Oberflächen Detail

## Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

## 2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt

### 2.3 Konzepterstellung

#### 2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte

### 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 Substrate 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 Sichtachsen 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  
2.3 Konzepterstellung  
2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII

Bezeichnung der Abteilungen



Fahweg für Lieferverkehr/Rettung b=3,5 m



Bestand Linde  
*Tilia cordata*



Bestand Robinie, Lederhülsenbaum  
*Robinia pseudoacaci, Gleditsia triacanthos*



Bestand Kastanie  
*Aesculus hippocastanum*



Neue Baumstandorte

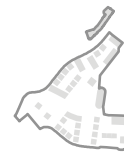
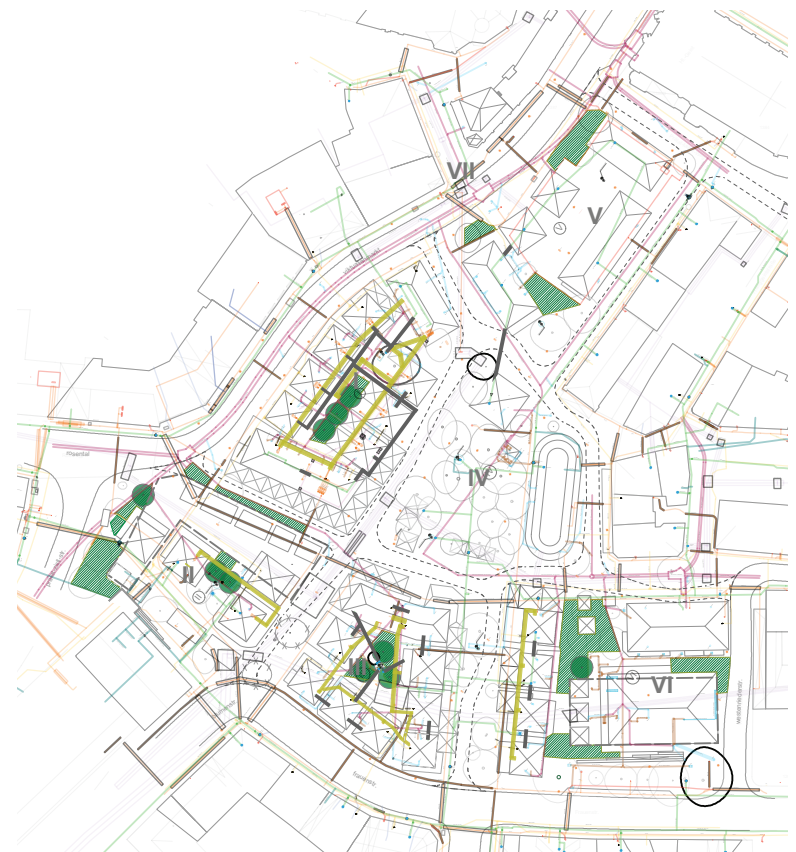


keine Ersatzpflanzung nach Ausfall



Historische Sichtachsen

Entwicklung Baumbestand



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

Potentialflächen Baumstandorte

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
2.3 Konzepterstellung  
2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte



Kastanie ‚Aesculus hippocastanum‘



Lederhülsenbaum ‚Gleditsia triacanthos‘



Robinie ‚Robinia pseudoacacia‘

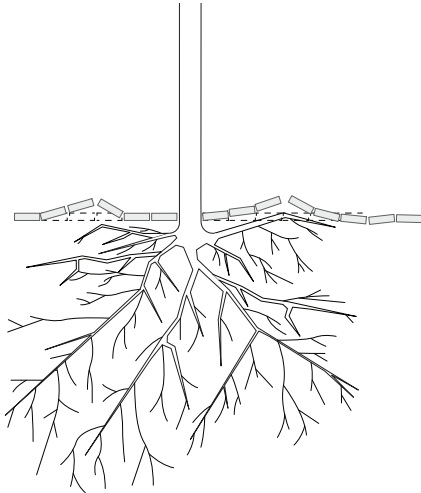


Linde ‚Tilia cordata‘



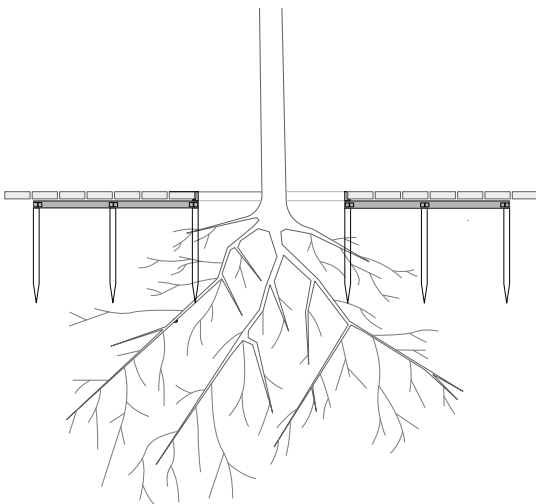
Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
2.3 Konzepterstellung  
2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte



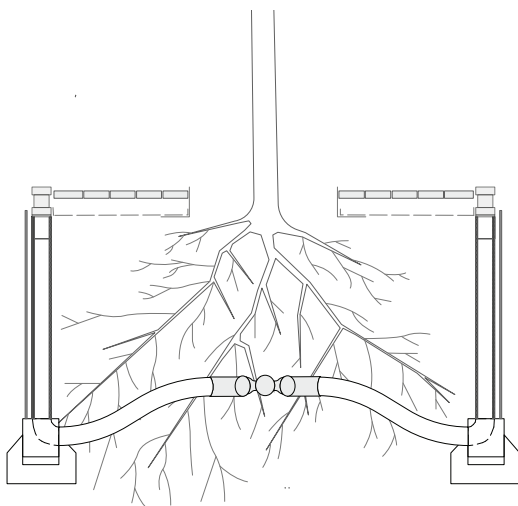
Kastanie im Biergarten

Baumwurzeln heben das Pflaster an



Schattiger Sitzplatz unter einer Robinie

Prinzip Baumgrube bei Austausch eines Baumes

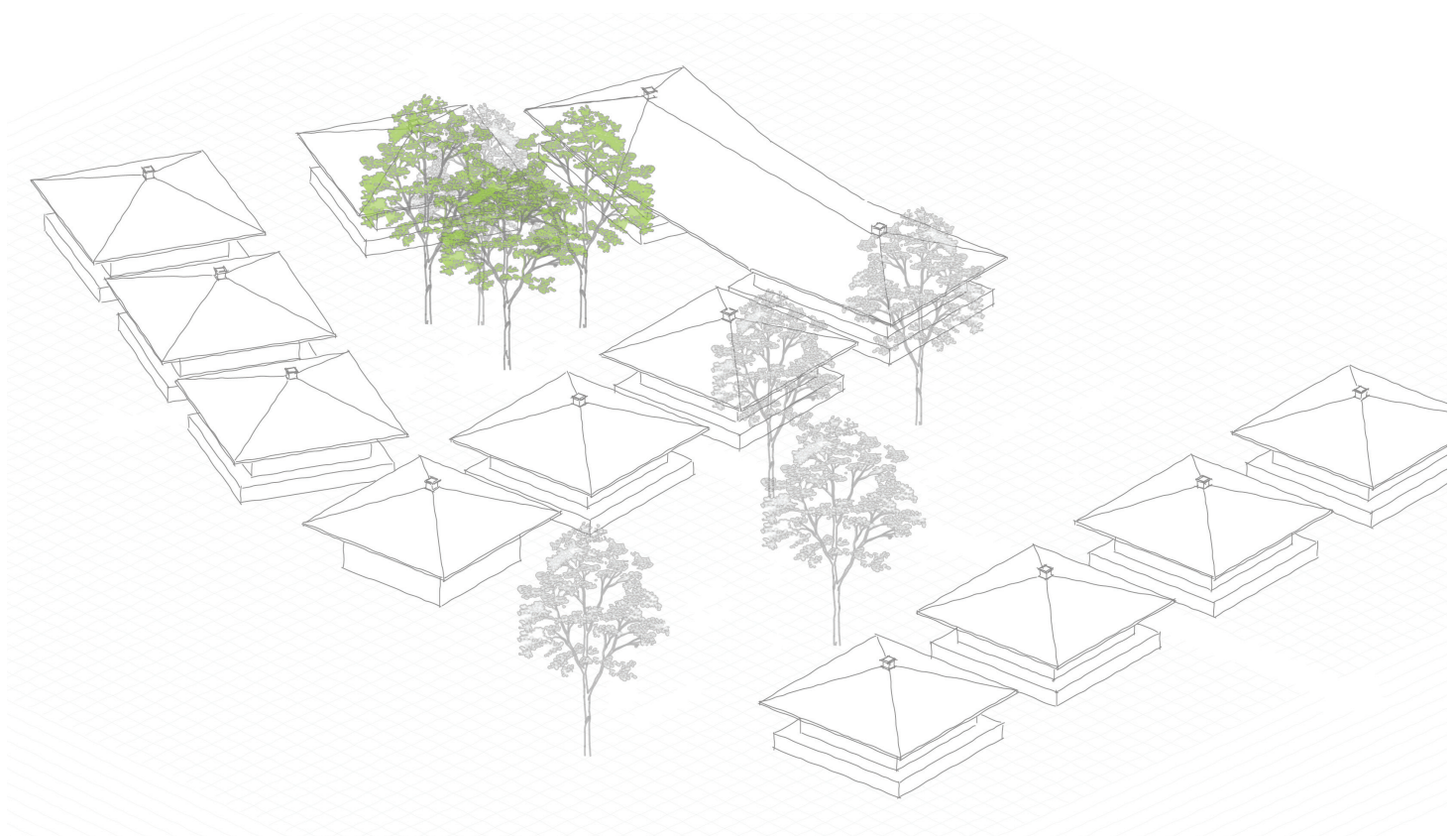


Sichtachse Blumenstraße

Prinzip Baumgrube an neuem Standort

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
2.3 Konzepterstellung  
2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte



Potentialflächen Baumstandorte

## Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

## 2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt

### 2.3 Konzepterstellung

#### 2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte

### 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 Elektroeinbaueinsatz 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  
2.3 Konzepterstellung  
2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte



Defizit Beleuchtung



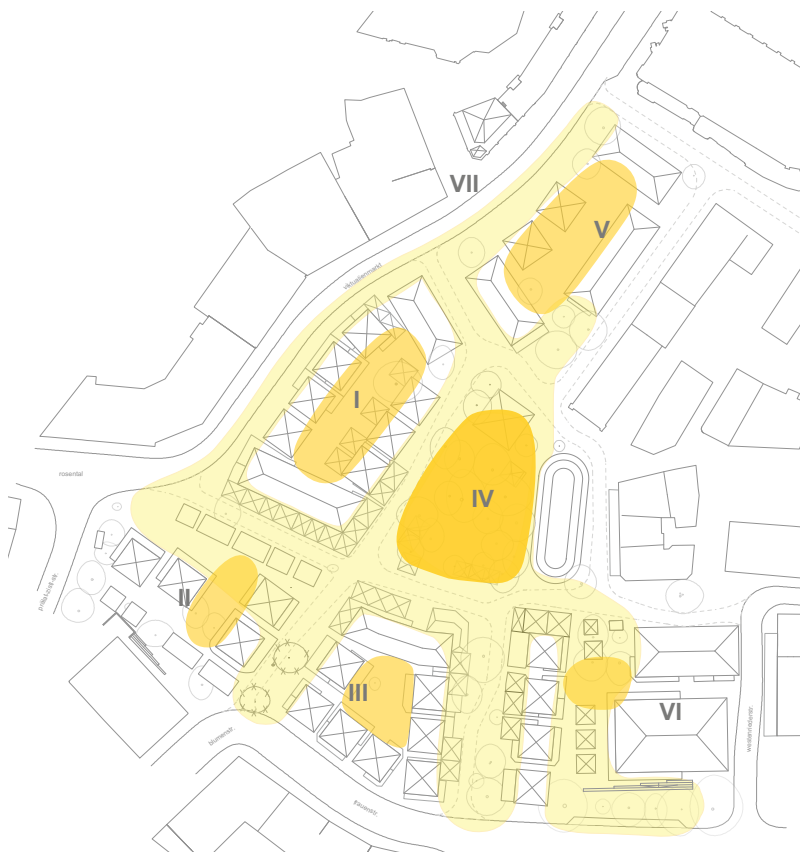
Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII Bezeichnung der Abteilungen

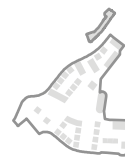
Beleuchtung laut lichttechnischer Untersuchung nicht ausreichend (Möhler + Partner Ingenieure 29.05.2014)

Mastleuchte

Lichtimmission kann zu Belästigung der Nachbarschaft führen



Beleuchtungsprinzip



Satzungsgrenze Viktualienmarkt

I - VII Bezeichnung der Abteilungen

Fahweg für Lieferverkehr/Rettung b=3,5 m

Ausleuchtung Durchwegungszone  
Inwertsetzung Leuchtstehlen Bestand

Ausleuchtung Innenhöfe, warmes Licht,  
gemütliche Atmosphäre

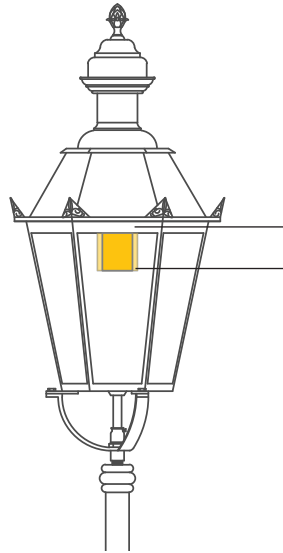
Biergartenbeleuchtung, warmes Licht,  
gemütliche Atmosphäre

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
2.3 Konzepterstellung  
2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte



Nostalgieleuchte ‚Alt-München‘

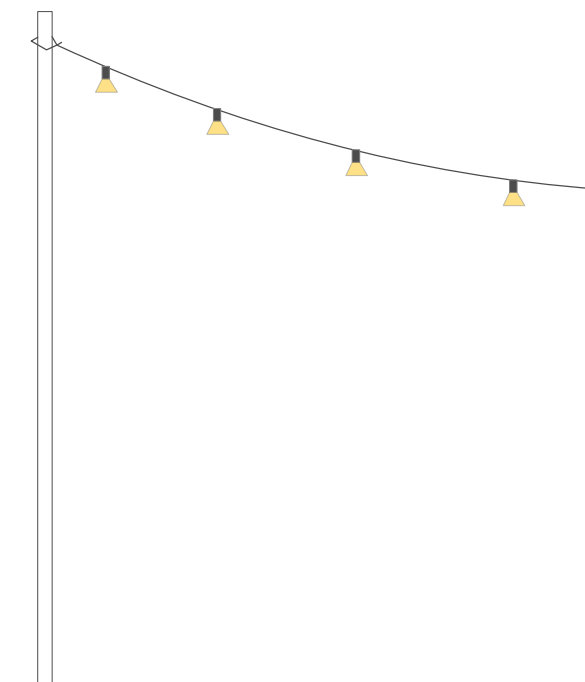


Vorschlag Ertüchtigung der bestehenden Leuchten Typ ‚Alt-München‘

- 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



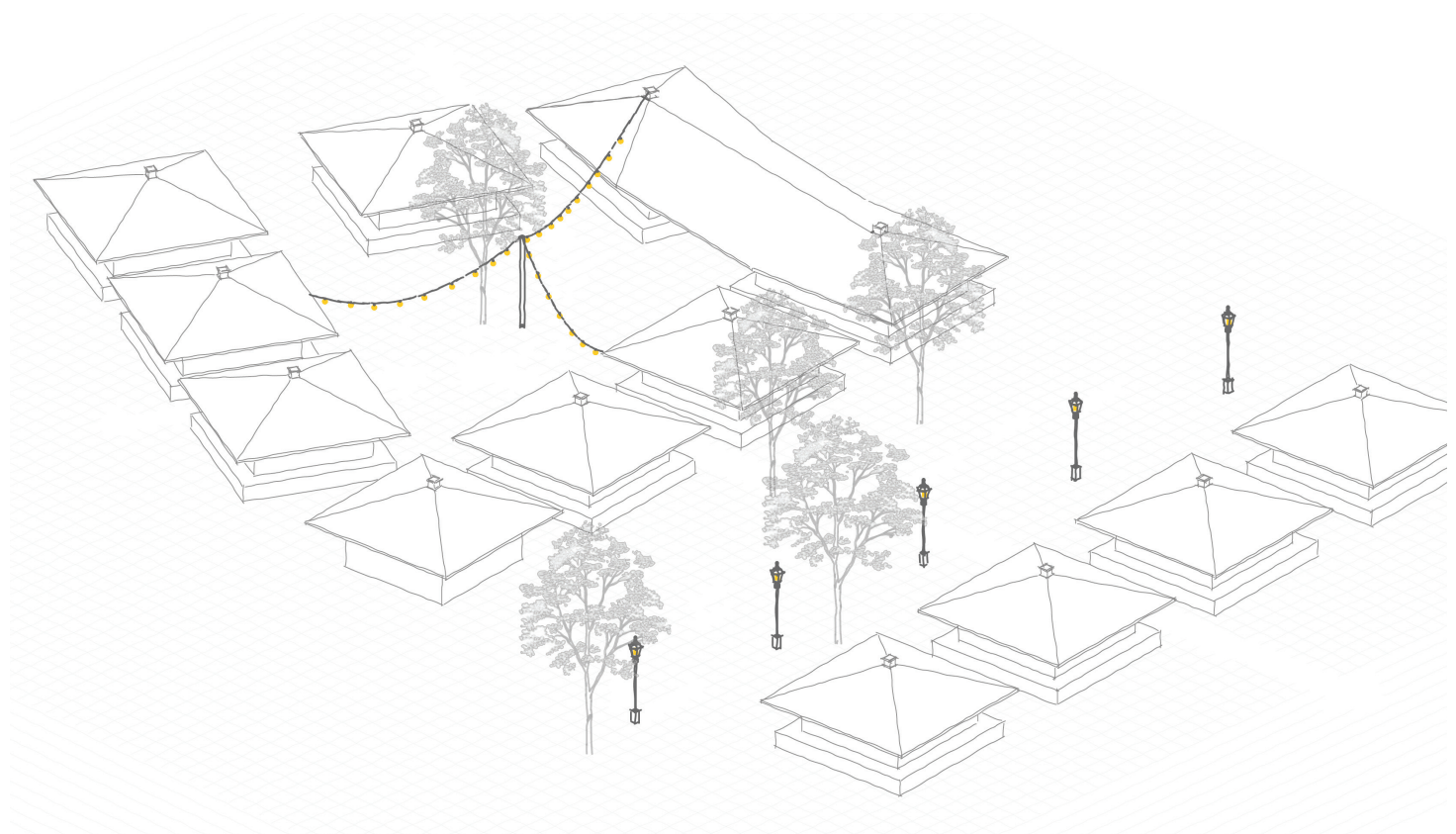
Lichterkette Biergarten Prinzip



Beleuchtung Lichterkette nachts

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
2.3 Konzepterstellung  
2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte



Beleuchtungsprinzip

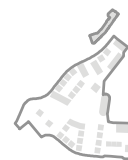
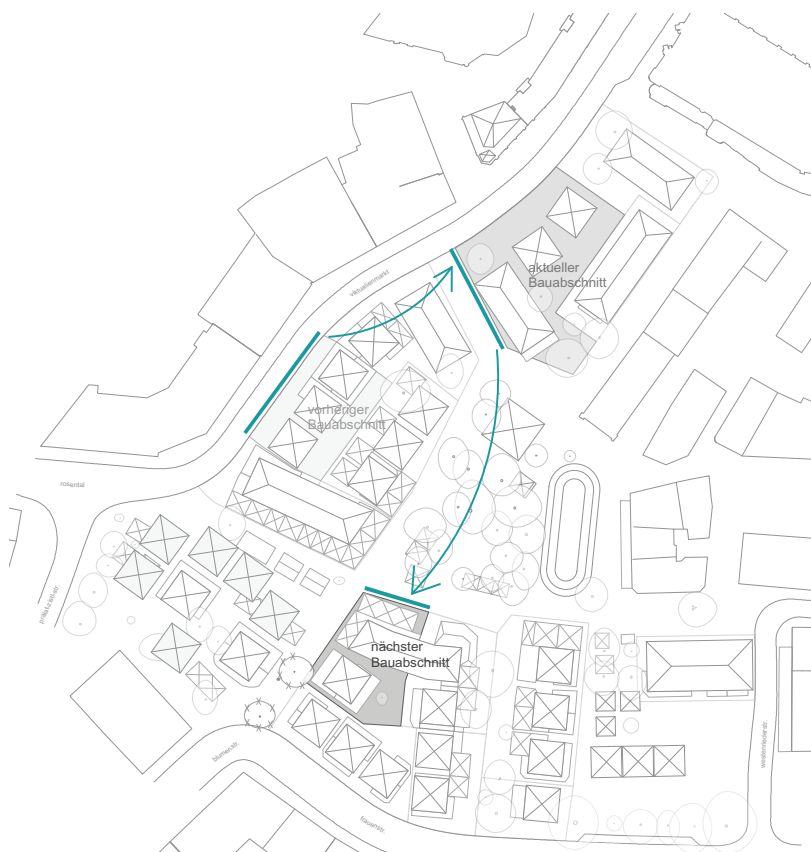
**Interimsmarkt „Viktualienmarkt-Paravent“**

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 Sanierung räumen 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



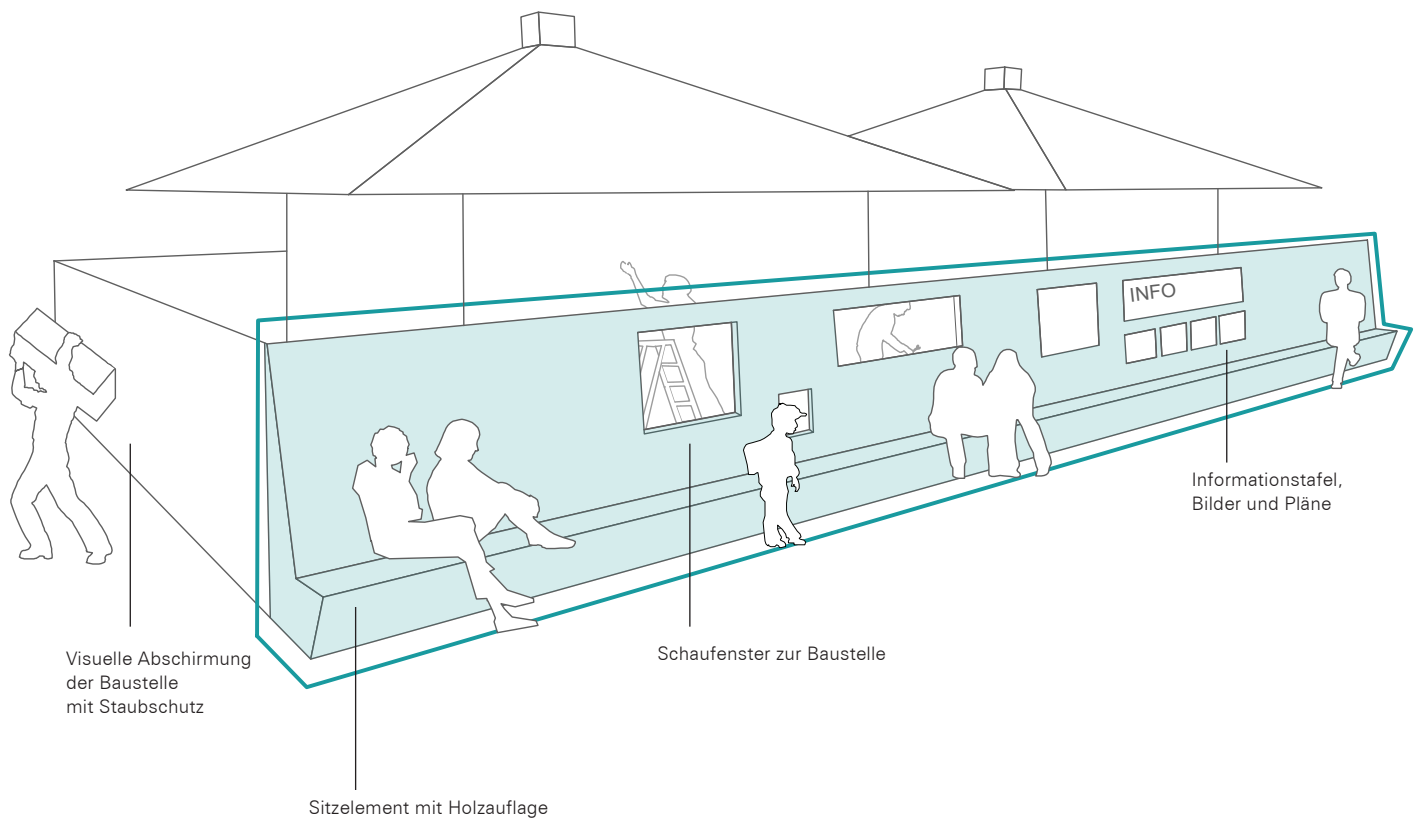
Prinzip der abschnittweisen Sanierung  
mobile Rückenwand wandert mit

Viktualienmarkt-Paravent

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
2.3 Konzepterstellung  
2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte

Interimsmarkt „Viktualienmarkt-Paravent“



Mobiler Viktualienmarkt-Paravent



Beispiel Sitzen Max-Joseph Platz in München



### 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

### 2.3 Konzepterstellung

#### 2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte

### 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 langfristigen 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 2.3 Konzepterstellung 2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte

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. Betroffene 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 2.3 Konzepterstellung 2.3.3 Stufe III - Vertiefung Konzepte

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.

## 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 Übergangsstandorte 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.

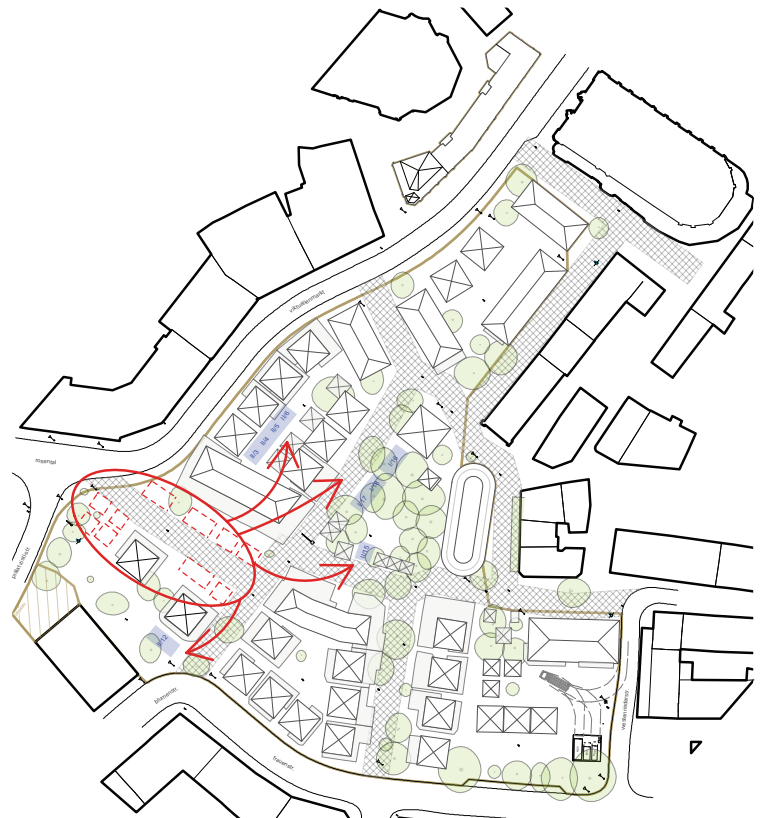
Die genauen Schritte des oben beschriebenen Realisierungsszenarios werden im Folgenden als ersten beispielhaften Ansatz dargestellt.

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
 2.4 Interimslösungskonzepte  
 Beispielhafte Sanierungsschritte

Schritt 1

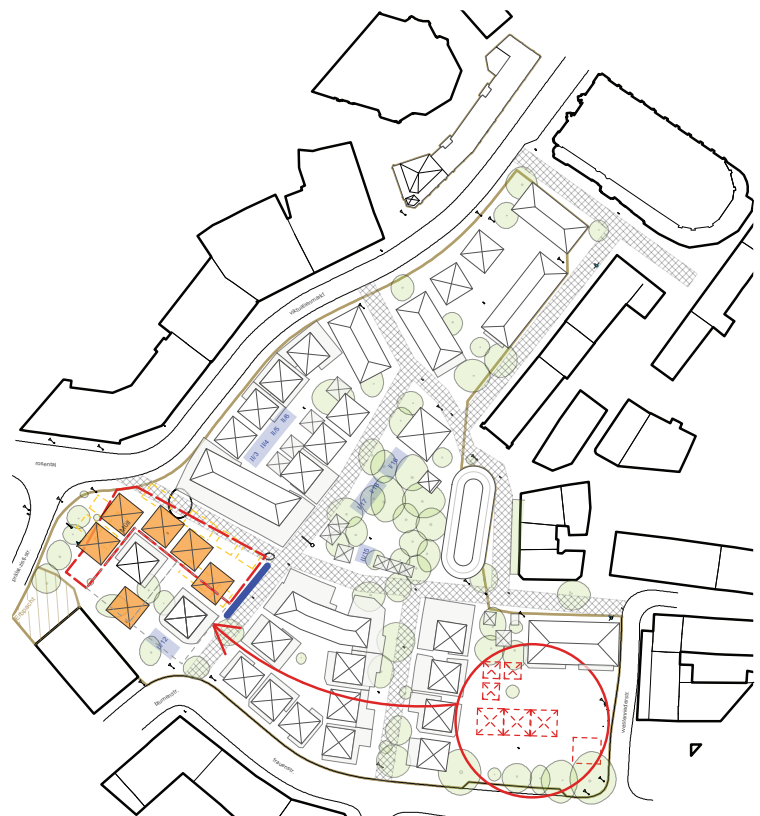
- Freiräumen Abt II
- Verteilen der 9 Schirmstände auf Abt I, Abt IV und Abt II
- Neubau Keller Abt II



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

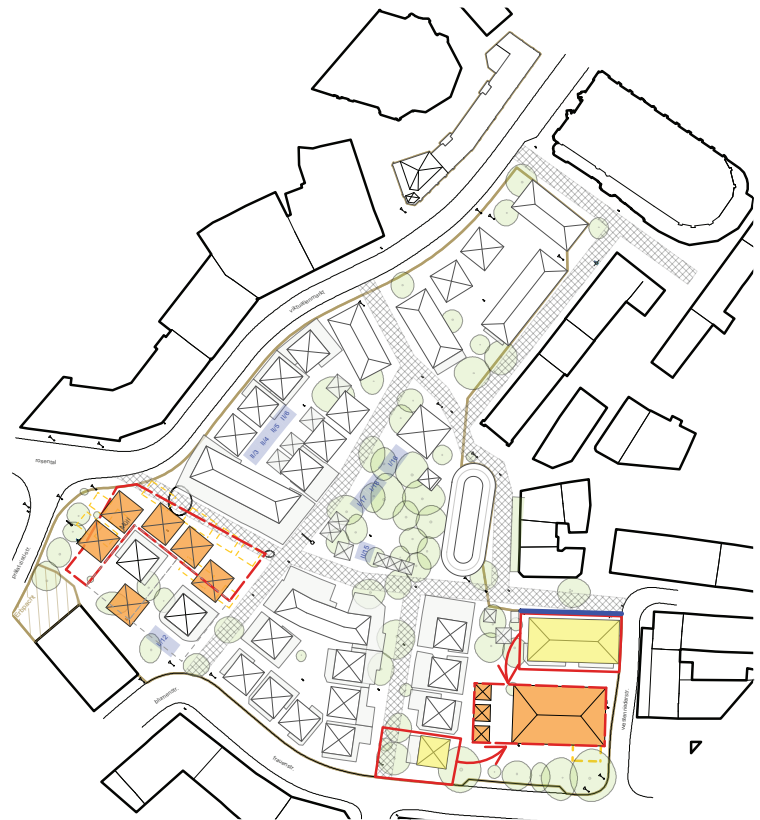
- Abbruch
- Interim Schirmstand
- Neubau
- Kellerneubau

Leistungsblock 3.3 -Erläuterungsbericht-

2 Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt  
2.4 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
- Neubau
- Baustelle
- Sitz-/ Informationselement
- Interim Schirmstand
- Kellerneubau
- Sanierung

Schritt 5

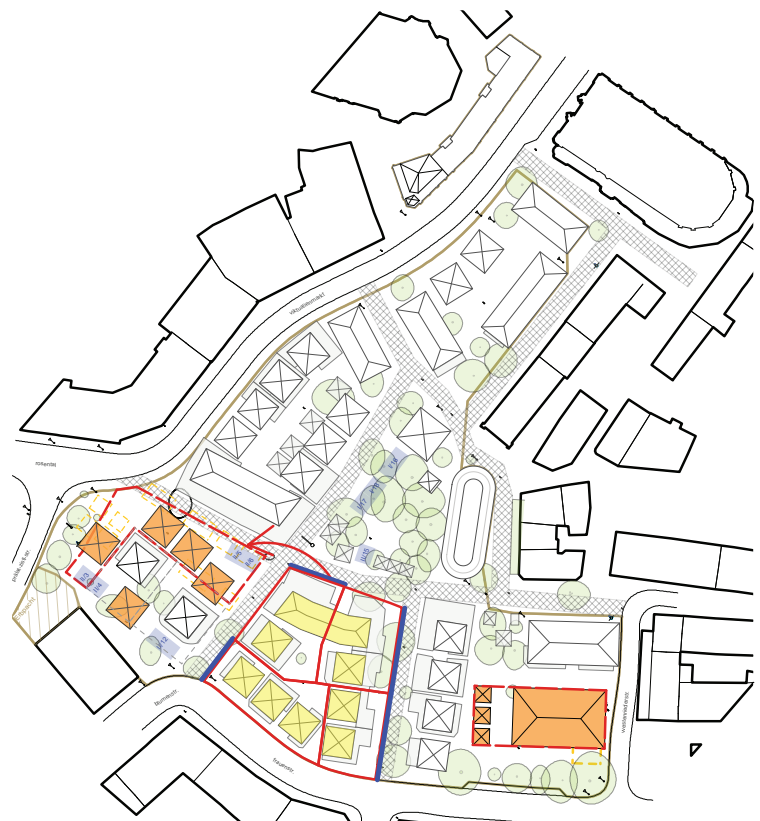
- Abt VI fertiggestellt
- Rückzug Interim aus Abt II in Neubau Abt VI (inkl. Müll)
- Abbruch Interim-Müllhaus Abt II
- Rückzug Schirmstände aus Abt I in Abt II



Beispiel Schritt 5

Schritte 6-9

- Schrittweise Sanierung Abt III
- Umzug jeweils in Interim Abt II



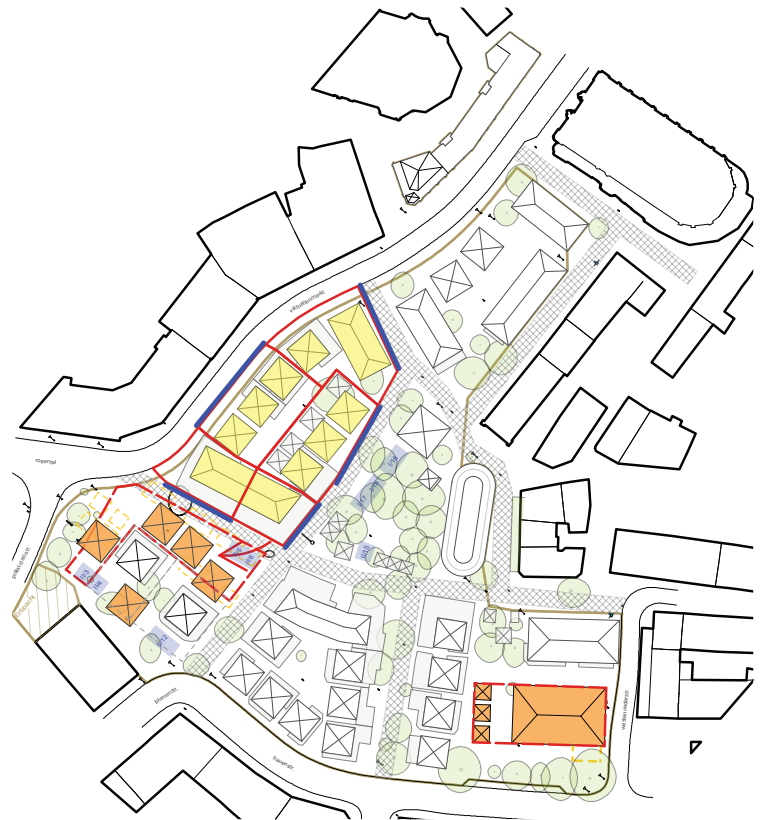
Beispiel Schritte 6-9

- Abbruch
- Interim Schirmstand
- Neubau
- Kellerneubau
- Baustelle
- Sanierung
- Sitz-/ Informationselement



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 |   |

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
- Neubau
- Baustelle
- Sitz-/ Informationselement
- Interim Schirmstand
- Kellerneubau
- Sanierung