

**Markthallen München (MHM),  
Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte,  
Zukunftskonzept kleine Lebensmittelmärkte – Pasinger Viktualienmarkt**  
- Konzeptfreigabe für einen Neubau  
- Vorläufige Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms  
- Auftrag zur Vorplanung

**Pasinger Viktualienmarkt 1  
BA-Antrags Nr. 14-20 / B 03858 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 21 -  
Pasing-Obermenzing vom 25.07.2017**

**Rettung der Städtebaufördermittel zur Sanierung des Pasinger Viktualienmarktes  
BA-Antrags Nr. 14-20 / B 04620 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 21 -  
Pasing-Obermenzing vom 06.03.2018**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11411**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss  
für die Markthallen München vom 08.05.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Auftrag, Zukunftskonzepte für die vier ständigen Lebensmittelmärkte zu erstellen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03251 vom 19.11.2009) sowie Vorstellung der Markt-, Nutzungs- und Bestandsanalyse (TÜV-Rheinland, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06584 vom 07.07.2011)
<b>Inhalt</b>	Machbarkeitsstudie für den Pasinger Viktualienmarkt. Abschließende Befassung des Stadtrats mit den Anträgen des Bezirksausschusses 21 Pasing-Obermenzing Nr. 14-20 / B 03858 und Nr. 14-20 / B 04620
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-

<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Pasinger Viktualienmarkt auf Basis der vorgelegten Machbarkeitsstudie das Konzept „Neubau“ umzusetzen und den Marktbetrieb während der Baumaßnahmen durch Interimsstände zu gewährleisten.</li> <li>2. Der Nutzerbedarf wird vorläufig genehmigt.</li> <li>3. Das Baureferat wird gebeten, die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten.</li> <li>4. Zuweisungen werden nach Neubau grundsätzlich unbefristet erteilt.</li> </ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Pasinger Viktualienmarkt, Markthallen München, Lebensmittelmärkte
<b>Ortsangabe</b>	Pasinger Viktualienmarkt, Bäckerstraße 7, Stadtbezirk 21 - Pasing-Obermenzing

**I. Vortrag des Referenten**

1.	Anlass .....	2
2.	Allgemeine Situationsbeschreibung .....	3
3.	Spezielle Situation des Marktes am Wiener Platz .....	4
3.1.	Aktuelle Grundstücksverhältnisse .....	4
3.2.	Bauliche Situation und Mängel .....	5
3.3.	Räumliche Situation .....	5
3.4.	Projektziele, Umstrukturierung .....	6
3.5.	Projektrandbedingungen .....	7
4.	Machbarkeitsstudie .....	7
4.1.	Machbarkeitsstudie Ergebnisse .....	7
4.2.	Machbarkeitsstudie Erläuterungen .....	8
4.2.1.	Nutzungskonzeption .....	8
4.2.2.	Marktkonzept in Varianten .....	12
4.2.3.	Interimsmarkt .....	16
4.2.4.	Stand der Konzeptabstimmung .....	17
5.	Grundstücksänderungen .....	19
6.	Umgang mit den bestehenden Überlassungsverhältnissen .....	20
	zwischen den Marktkaufleuten und den Markthallen München	
7.	Kosten, Wirtschaftlichkeit, Finanzierungskonzept.....	22
8.	Europarechtliche Zulässigkeit .....	25
9.	Weiteres Vorgehen .....	25
10.	BA-Anträge .....	25
10.1.	BA-Antrags Nr. 14-20 / B 03858 .....	25
10.2.	BA-Antrags Nr. 14-20 / B 04620 .....	27
11.	Entscheidungsvorschlag .....	28
12.	Abstimmungsgespräche, Händlerversammlungen, Bürgerinformation ....	29
13.	Weitere Abstimmungen und Beteiligungen .....	29
13.1.	Beteiligte Referate .....	29
13.2.	Behindertenbeirat .....	30
13.3.	Markthallenbeirat .....	30
14.	Beteiligung der Bezirksausschüsse .....	31
15.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates .....	31
16.	Beschlussvollzugskontrolle .....	31

**II. Antrag des Referenten** 31**III. Beschluss** 33

**Markthallen München (MHM),  
Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte,  
Zukunftskonzept kleine Lebensmittelmärkte – Pasinger Viktualienmarkt**  
- Konzeptfreigabe für einen Neubau  
- Vorläufige Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms  
- Auftrag zur Vorplanung

**Pasinger Viktualienmarkt 1  
BA-Antrags Nr. 14-20 / B 03858 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 21 -  
Pasing-Obermenzing vom 25.07.2017**

**Rettung der Städtebaufördermittel zur Sanierung des Pasinger Viktualienmarktes  
BA-Antrags Nr. 14-20 / B 04620 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 21 -  
Pasing-Obermenzing vom 06.03.2018**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11411**

11 Anlagen:

1. Lageplan
2. Bericht zur Machbarkeitsstudie
3. Standortalternativen Interimsmarkt
4. Nutzerbedarfsprogramm
5. Beteiligung-Chronologie
6. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03858
7. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04620
8. Stellungnahme der Stadtkämmerei
9. Stellungnahmen des Kreisverwaltungsreferats
10. Stellungnahme des Baureferats
11. Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss  
für die Markthallen München vom 08.05.2018 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag des Referenten

### 1. Anlass

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

Tatsächlich waren die Märkte immer im Wandel. Der Pasinger Viktualienmarkt hat – wie auch die übrigen festen Münchner Märkte und genau wie unsere gesamte Stadt – von jeher Wandlungen und Veränderungen erfahren und ist deshalb auch dadurch geprägt. Nur deshalb ist er heute das, was er ist und wofür ihn die Pasinger Bürgerinnen und Bürger schätzen. Die Märkte müssen sich jedoch weiterentwickeln, auch in Zukunft. Den Pasinger Viktualienmarkt zu erhalten, bedeutet, ihn baulich und technisch grundlegend zu überarbeiten und dabei die **wesentliche bauliche Struktur** (eingeschossige, geschlossene, von Ost und West erschlossene Hofanlage) zu bewahren; so wird der Pasinger Viktualienmarkt zukunftsfähig.

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

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

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

Zu zwei Zielen bekannten sich die Stadt und der Stadtrat dabei bisher öffentlich: **Alle** Händlerinnen und Händler müssen nach einer Sanierung weiterhin auf dem Markt Platz haben. Und nicht nur das: Trotz Modernisierung darf der markttypische **Charakter** und **Charme** nicht verloren gehen, der beim Pasinger Viktualienmarkt nicht zuletzt durch die Innenhofsituation mit geprägt wird. Die Befürchtungen, die Stadt strebe an, Münchner Märkte zu seelenlosen Glas-Stahl-Bauten zu modernisieren, sind absolut unbegründet. Im Gegenteil: Ziel ist es, den Markt und seinen Charakter zu **erhalten**. Der lieb gewonnene Markt bekommt durch die Stadt eine Zukunft.

Flair, Charme und Individualität der Märkte sind etwas Gewachsenes, das sich auch vom besten Architekten nicht ohne weiteres am Reißbrett reproduzieren lässt. Die Stadt schafft Voraussetzungen dafür, dass sich diese Dinge auf den Märkten wieder entwickeln und entfalten können. Letztendlich ist es insbesondere auch eine Frage der Gestaltung,

die sich an den vorhandenen Materialien, Farben und Formen orientiert, bei den einzelnen Ständen aber auch Raum für Individualisierung lässt.

## 2. Allgemeine Situationsbeschreibung

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

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

Der Markt verfügt lediglich über jeweils eine Damen- und eine Herrentoilette für das Personal. Leider herrscht auch hier, wie bei allen Märkten, ein eklatanter Mangel an Toiletten für die Kundschaft - ein echtes Manko für die Aufenthaltsqualität. Barrierefreie Toiletten sind ebenfalls nicht vorhanden.

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

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

Mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen Münchene vom **18.07.2013** (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12444) wurde das Kommunalreferat - Markthallen in nichtöffentlicher Sitzung beauftragt, mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) eine Vereinbarung über Projektmanagementleistungen (Projektorganisation und -koordination) für die zweite Phase (Machbarkeitskonzepte) der Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte abzuschließen. Die Vereinbarung umfasst die festen Lebensmittelmärkte am Elisabethplatz, am Wiener Platz und in Pasing. Mit dieser zweiten Projektphase sollen Konzepte zur zukunftsfähigen Umstrukturierung der Märkte ausgearbeitet werden (Machbarkeitsstudien).

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

Das Projekt beinhaltet u.a. die Ermittlung der Grundlagen, des Nutzerbedarfs und die Untersuchung der Machbarkeit. Aspekte wie Kosten, zeitliche Dauer, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit werden ebenfalls untersucht. Die Grundlagenermittlung wurde unter Einbindung der Händlerinnen und Händler, der Öffentlichkeit, diverser Fachplanerinnen und Fachingenieure sowie der relevanten Behörden und Entscheidungsträger in den vergangenen Monaten durchgeführt. Für die Interimslösung wurde nach Betrachtung verschiedener Standorte, nach erster Vorauswahl und in Abstimmung mit der Händlermehrheit zunächst ein Standort beim naheliegenden Einkaufszentrum in Abstimmung mit dessen Geschäftsleitung näher untersucht.

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

### 3. Spezielle Situation des Pasinger Viktualienmarkts

Die Ausgangslage für den Pasinger Viktualienmarkt unterscheidet sich deutlich von der des Markts am Wiener Platz und des Markts am Elisabethplatz in Schwabing-West.

1. Als einziger der festen Münchner Märkte ist der Pasinger Markt nicht durch einen Platz geprägt. Der Markt ist als eingeschossige, geschlossene, von Ost und West durch Tore zugängliche **Hofanlage** angelegt.
2. Etwa ein Viertel der Marktfläche ist durch einen seit langem aufgelassenen, ehemaligen **Lagerkeller** mit hohem Gewölbe unterbaut.
3. Der Markt hat von allen festen Münchner Märkten den höchsten Anteil an **Eigenerzeugern** und Obst- & Gemüsehändlern.
4. Das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept für Pasing wurde bezüglich der **Durchwegung** ebenso berücksichtigt, wie die besondere Situation, die sich durch den angrenzenden **Hochzeitshof** des Pasinger Rathauses ergibt.

#### 3.1. Aktuelle Grundstücksverhältnisse

Der Pasinger Viktualienmarkt liegt im Stadtbezirk 21, Pasing-Obermenzing. Die tatsächlich für Marktzwecke genutzte Fläche umfasst den größten Teil des 1.963 qm großen

Grundstücks mit der FIST-Nr. 838/16. Die Satzungsfläche umfasst ca. 1.300 qm. Vermögensrechtlich sind den Markthallen München lediglich 400 qm des Grundstücks zugeordnet, deren Lage auf dem Grundstück in etwa der nicht überdachten Hofffläche entspricht. Die übrigen 1.563 qm sind dem Allgemeinen Grundvermögen zugeordnet.

Der Markt umfasst **zwölf** Verkaufsstände (teils ehemalige Doppelstände) die nur zum Teil innerhalb der Gebäudestruktur untergebracht sind. Davon sind sechs ausschließlich zum Innenhof ausgerichtet; zwei orientieren sich ausschließlich zur Bäckerstraße hin. Vier Schirmstände belegen den Innenhof nahezu vollständig.

### 3.2. Bauliche Situation und Mängel

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

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

Beim größten Teil des Dachs besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf, die Decken über den Läden haben keine Brandschutzfunktion, lediglich die Eindeckung des westlichen Gebäudeflügels wurde 2002 erneuert. Vom alten Keller wurde Anfang des Jahrtausends die Stützwand unter dem Gehsteig untersucht und erneuert, das alte Gewölbe wurde bisher nicht untersucht; im Keller befinden sich größere Mengen von Abbruchschutt. Die nördliche, an das Nachbargebäude angrenzende Gebäudewand ist, wie im Zusammenhang mit der Beseitigung eines Wasserschadens festgestellt wurde, in weniger gutem Zustand.

### 3.3. Räumliche Situation

Der Markt ist geprägt durch den Innenhof mit einem Zugang direkt von der Bäckerstraße auf der Westseite und einem rückwärtigen, nach Osten orientierten, zweiten Zugang auf der Rathausseite, der heute noch sehr untergeordnet ist.

Die Westfassade ist die Hauptfassade des Marktes. Der Kundenzugang erfolgt hier durch einen überdachten Zugang. Hier sind auch zwei Händler, deren Schaufenster zur Bäckerstraße orientiert sind, untergebracht.

Die dem Pasinger Rathaus zugewandte Ostseite ist heute die Rückseite des Marktes und hat Hinterhofcharakter. Hier befinden sich PKW Stellplätze für Händler, die Müllsammel-



stelle und Lagerflächen. Der östliche Zugang ist schwer auffindbar und für Kunden unattraktiv gestaltet. Dieser Zugang ist die Verbindung zu dem weiter östlich gelegenen Einkaufszentrum, das von hier aus fußläufig zu erreichen ist.

Die Zugänge werden nach Geschäftsschluss durch Tore verschlossen.

An der Nordfassade ist der Markt mit seiner Umfassungsmauer direkt auf die Grundstücksgrenze zum Nachbarn gebaut.

Entlang der südlichen Umfassungsmauer verläuft eine Einfahrt. Diese liegt außerhalb des Marktes und dient vor allem als Feuerwehrezufahrt und der Erschließung des benachbarten Innenhofs (Rathaus Pasing). Auf Passanten wirkt diese Zufahrt abweisend und lässt von der Bäckerstraße aus nicht erkennen, dass die Möglichkeit einer Durchquerung zur Rathausgasse besteht.

Abgesehen von den zwei Händlern mit Ausrichtung zur Bäckerstraße orientieren sich alle übrigen Händler zum Innenhof des Marktes oder verkaufen unter Schirmen im Innenhof. Eine großflächige, zeltartige Konstruktion überdeckt einen größeren Teil des Innenhofs. Durch diese Überdachung und die Schirm- und Zeltverkaufsstände sind der ursprünglich erlebbare Innenhof sowie der vorhandene Baumbestand kaum noch wahrnehmbar. Im Zentrum des Hofs befindet sich auch ein denkmalgeschützter Brunnen.

Der Innenhof hat durch die ausgeprägte Belegung nur eine geringe Aufenthaltsqualität.

### **3.4. Projektziele, Umstrukturierung**

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

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

- Quantitäten:  
Bei allen drei Märkten ist die vorhandene Händler- und Warenstruktur im Zuge der Maßnahmen beizubehalten und ggf. flexibler zu gestalten.
- Qualität:  
Die Qualitätsvorgaben werden maßgeblich von den geltenden Verordnungen / Vorschriften bzgl. der Lebensmittelhygiene bestimmt. Die baulichen Maßnahmen müssen die Einhaltung der lebensmittel- und hygienerechtlichen Auflagen durch die Händlerinnen und Händler ermöglichen.

- Gestalterische Vorgaben:  
Der Markt soll für die Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Blumen erhalten bleiben. Der Marktcharakter muss erkennbar bleiben; die Aufenthaltsqualität ist zu stärken.
- Funktionale Vorgaben:  
Die betriebliche Logistik wie die Warenanlieferung, die Verteilung der Waren auf dem Markt, die Verarbeitung und Veräußerung der Waren sowie die Entsorgung sollen optimiert werden.
- Technische Vorgaben:  
Die Umsetzung der Maßnahme muss bei laufendem Betrieb ggf. mit auszuarbeitenden Interimslösungen erfolgen.
- Wirtschaftliche Vorgaben:  
Auf der Grundlage der Marktkonzepte sind Erstellungs- sowie die Nutzungskosten zu betrachten. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sind anzustellen.
- Sonstige Vorgaben:  
Der denkmalgeschützte Brunnen muss erhalten bleiben. Die Barrierefreiheit ist zu verbessern bzw. herzustellen.

### **3.5. Projekttrandbedingungen**

Bei der Machbarkeitsstudie wurde berücksichtigt, dass bereits ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept „Aktive Zentren“ vorlag. Bezüglich des Marktes stand aus Projektsicht der Wunsch im Vordergrund, neben einer Verbesserung der West-Ost-Querung eine ggf. zukünftig zu schaffende Nord-Süd-Querung von der Straße „Am Schützeneck“ nach Süden, durch das alte Rathaus hindurch zum Rathausvorplatz nicht zu behindern.

Ebenfalls Berücksichtigung fand der Wunsch, im Zusammenhang mit der Ertüchtigung des Marktes die Situation zum sog. „Hochzeitshof“ hin zu verbessern und möglichst eine gastronomische Einrichtung mit Ausrichtung zum Hochzeitshof hin zu platzieren.

## **4. Machbarkeitsstudie**

### **4.1. Machbarkeitsstudie Ergebnisse**

Bei der Machbarkeitsuntersuchung durch das Planungsbüro wurden, ausgehend von drei Grundvarianten (Bericht zur Machbarkeitsstudie, S. 26) verschiedenste Varianten betrachtet und letztendlich zwei eingeschossige Konzepte weitergehend untersucht:

- Konzept Sanierung mit teilweisem Bestandserhalt und teilweisem Neubau (Bericht zur Machbarkeitsstudie, S. 36 ff.),
- Konzept Neubau (Bericht zur Machbarkeitsstudie, S. 40 ff.).

Bei beiden Konzepten bleibt der Pasinger Viktualienmarkt eingeschossig. Bei beiden Konzepten muss der Markt während der Durchführung der Maßnahmen vollständig geräumt und ein Interimsmarkt eingerichtet werden. Die Bauzeit wird, nach ersten Betrachtungen, bei der Sanierungsvariante ca. ein halbes Jahr **länger** dauern als bei der Neubauvariante. Baugenehmigungsverfahren werden bei beiden Konzepten notwendig.

Wegen des deutlichen Flächengewinns und des betrieblichen Verbesserungspotentials für die Händlerinnen und Händler vor allem an Tagen mit ungünstigen Witterungsverhältnissen, der besseren Durchwegung aber auch wegen der, gegenüber der Sanierungsvariante deutlich geringeren, spezifischen Kosten empfiehlt das Kommunalreferat - Markthallen München die Realisierung des Konzeptes „Neubau“.

Eine ggf. mögliche Nutzung des Bestandskellers wurde zusätzlich für beide Konzepte betrachtet, wegen des erheblichen Untersuchungsbedarfs jedoch nicht weitergehend untersucht. Eine vertiefte Betrachtung könnte im Rahmen der Vorplanung erfolgen.

Da das Nutzerbedarfsprogramm aber auch ohne die Hinzuziehung des Kellers erfüllt werden kann, empfiehlt das Kommunalreferat - Markthallen München zur Kostenreduzierung das Verfüllen des Kellers.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Stellplätze genehmigungsrechtlich nachgewiesen. In beiden Konzepten stehen auch weiterhin keine Flächen für genehmigungsrechtlich auszuweisende Stellplätze zur Verfügung.

Mit beiden Konzepten ist eine Anpassung der Satzungs- und Grundstücksflächen erforderlich.

## **4.2 Machbarkeitsstudie Erläuterungen**

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

Erfahrungswerte aus den Machbarkeitsstudien für die beiden anderen kleinen, festen Lebensmittelmärkte flossen bei der Untersuchung zum Pasinger Viktualienmarkt ein.

### **4.2.1. Nutzungskonzeption**

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

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

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

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

### Flächen Verkaufsstand

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

- Jeder Stand soll im Konzept mindestens mit der vorhandenen Nutzfläche, idealerweise mit circa 30 qm Berücksichtigung finden.
- Stände, die aktuell **über** den vorgenannten Mindestnutzflächen eines typisierten Marktstands liegen, sollen auch weiterhin mit den größeren Nutzflächen berücksichtigt werden.
- An jedem Stand sollte mindestens die jetzt vorhandene Lagernutzfläche bzw. soweit möglich mindestens circa 5 qm vorhanden sein.

Im Bericht zur Machbarkeitsstudie sind die Flächenermittlungen je Verkaufsstand tabellarisch zusammengefasst (Bericht zur Machbarkeitsstudie, S. 44). Hierbei wird der Vergleich zwischen Bestand, Mindestbedarf, Konzept Sanierung sowie Konzept Neubau angestellt. Der angegebene Mindestbedarf stützt sich ausschließlich auf die Ermittlungen eines typischen Verkaufsstands. Mit dem Mindestbedarf kann ein Stand nach den üblichen, geltenden lebensmittel- und hygienerechtlichen Vorgaben betrieben werden.

Die ermittelten Flächen sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt, mögliche Lagerflächen im Keller sind hierbei nicht berücksichtigt:

	Bestand	Mindestbedarf	Sanierungs- konzept	Neubaukonzept
Verkaufsflächen in- nen	252 qm	359 qm	268 qm	458 qm
Außenflächen	321 qm	231 qm	322 qm	204 qm
Nebenflächen innen	129 qm	190 qm	191 qm	217 qm
Sanitärflächen *)	15 qm	43 qm	43 qm	43 qm
Müll	40 qm	38 qm	31 qm	38 qm
Summe	<b>757 qm</b>	<b>861 qm</b>	<b>855 qm</b>	<b>960 qm</b>

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

Die Flächen-Differenzen der beiden Konzepte in Bezug auf die ermittelten Mindestbedarfsflächen sind im Wesentlichen in Änderungen der Verkaufsflächen (innen) begründet.

Das Konzept **Sanierung** stellt in Bezug auf die Verkaufsflächen (innen) nahezu den heutigen Bestand dar. Hierbei stehen für die Obst- & Gemüsehändler **keine** Verkaufsflächen (innen) zur Verfügung.

Mit dem Konzept **Neubau** konnten auch gegenüber den Mindestbedarfsflächen die Verkaufsflächen (innen) für die Obst- & Gemüsehändler nochmals optimiert werden. Zudem wurde der Flächenansatz für die zukünftig am Markt unterzubringende Gastronomieeinrichtung beim Konzept Neubau etwas erhöht.

Im Vergleich zu Bestandsflächen ergibt sich bei der **Sanierungsvariante** ein Flächenmehrangebot für die Verkaufsflächen (innen) von circa 6 % (252 qm → 268 qm) anstatt der bei einem **Neubau** möglichen Vergrößerung von circa 81 % (252 qm → 458 qm). Bei den Nebenflächen (innen – im Wesentlichen Lager, Umkleide) ist bei der Bestandssanierung eine Flächenmehrung von 48 % möglich, bei der Neubauvariante sind es 68 %. Die deutliche Erhöhung der Verkaufsflächen (innen) um ca. 206 qm bei der Neubauvariante hat zur Folge, dass die Außenflächen 117 qm kleiner ausfallen als im Bestand. Durch zu öffnende Bauelemente kann aber auch bei der Neubauvariante eine Innenhofsituation geschaffen werden, bei der die Stände keinen Ladencharakter haben. Hier kann vielmehr eine Situation geschaffen werden, die der heutigen **ohne** die alles verstellenden Schirmstände entspräche.

Durch die Erschließung der vorhandenen, heute nicht nutzbaren Kellerflächen könnte mit beiden Konzepten eine zusätzliche Nutz-/ Lagerfläche von ca. 220 bis 240 qm geschaffen werden.

### Nebenflächen

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

### Kfz-Stellplätze

Am Markt sind keine genehmigungsrechtlich nachgewiesenen Stellplätze vorhanden. Faktisch sind fünf Kfz-Stellplätze auf der Ostseite vorhanden. Flächen zur Schaffung weiterer Kfz-Stellplätze sind am Markt nicht vorhanden. Baurechtlich notwendige, geeignete Kfz-Stellplätze können oberirdisch nicht geschaffen werden und müssen von den Markthallen als Betreiberin und Bauherrin abgelöst werden.

Die Zufahrt zwischen Markt und Stadtbibliothek ist Feuerwehrezufahrt für das Rathaus. In diesem Bereich sind neben der Feuerwehrspur Parkplätze für Brautpaare angesiedelt. Hier sollten für mindestens 3 Brautpaare (eines geht, eines wird getraut, eines wartet) Parkplätze verfügbar bleiben.

### Fahrrad-Stellplätze

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

### Sanitäranlagen

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

Der Umfang der bestehenden Sanitäranlage für Händlerinnen und Händler wurde im Rahmen der Nutzungskonzeption überprüft. Sanitäranlagen werden gemäß der bisherigen, wiederholten Abstimmungen mit dem Kreisverwaltungsreferat zur Thematik Sanitäranlagen berücksichtigt. Die Darstellung der Ansätze für einen Neubau sowie für eine Sanierung ist umfangreich in dem Bericht zur Machbarkeitsstudie auf S. 21 dargelegt. Die Ansätze sind in den jeweiligen Konzepten berücksichtigt. Für beide Konzepte gilt gleichermaßen:

- Sanitäranlagen für Kundinnen und Kunden sowie ein allgemein barrierefrei zugängliches WC sind vorzusehen.
- Bei der Bemessung der Sanitäranlagen für die Händlerinnen und Händler sind die geltenden Arbeitsstättenrichtlinien zu berücksichtigen.

Die Details werden im Vorplanungsprozess mit der Bezirksinspektion abgestimmt.

### Abfallentsorgung

Der Müll wird heute an zentraler Stelle auf der Ostseite gesammelt. Hierfür stehen Umleergefäße für Biomüll und zwei Presscontainer für Restmüll sowie Papier / Kartonage bereit. Speisereste / Konfiskate der Imbiss- und Gastrobetriebe werden mit dem Restmüll entsorgt. Als Folge sind immer wieder u.a. Geruchsbelästigungen festzustellen. Die vorhandenen Flächen sind für die Lagerung des Müllaufkommens zwar ausreichend, dennoch ist eine Änderung der Situation erforderlich. Die Müllsammlung ist zukünftig über-

dacht in einem geschlossenen Raum zu planen; eine teilweise Verbringung in Unterflurcontainer soll im Rahmen der Vorplanung mit untersucht werden.

Vorgaben für die Konzepterarbeitung waren daher:

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

### Technische Ausstattung

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

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

Zwischen den beiden Konzepten wurden in der Bedarfsermittlung keine Unterschiede gemacht, da auch bei einer Sanierung die technische Ausstattung komplett erneuert und auf den aktuellen Stand gebracht werden muss.

### Außenflächen

Aktuell ist nahezu der komplette Innenhof als Außen**verkaufs**fläche genutzt. Die Gastronomie-Stände nutzen Außenflächen vor ihren Ständen. Die Blumen- sowie Obst- & Gemüsehändler belegen fast den gesamten Hof zur Warenauslage.

Den Ständen sind auch zukünftig Außenflächen zuzuordnen. Bei beiden Konzepten sind die Außenflächen dennoch unterschiedlich angeordnet; im Wesentlichen liegt der Unterschied im Bereich der Stände für Obst / Gemüse. Beim Sanierungskonzept wäre der Innenhof weiterhin nahezu komplett mit Schirm-/ Zeltständen belegt. Beim Neubaukonzept entsteht wieder ein **echter Freiraum** in der Marktmitte.

Die dem Rathaus zugewandten Außenflächen des neuen Gastronomie-Standes sollen innerhalb der neu zu definierenden Sitzungsgrenzen liegen. Die verbleibenden Parkplätze für die Brautleute sind zu beachten.

## **4.2.2. Marktkonzept in Varianten**

Für die Umstrukturierung des Pasinger Viktualienmarkts wurden -wie erwähnt- **zwei Konzepte** zur Entscheidung ausgearbeitet, die im Folgenden erläutert werden.

## Prämissen für beide Konzepte

Grundsätzlich ist das Erscheinungsbild bei beiden Konzepten dem heutigen Erscheinungsbild des Pasinger Viktualienmarkts ähnlich. Beide Konzepte sind **gleichermaßen** durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Gruppierung der Stände um einen Innenhof,
- Unterbringung des Müllbereichs im Gebäude auf der Ostseite (überdacht und abschließbar, gekühlte Lagerung der Speisereste),
- Neubau der Sanitäranlagen einschl. Kunden-WC (barrierefrei zugänglich),
- Zugänglichkeit zum Markt weiterhin von der West- als auch von der Ostseite,
- Neubau einer Gastronomieeinrichtung im Südostbereich des Markts (Hochzeitshof),
- Erweiterung einzelner Teile des Gebäudes in Richtung Osten (insgesamt ist allerdings die Ausdehnung des Gebäudes nach Osten geringer als im Bestand; Freischankflächen für die Gastronomieeinrichtung sind dadurch möglich; Umfahrungsmöglichkeit für Müll und Anlieferung sind bei beiden Konzepten nach wie vor gegeben),
- Reduzierung der Stellplatzflächen (Anlieferungszone für Händlerinnen und Händler von der Ostseite her) von fünf auf drei Stellplätze für die Anlieferung,
- Erhalt des denkmalgeschützten Fischbrunnens im Innenhof,
- keine Überdachung des Innenhofs,
- vollständige Erneuerung der technischen Anlagen einschließlich der Grundleitungen ,
- Interimsmarkt für die Umsetzung der Umstrukturierung.

Die Konzepte **unterscheiden** sich vor allem bei folgenden Punkten:

- beim Flächenangebot und der Flächenverteilung,
- bei der Standorganisation, der Anordnung von Verkaufs-/ Arbeits-/ Kundenbereichen,
- bei den Lagerflächen,
- bei der Nutzbarkeit des Innenhofs,
- bei der (geplanten) Bauzeit,
- beim Risiko bezüglich Kosten und Bauzeiten,
- bei den spezifischen Kosten.

## Konzept Sanierung

Mit dem Konzept Sanierung verbleiben die Gebäudeachsen im Wesentlichen außen als auch in Richtung Innenhof (bestehende Wände) im Westen, im Norden und im Süden. Im Osten bzw. Südostbereich des Markts werden Abbruch- und Neubaumaßnahmen erforderlich. Der Umfang von Baumaßnahmen beim nördlichen Gebäudeflügel hängt vom (augenscheinlich schlechten) Zustand der Kommunnwand ab, ggf. ist in Teilen ein Neubau erforderlich. Hier müssten aber noch nähere Untersuchungen durchgeführt werden.

Grundsätzlich umfasst die Sanierung die komplette Erneuerung des Dachs. Zwischen dem Dachraum und den darunter befindlichen Läden ist lediglich ein Holzdielenboden eingebaut. Es sind weder eine wirksame Wärmedämmung noch funktionierende Brandabschnitte vorhanden. Die Decken sind vollständig, auch im 2002 neu eingedeckten Bereich, zu erneuern. Weiterhin umfasst die Sanierung eine komplette Entkernung der Stän-



de und Erneuerung der Ausbauten, einen Neubau der Sanitäranlagen, eine Erneuerung aller technischen Anlagen und Sparten, die Erneuerung von Fenstern und Türen sowie die Sanierung der Fassaden. Außerdem ist die Sanierung des nördlichen Gebäudeanschlusses an das Nachbargebäude (im Bereich des nördlichen Gebäudeanschlusses kam es bereits zu Wasserschäden und in Folge zu Schimmelpilzbildung) erforderlich. Wie oben bereits erwähnt, kann auch die Erneuerung der Kommunwand und damit auch der Querwände notwendig werden.

Die Struktur der Stände ist im Vergleich zum Bestand nahezu unverändert. Die Obst- & Gemüsestände haben, wie auch im Bestand, überdachte Flächen für die Lagerung der Ware. Die Verkaufs-/ Kundenbereiche sind mit Verkaufsaufbauten dem Innenhof zugewandt, im Freien. Die im Bestand mehr oder weniger „überdachten“ Stände im Innenhof (Gemüse / Blumen / Obst) verbleiben wie im Bestand. Eine Standstruktur mit im Stand organisierten Kühl-/ Lager-/ Arbeits-/ Verkaufs- und Kundenflächen kann mit dem Konzept Sanierung für die meisten Stände nicht bereitgestellt werden. Die Standstruktur für das Konzept Sanierung ist im Bericht zur Machbarkeitsstudie auf S. 37 dargestellt.

Im Ergebnis können mit dem Konzept Sanierung die ermittelten **Mindest**bedarfsflächen, trotz Erweiterung in Richtung Osten, **nicht** bereitgestellt werden.

Zudem erfährt mit dem Konzept Sanierung der Innenhofbereich **keine** Aufwertung in Bezug auf die Aufenthaltsqualitäten. Es kann hiermit kaum Freiraum für Sitzgelegenheiten geschaffen werden. Die Qualität im Innenhofbereich wird mit dem Konzept Sanierung gegenüber dem Bestand gleich bleiben.

Weiterhin kann mit dem Konzept Sanierung die Durchwegung des Markts nach Ladenschluss **nicht** ermöglicht werden. Den Händlerinnen und Händlern stehen nicht ausreichend Flächen zur Verfügung, um nach Ladenschluss den Innenhofbereich komplett zu räumen. Nach Ladenschluss muss der Markt daher zwingend durch Außentore geschlossen werden.

Die Ostseite des Markts würde jedoch eine Aufwertung erfahren durch:

- Verlagerung des Müllbereichs, wie oben bereits erwähnt, in das Gebäude.
- Neubau des Ostbereichs.
- Neubau der Gastronomieeinrichtung im Südosten mit Freischankflächen im Süd- und Ostbereich des Markts.

Die Ansichten sind im Bericht zur Machbarkeitsstudie auf S. 38-39 dargestellt.

### **Konzept Neubau**

Mit dem Konzept Neubau verbleibt die Gebäudestruktur im Wesentlichen wie im Bestand, allerdings verschieben sich die Gebäudeachsen (Wände zum Innenhof) von der Nord-, Süd- und Westseite in Richtung Innenhof. Wie auch beim Konzept Sanierung, wird das Gebäude in Richtung Osten erweitert.

Die Grundstruktur der Erschließung bleibt erhalten. Auf der Westseite (Bäckerstraße) wird wieder ein breiter Zugang geschaffen, der in Anlehnung an die Bestandssituation beidseitig von Ladengeschäften, die zur Bäckerstraße hin ausgerichtet sind, eingefasst wird. Gegenüber dem Bestand werden hier aber drei Stände angesiedelt, wobei der mittlere Stand zusätzlich auch zum Durchgang hin ausgerichtet wird. Der östliche Zugangsbereich wird, wie auch bei der Sanierungsvariante durch die Neukonzeption für den Müllstandort und den neuen Gastronomiebetrieb, erheblich aufgewertet. Der bisher zentrale Zugang wird auf zwei Zugänge aufgeteilt.

Mit der Gebäudeerweiterung können **allen** Händlerinnen und Händlern Stände **im** Gebäude mit einer optimalen Standstruktur (Kühl-/ Lager-/ Arbeits-/ Verkaufs- und Kundenflächen) zur Verfügung gestellt werden. Die Standstruktur für das Konzept Neubau ist im Bericht zur Machbarkeitsstudie auf S. 41 dargestellt. Sortimentsabhängig sind Auslagen im Freien, nicht überdacht, in einem geringeren Ausmaß als im Bestand in den Innenhof nötig und möglich. Durch eine geeignete Ausbildung der Fassaden in Richtung Innenhof kann der offene Charakter wieder geschaffen werden.

Mit dem Konzept Neubau entfallen somit die im Bestand dauerhaft vorhandenen Schirm-/ Zeltstände im Innenhof. Der Innenhof erhält vor allem westlich des Fischbrunnens einen freien Bereich, der für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen soll. Der Bereich kann bestuhlt (gemeinsame „Bewertungsfläche“) oder auch für Veranstaltungen (z.B. Sommerfest, Marktfest) gemeinsam von allen Händlerinnen und Händlern genutzt werden.

Mit dem Konzept Neubau kann, entsprechend dem Konzept „Aktive Zentren“, eine Durchwegung des Markts auch nach Ladenschluss ermöglicht werden, denn den Händlerinnen und Händlern stehen Flächen zur Verfügung, um nach Ladenschluss den Innenhofbereich komplett zu räumen.

Der Zugang von Osten her zum Markt würde wie beim Konzept Sanierung eine erhebliche Aufwertung erfahren.

Die Ansichten sind im Bericht zur Machbarkeitsstudie auf S. 42-43 dargestellt.

### **Kellergewölbe**

Für beide Konzepte wurde die Nutzung des bestehenden Gewölbekellers untersucht. Die Grundrisse und Ansichten hierzu sind im Bericht zur Machbarkeitsstudie auf S. 46 ff. dargestellt.

Letztendlich würde die Nutzung des Bestandskellers bei beiden Konzepten einen Flächenverlust im Erdgeschoss bedeuten, dafür aber einen deutlichen Flächengewinn (ca. 220 bis 240 qm) für z.B. Lagerräume im Keller mit sich bringen.

Der technische und finanzielle Mehraufwand, um den Bestandskeller tatsächlich für die Lagerung von Ware nutzbar zu machen, wird nicht unerheblich sein (u.a. Tragewerk, Lüftung mit Entrauchung, Lastenaufzug, Treppenhaus), müsste aber detailliert im Rahmen der weiteren Planungsschritte untersucht werden.

Auf jeden Fall wird im Rahmen der Vorplanung eine Untersuchung des alten Tragwerks notwendig, wenn der Keller nicht verfüllt werden soll, gleichgültig ob er genutzt wird oder nicht. Langfristig würden auch ohne Nutzung regelmäßige Überprüfungen des Tragwerks notwendig.

Da der Flächenbedarf auch ohne Kellernutzung gedeckt werden kann, schlägt das Kommunalreferat - Markthallen München zur Kostenminimierung vor, den Keller zu verfüllen.

#### **4.2.3. Interimsmarkt**

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

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

Ob Module der Interimsmärkte im Elisabethplatz oder Wiener Platz in Pasing verwendet werden können, hängt u.a. vom zeitlichen Ablauf der Maßnahmen ab. Eine übergeordnete Zeitplanung kann in den nächsten Planungsphasen erarbeitet werden.

Als Interimsstandorte (Anlage 3) wurden neun Varianten betrachtet: der Rathausplatz, der Pasinger Marienplatz, eine Freifläche bei den Pasing Arcaden sowie sechs Varianten in den umliegenden Straßen.

Grundsätzlich realisierbar erschienen zunächst fünf Standorte: Rathausplatz, Marienplatz, Gleichmannstraße (Anlage 3 - Alternative 9), Rathausgasse (Anlage 3 - Alternative 10) und Pasing Arcaden.

In Abstimmung mit der Mehrheit der Marktkaufleute wurde im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung ursprünglich der Standort bei den Arcaden als der geeignetste weitergehend untersucht. Trotz der hier bestehenden Notwendigkeit, sich an die längeren Betriebszeiten der Arcaden anzupassen, sprachen sich die Händlerinnen und Händler zunächst mehrheitlich für diesen Standort aus, da sie hier wegen des nahen Publikums der Arcaden das geringste (wirtschaftliche) Risiko für den Marktbetrieb sahen und weil an diesem Standort eine günstige Anordnung der Stände (alle möglichst nah beieinander) möglich schien. Hier konnte auch auf Teile der Infrastruktur der Arcaden zurückgegriffen werden (Energieversorgung, Toiletten für Händler, Anlieferung, ggf. auch Lagerflächen).

Der Rathausvorplatz wurde wegen seiner Lage zunächst als weniger günstig angesehen. Die Marktkaufleute schätzten hier das Risiko eines Kundenverlusts ursprünglich höher ein als beim Standort Arcaden.

Der Marienplatz müsste wegen seiner Lage („Verkehrinsel“) und Größe von Seiten der Planer und den Markthallen ausgeschlossen werden.

Bei den genannten Straßenvarianten erscheinen eine Variante in der Gleichmannstraße und eine in der Rathausgasse zwar grundsätzlich realisierbar. Die Straßenstandorte haben aber den Nachteil, dass die Stände wie an einer Kette aufgereiht sind und der Marktcharakter fehlt. Vier, ebenfalls betrachtete Varianten in den umliegenden Straßen wurden aus verschiedenen Gründen (Trambahn, Einfahrten etc.) ausgeschlossen.

Leider erfuhr die Projektgruppe erst in KW 10/2018, also nach Abschluss der Machbarkeitsstudie, dass genau im Bereich des angedachten Interimsmarktes bei den Arcaden im Frühjahr 2019 eine Fuß- und Radwegebrücke über die Offenbachstraße zu dem neuen, östlich gelegenen Wohngebiet gebaut wird. Nach gemeinsamer Betrachtung der Lage mit dem Baureferat - Ingenieurbau muss festgehalten werden, dass die notwendige Brückenrampe (trotz Verkürzung) sowie die Lage der Brücke wegen der Kollision zwischen der verkehrlichen Nutzung und den Marktständen mit dem Interimsmarkt nicht kompatibel sind.

Der Standort bei den Arcaden kann daher nicht mehr als geeignet angesehen werden. Aus Betreibersicht wird daher die Fläche vor dem Rathaus als Interimsstandort priorisiert, da dies derzeit der einzige Standort ist, auf dem eine Anordnung mit annähernd markttypischem Charakter realisierbar ist. Nach den Veränderungen der letzten Jahren wird der Rathausvorplatz mittlerweile auch von den Händlerinnen und Händlern als der geeignetste Standort angesehen: Die Standorte Gleichmannstraße und Rathausgasse scheiden aus Sicht der Händler angesichts der hier notwendigen, linearen Anordnung aus.

#### **4.2.4. Stand der Konzeptabstimmung**

Der Abstimmungsstand des Konzepts bezüglich genehmigungsrelevanter Belange und Einhaltung von Vorschriften ist wie folgt:

##### Lebensmittel- und Gaststättenrecht

Im Rahmen der Machbarkeitsstudien zu den beiden anderen kleinen festen Lebensmittelmärkten wurden die Hygienestandards für einen Neubau sowie für eine Sanierung im Bestand hinreichend mit dem Kreisverwaltungsreferat erörtert. Die vom Kreisverwaltungsreferat gemachten Vorgaben wurden bei den beiden vorliegenden Konzepten für den Pasinger Viktualienmarkt umgesetzt. Die weiteren Planungen müssen mit der Bezirksinspektion weiter eng abgestimmt werden.

### Schallimmissionen

Ein schalltechnisches Gutachten jeweils für die beiden Konzepte wurde nicht beauftragt. Gegebenenfalls ist im Zuge der Vorplanung ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Nach Erfahrung aus den beiden anderen kleinen festen Lebensmittelmärkten wird nicht ausgeschlossen, dass die Anlieferung ebenfalls auf den Tagzeitraum (zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr) beschränkt werden muss. Im Zuge der Erneuerung der technischen Anlagen sind die zulässigen Schallleistungspegel z.B. von Kühlaggregaten selbstverständlich einzuhalten. Eine Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt sollte im weiteren Verfahren erfolgen.

### Denkmalschutz

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde befindet sich der Pasinger Viktualienmarkt nicht im Bereich eines Ensembles. Lediglich der Fischbrunnen auf dem Markt steht unter Denkmalschutz und ist entsprechend bei der Umstrukturierung des Markts zu schützen. Einwände der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen bisher nicht. Im weiteren Verfahren ist die Untere Denkmalschutzbehörde mit einzubeziehen.

### Untersuchung Dach und Brandschutz

Im Vorgriff auf die Machbarkeitsstudie wurden die Satteldächer untersucht. Mit Ausnahme des Daches an der Bäckerstraße sind die Dächer vollständig zu erneuern, ihre Nutzungsdauer ist laut Gutachter abgelaufen. Zwischen dem Dachraum und den darunter befindlichen Läden ist ein Holzdielenboden eingebaut. Es sind weder eine wirksame Wärmedämmung noch funktionierende Brandabschnitte vorhanden. Die Decken sind vollständig zu erneuern. Die Brandschutzthematik zwischen den Ständen ist, abhängig von der ausgewählten Variante, im Rahmen der Vorplanung weiter zu betrachten.

### Abstandsflächen

Analog zu den beiden anderen kleinen festen Lebensmittelmärkten sind die Abstandsflächen im Bauantrag darzustellen; ggf. sind Anträge auf Abweichung zu stellen.

### Stellplätze

Für den Pasinger Viktualienmarkt sind keine genehmigungsrechtlich nachgewiesenen Stellplätze vorhanden. Auf der Ostseite sind aktuell fünf Parkplätze zum Be- und Entladen vorhanden. Mit der Umstrukturierung des Markts können keine weiteren Stellplätze geschaffen werden; voraussichtlich gehen zwei Bestands-Stellplätze verloren. Daher soll bei der Vorplanung die Möglichkeit der Schaffung von Kurzzeitparkflächen für die Anlieferung untersucht werden.

Im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung wird entsprechend damit umzugehen sein, ggf. werden Stellplätze von den Markthallen abzulösen sein.

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

#### Freischankflächen

Wie bei den beiden anderen kleinen festen Lebensmittelmärkten ist die Nutzung der Freischankflächen im Rahmen des Bauantrags zu beschreiben. Die Freischankflächen sind analog entweder direkt dem Stand oder dem Markt zuzuordnen und sollen innerhalb des Satzungsumgriffs liegen.

#### Baugrund

Eine erste geotechnische Untersuchung wurde veranlasst, der Bericht liegt vor. Der Untergrund ist in Bezug auf Altlasten weitgehend unkritisch. Lediglich in einem Bereich an der östlichen Grundstücksgrenze wurden gesondert zu entsorgende Altlasten (PAK-haltige Aufschüttungen) gefunden.

Der unterkellerte Bereich muss im Rahmen der Vorplanung bezüglich Statik und Tragwerk untersucht und ggf. ertüchtigt oder verfüllt werden.

#### Spartenplan

Die im Marktbereich und angrenzend vorhandenen Sparten wurden erfasst und planlich zusammengestellt. Maßnahmen im Bereich der Sparten (v.a. Abwasser, Elektroversorgung) werden sicher notwendig. Der Umfang wird im Rahmen der Vorplanung präzisiert.

#### Freianlagen

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

Besondere Bedeutung kommt der Freianlagenplanung zum Rathaus (Hochzeitshof) zu. Für die Freianlagen zwischen Rathaus und Markt sollte ein Gesamtkonzept ausgearbeitet werden.

### **5. Grundstücksänderungen**

Die Grundstückssituation kann künftig stadintern soweit bereinigt werden, dass die benötigte Marktplatzfläche und die Satzungsfläche übereinstimmen. Die Marktsatzungsfläche wird dann auch die Freischankflächen des neuen Gastronomie-Standes an der Südostecke einschließen.

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

### Aktuelle Satzungslage und bestehende Befristung

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

Aus administrativen Gründen (Verwaltungsvereinfachung) wurden und werden aktuell wegen der anstehenden Ertüchtigungs- und Sanierungsvorhaben bei allen Betriebsteilen der Markthallen die Überlassungsvereinbarungen (Zuweisungen und Sondervereinbarungen) bei Neuvergaben und maßgeblichen Änderungen befristet. Diese Befristungen haben im Wesentlichen den Zweck sicherzustellen, dass ohne verwaltungsaufwendige, individuelle Beendungsverfahren die LHM / Markthallen zum Zeitpunkt von Sanierungs- und / oder Neubaumaßnahmen tatsächlich über die Objekte verfügen können. Aktuell gelten Befristungen bis 31.12.2018 bei den drei kleinen Lebensmittelmärkten und bis 31.12.2019 beim Viktualienmarkt. Jährlich werden die Endtermine der Befristung überprüft, im Bedarfsfall je nach Projektverlauf neu festgelegt und die Überlassungsvereinbarungen entsprechend verlängert. Über diesen Weg kann aber lediglich bei den Überlassungsverhältnissen der (relativ) einfache Zugriff auf die Objekte ermöglicht werden, bei denen bis zum Zeitpunkt der Sanierung eine maßgebliche Änderung der Überlassungsvereinbarung anstand oder die erst in den letzten Jahren den derzeitigen Nutzerinnen und Nutzern zugewiesen wurden.

In Summe ist davon nur eine Minderheit der Objekte betroffen, beim Pasinger Viktualienmarkt sind aktuell drei Zuweisungen befristet. Daher muss bei einem Großteil der Händlerinnen und Händler die Zuweisung zu gegebener Zeit nach § 5 Abs. 3 Ziffer 5 MHS widerrufen werden, damit die überlassenen Objekte für die notwendigen, baulichen Änderungen zur Verfügung stehen (*„...wird widerrufen, wenn die zugewiesenen Objekte für bauliche Änderungen oder für andere im öffentlichen oder betrieblichen Interesse liegenden Zwecke unabweislich benötigt werden...“*). Diese Regelung gilt laut § 8 Abs. 3 MHS entsprechend für die Sondervereinbarungen.

### Situation der Händlerinnen und Händler

Das stets erklärte, unverändert gültige und auch immer so kommunizierte Ziel des Projektes ist seitens des Kommunalreferats - Markthallen, dass die Märkte für die derzeit **ansässigen** Händlerinnen und Händler zukunftsfähig gemacht werden sollen, so dass deren Existenz auf den Märkten langfristig gesichert wird. Der bisherige Sachstand des Projektes hatte es jedoch noch nicht erlaubt, dieses Ziel bereits durch konkrete vertragli-

che Vereinbarungen mit Händlerinnen und Händlern formal zu bekräftigen. Auch ein eindeutiger Stadtratsbeschluss in dieser Hinsicht konnte noch nicht gefasst werden, solange noch keine Zustimmung des Stadtrates zu Neustrukturierungs- und Sanierungskonzepten und somit auch kein Auftrag zur Planung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen erteilt werden konnte.

Diese Befristungspraxis hatte bei vielen Händlerinnen und Händlern, auch wenn sie selbst nicht direkt betroffen sind, zu nachvollziehbaren Unsicherheiten geführt, da es schließlich um ihre wirtschaftliche Existenz und Zukunft geht.

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

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

Für die Interimsstände müssen ebenfalls Überlassungsvereinbarungen mit den Händlerinnen und Händlern abgeschlossen werden. In den letzten Monaten hat sich gezeigt, dass es Händlerinnen und Händler gibt, die es möglicherweise vorziehen würden, während der baulichen Maßnahmen keinen Interimsstand zu betreiben, die aber nach der Sanierung auf jeden Fall wieder auf den Markt möchten.

Aus Sicht der Markthallen gibt es mehrere Gründe ein solches Ansinnen im Einzelfall zuzulassen:

- Ausschließlich die Händlerinnen und Händler können für sich einschätzen, ob sie Stände auf den Interismärkten mit ihrem Geschäftskonzept wirtschaftlich betreiben können.
- Wenn einzelne Händlerinnen und Händler nicht am Interismarkt teilnehmen, werden weniger Module benötigt.
- Die Ausschreibungsverfahren zeigen jedes Mal, dass es zuletzt schwierig war, Standbetreiberinnen und Standbetreiber jenseits des reinen Imbissassortiments zu finden; ein Entgegenkommen dient somit dem Händlererhalt.
- Die übrigen Händlerinnen und Händler, die auch den Interismarkt bedienen wollen, sind vom Pausieren einzelner Händler nicht unmittelbar betroffen.

### **Handlungsempfehlung der Markthallen**

Vor diesem Hintergrund möchten die Markthallen grundsätzlich analog zum Vorgehen beim Markt am Elisabethplatz und dem Markt am Wiener Platz verfahren und allen Händlerinnen und Händlern, die vor der Sanierung mit einer unbefristeten oder befristeten Zuweisung einen Stand betreiben (Sonderevereinbarungen sind beim Pasinger Viktualienmarkt nicht vorhanden) nach Abschluss der Ertüchtigung des Marktes, unbefristete, har-



monisierte und auf die neue Situation (z.B. neue Standgröße) angepasste Zuweisungen anbieten.

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

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

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

## 7. Kosten, Wirtschaftlichkeit, Finanzierungskonzept

### Investitionskosten

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

Grundsätzlich kann eine Kostenermittlung auf Basis einer Machbarkeitsstudie allenfalls einen äußerst groben Kostenrahmen unter Vorbehalt der Planung aufstellen.

Die Investitions- und Betriebskosten wurden vom Planungsbüro überschlägig ermittelt. Aufgrund dieser ersten Betrachtungen erwarten die Markthallen, dass sich die Investitionskosten für den Markt im einstelligen Millionenbereich bewegen. Präzisere und belastbare Angaben können aber erst **nach** der Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung nach DIN 276 vorgelegt werden.

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

### Ertragssituation

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

Gesamterlös - Durchschnitt 2013-2016 (v.a. Gebühren u. Nebenkosten)	113.100 €/a
Gesamtkosten - Durchschnitt 2013-2016 (v.a. Betriebskosten, Instandhaltung, Veranstaltungen / Marketing, Verwaltungskosten)	-276.100 €/a
Ergebnisdurchschnitt 2013-2016	-163.000 €/a

Tabelle 2: Kosten-, Erlös-, Ergebnissituation

Die erzielten Erlöse aus der Benutzung der Stände können die anfallenden Kosten des laufenden Betriebs nicht decken. Die Erlöse rangieren im Jahresvergleich recht konstant unterhalb von 50 % der Gesamtkosten. Die (negativen) Ergebnisse profitieren hierbei noch davon, dass für die Bestandsgebäude keinerlei Abschreibungen mehr zu Buche schlagen, dass die Vorprojektkosten außen vor blieben und dass der Bauunterhalt wegen der anstehenden Gesamtmaßnahme auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt wurde. Nur durch den derzeitigen Verbund der vier Lebensmittelmärkte in einer Gebühreneinheit können die Defizite des Marktes am Pasinger Viktualienmarkt heute noch aufgefangen werden.

### Wirtschaftlichkeit

Wie oben dargestellt, werden sich die voraussichtlichen Investitionskosten im einstelligen Millionenbereich bewegen. Vom Planungsbüro wurde auf Grundlage eines groben Kostenrahmens ein Kostenkennwert von gerundet 4.500 € brutto / qm Brutto-Grundfläche für das Konzept Sanierung und gerundet 3.400 € brutto / qm Brutto-Grundfläche für das Konzept Neubau ermittelt. Die Brutto-Grundfläche (gesamte, umbaute Fläche) beträgt ca. 634 qm beim Sanierungskonzept und ca. 907 qm beim Neubaukonzept. Die Bruttogrundflächen sind größer als die unter Ziffer 4.2.1, Seite 9, angegebenen Nutzflächen und für den groben Kostenrahmen maßgeblich.

Dieser Grobkostenwert berücksichtigt dabei **lediglich die Bereiche Bauwerk - Baukonstruktion und Bauwerk - Technische Ausstattung** und bei der Sanierungsvariante einen Sanierungszuschlag von 15 %. In diesem groben Durchschnittswert **nicht** enthalten sind die Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen), Kostengruppe 500 (Außenanlagen), Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke) sowie die Kostengruppe 700 (Baunebenkosten). Maßnahmen im Kellerbereich sind **nicht** berücksichtigt. Zudem beinhaltet dieser grobe Durchschnittswert **nicht** die Errichtung des Interimsmarkts. Eine Risikoreserve kann mit dem o.g. Wert ebenfalls **nicht** abgedeckt werden.

Die Variante Neubau ist trotz des geringeren Kostenansatzes pro Quadratmeter Bruttogrundfläche wegen des größeren Bauvolumens gegenüber der Variante Sanierung teurer. Das Kommunalreferat - Markthallen München spricht sich dennoch für das Konzept Neubau aus, weil damit mehr Fläche, eine günstigere Flächeneffizienz sowie im Betrieb höhere Erlöse generiert werden können. Das Konzept Neubau ist damit insgesamt wirtschaftlicher als das Konzept Sanierung.

Insgesamt ist der beim Pasinger Viktualienmarkt ermittelte Kostenrahmen aufgrund der Kleinteiligkeit der Arbeiten plausibel und gerechtfertigt.

### Finanzierung der Investition

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist zweifelsfrei erkennbar, dass eine Refinanzierung der angenommenen Investitionskosten über angemessene Überlassungsgebühren innerhalb der nächsten Jahrzehnte **nicht** darstellbar ist. Im Ergebnis kann für die Sanierung als auch den Neubau des Pasinger Viktualienmarktes **keine** Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die Investitionskosten nachgewiesen werden.

## **Laufender Betrieb**

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

Zur Verbesserung der Einnahmesituation kann der geplante, neue Gastronomiebereich gegenüber dem Hochzeithof beitragen; in welchem Umfang, kann zurzeit aber noch nicht prognostiziert werden.

## **Fazit**

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

Bei der Diskussion zur wirtschaftlichen Situation der Märkte und der Finanzierung der notwendigen Investition muss aber bedacht werden, dass die festen Münchner Lebensmittelmärkte nicht mit normalen Gewerbeimmobilien vergleichbar sind. Der Pasinger Viktualienmarkt hat ebenso wie die drei übrigen festen Münchner Märkte wichtige, monetär nicht zu bewertende und von den Markthallen nicht wirtschaftlich nutzbare Funktionen innerhalb der Stadt. Die festen Lebensmittelmärkte sind nicht nur Orte zum Einkaufen, sondern auch öffentliche Orte von städtebaulicher und gesellschaftlicher Bedeutung, also Orte für die Bürgerinnen und Bürger, um sich zu versorgen, sich zu erholen, sich auszutauschen und zu diskutieren. Alle festen Märkte sind - wenn auch mit unterschiedlicher Gewichtung - historisch wichtige Orte, die touristisch von Bedeutung sind. Die soziokulturelle und ideelle Bedeutung der festen Märkte spiegelt sich im großen Engagement und auch in den Ängsten der Bürgerschaft um ihren jeweiligen Stadtteilmarkt wider. Die Landeshauptstadt München möchte daher auf die festen Lebensmittelmärkte nicht verzichten, sondern sie vielmehr stärken und langfristig zukunftsfähig machen.

Vor diesem Hintergrund ist es sowohl notwendig als auch angemessen, wenn die Landeshauptstadt die erforderlichen Investitionen für den Pasinger Viktualienmarkt, die die Markthallen nicht leisten können, aus dem Hoheitshaushalt finanziert. Zu gegebener Zeit, spätestens mit Vorlage des Projektauftrages zum Neubau des Pasinger Viktualienmarktes, werden die Markthallen daher einen Investitionszuschuss in Höhe der Neubaukosten aus dem Hoheitshaushalt beantragen müssen.

## Finanzierung der Planungsleistungen

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

## 8. Europarechtliche Zulässigkeit

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

## 9. Weiteres Vorgehen

### Durchführung der weiteren Planung

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

Für den Interimsmarkt müssen in der weiteren Untersuchungs- und Planungsphase mit Unterstützung durch das Baureferat die übrigen, grundsätzlich geeigneten Standorte weitergehend betrachtet und ein Standort final ausgewählt und beplant werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist auf die grundsätzlich Möglichkeit der Förderung hin, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen ist:

*„Der Pasinger Viktualienmarkt liegt im Umgriff des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09285 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Stadtteil Pasing) und ist im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Pasing als Maßnahme benannt. Im Stadtratsbeschluss zur Programmverlängerung der Aktiven Zentren Pasing (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07101 Aktive Zentren Pasing - Stand der Umsetzung des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms, „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Stadtteil Pasing - Programmverlängerung) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die Maßnahme Inwertsetzung des Pasinger Viktualienmarktes voranzubringen.*

*Für die Inwertsetzung des Pasinger Viktualienmarktes können grundsätzlich, und insbesondere für die öffentlich zugänglichen Flächen, Städtebauförderungsmittel eingesetzt*

*werden. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Umsetzung der Maßnahme wird gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft und der genaue Förderumfang vor Beauftragung von Leistungen mit der Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeberin abgestimmt. Voraussetzung für eine Förderung ist die Bewilligung der Fördermittel durch die Regierung von Oberbayern vor dem Auslaufen der Sanierungssatzung am 20.08.2020.“*

## **10. BA-Anträge**

### **10.1. BA-Antrags Nr. 14-20 / B 03858 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 21 Pasing-Obermenzing vom 25.07.2017 „Pasinger Viktualienmarkt 1“**

*„Der Bezirksausschuss 21 fordert die LH München auf, im Zusammenhang mit der Sanierung des Pasinger Viktualienmarktes zu folgenden Punkten Stellung zu nehmen:“*

#### **Frage 1**

*„Der Viktualienmarkt liegt im vom Stadtrat der LH München beschlossenen Sanierungsgebiet. Dies ermöglicht die Abrufung von Städtebauförderungsmitteln. Das Programm für Pasing läuft allerdings 2020 ab, während der Beginn der Sanierung wird vom Kommunalreferat/Markthallen für frühestens 2021 in Aussicht gestellt. Wie stellt der Stadtrat der LH München sicher, dass die Möglichkeit der Heranziehung von Städtebauförderungsmitteln nicht verfällt?“*

#### **Antwort**

Die Markthallen nehmen wie folgt Stellung:

Nach Beauftragung der Vorplanung durch den Stadtrat werden die Markthallen mit Unterstützung des Baureferats und vor Ausschreibung eines Planers das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Regierung von Oberbayern sowie die MGS in den Planungsprozess einbinden.

Das **Referat für Stadtplanung und Bauordnung** - HA III/31 hat hierzu wie folgt Stellung genommen:

*„Mit Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 27.06.2012 wurde das Sanierungsgebiet „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“ förmlich festgelegt. Im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Pasing (ISEK), der Handlungsgrundlage für die Stadterneuerungsmaßnahmen in Pasing, ist der Pasinger Viktualienmarkt als ein Schlüsselbereich definiert, mit der Zielsetzung, die Attraktivität des Viktualienmarktes durch räumliche Erweiterung und Ergänzung des Warenangebots zu erhöhen, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Viktualienmarktes durch Lückenschluss im Wegenetz und durch attraktivere Gestaltung der Eingangsbereiche zu optimieren. Mit der Querschnittsmaßnahme „Pasinger Rundwege“ verfolgt die Stadtsanierung das Ziel, den kleinteiligen Geschäftsbereich im Zentrum Pasings durch eine Attraktivierung des engmaschigen Wegenetzes in den Blockinnenbereichen zu stärken. Dazu wurde ein Rahmenkonzept erarbeitet, das für alle zentralen Blöcke Vorschläge für eine funktionale und gestalterische Aufwertung (u.a. mit einheitlichen Gestaltungsele-*

menten) vorsieht und das bei den Planungen zur Inwertsetzung des Pasinger Viktualienmarktes zu berücksichtigen ist. Besonderer Wert sollte der Stärkung der fußläufigen Ost-West-Verbindung und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität beigemessen werden.

Zur Sicherung der oben dargestellten Sanierungsziele können bis zum Auslaufen der Sanierungssatzung am 20.08.2020 Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Mögliche Fördergegenstände sind aus unserer Sicht neben den Vorbereitungsmaßnahmen, wie z.B. Vorplanungen, Gutachten, Rahmenkonzepten und Wettbewerben, auch die Verlagerung von Betrieben und der städtebaulich bedingte Mehraufwand bei Ersatzbauten...

Zur Sicherung der Fördermittel sind das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeberin frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) ist vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung als federführende Stelle für die Umsetzung des Pasinger Rundwege-Konzepts beauftragt und sollte ebenfalls eingebunden werden.“

## **Frage 2**

„Während der Sanierung des Marktes ist eine Verlagerung des Marktes auf das Gelände der Pasing Arcaden vorgesehen. Dies ist nicht ohne eine Vielzahl von Problemen für die Marktleute machbar, z.B. die Einhaltung der Öffnungszeiten der Pasing Arcaden.

Die LH München wird gebeten, ob nicht eine Alternative mit der Sperrung des Teilstücks der Straße Am Schützenneck zwischen Bäcker- und Gleichmannstraße für diesen Zeitraum geschaffen werden kann.“

## **Antwort**

Wie in Ziffer 4.2.3. dieser Vorlage ausführlich dargestellt, wurden mehrere alternative Standorte für den Interimsmarkt betrachtet. Der bisher von den Markthallen und der Händlermehrheit bevorzugte und am intensivsten betrachtete Standort bei den Pasing Arcaden ist nach aktuellem Kenntnisstand wegen der ab 2019 errichteten Brücke über die Offenbachstraße nicht realisierbar. Daher werden im weiteren Verfahren die ebenfalls betrachteten und als grundsätzlich möglich erachteten Standorte in der Gleichmannstraße, in der Rathausgasse und auf dem Rathausvorplatz zu untersuchen sein. Aus Betreibersicht wäre hier die Fläche vor dem Rathaus zu priorisieren, da dies der einzige Standort ist, auf dem eine Anordnung mit annähernd markttypischem Charakter realisierbar ist.

## **10.2. BA-Antrags Nr. 14-20 / B 04620 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 21 Pasing-Obermenzing vom 06.03.2018 „Rettung der Städtebauförderungsmittel zur Sanierung des Pasinger Viktualienmarktes“**

„Im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 6. Dezember 2017 zum Mehrjahresinvestitionsprogramm für die Jahre 2017 - 2021 wird als Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zum Antrag des Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing vom 5. April 2017 „Zügige Sanierung des Pasinger Viktualienmarktes“ Folgendes ausgeführt:

„Die Ertüchtigung des Pasinger Viktualienmarktes liegt federführend beim Kommunalreferat - Markthallen München. Für Sanierungskonzepte und Wettbewerbe mit der Zielrich-

*tung einer Inwertsetzung des Pasinger Viktualienmarktes als Magnet im kleinteiligen Geschäftsbereich sowie für den städtebaulichen Mehraufwand beim Umbau des Pasinger Viktualienmarktes können grundsätzlich Städtebaufördermittel eingesetzt werden, sofern diese innerhalb des Sanierungszeitraums bis 2020 bewilligt werden.“*

*Der Bezirksausschuss 21 Pasing-Oberrmenzing fordert die LH München auf, unverzüglich tätig zu werden,*

- a) um die überfällige Sanierung des Pasinger Viktualienmarktes in Angriff zu nehmen*
- b) um nicht die möglichen Städtebaufördermittel verfallen zu lassen.“*

### **Antwort**

Die Markthallen nehmen wie folgt Stellung:

Nach Beauftragung der Vorplanung durch den Stadtrat werden die Markthallen mit Unterstützung des Baureferats und vor Ausschreibung eines Planers das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Regierung von Oberbayern sowie die MGS in den Planungsprozess einbinden und die konkreten Fördermöglichkeiten zu klären.

Das **Referat für Stadtplanung und Bauordnung** - HA III/31 hat hierzu wie folgt Stellung genommen:

*„Mit Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 27.06.2012 wurde das Sanierungsgebiet „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“ förmlich festgelegt. Im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Pasing (ISEK), der Handlungsgrundlage für die Stadterneuerungsmaßnahmen in Pasing, ist der Pasinger Viktualienmarkt als ein Schlüsselbereich definiert, mit der Zielsetzung, die Attraktivität des Viktualienmarktes durch räumliche Erweiterung und Ergänzung des Warenangebots zu erhöhen, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Viktualienmarktes durch Lückenschluss im Wegenetz und durch attraktivere Gestaltung der Eingangsbereiche zu optimieren. Mit der Querschnittsmaßnahme „Pasinger Rundwege“ verfolgt die Stadtsanierung das Ziel, den kleinteiligen Geschäftsbereich im Zentrum Pasings durch eine Attraktivierung des engmaschigen Wegenetzes in den Blockinnenbereichen zu stärken. Dazu wurde ein Rahmenkonzept erarbeitet, das für alle zentralen Blöcke Vorschläge für eine funktionale und gestalterische Aufwertung (u.a. mit einheitlichen Gestaltungselementen) vorsieht und das bei den Planungen zur Inwertsetzung des Pasinger Viktualienmarktes zu berücksichtigen ist. Besonderer Wert sollte der Stärkung der fußläufigen Ost-West-Verbindung und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität beigemessen werden.*

*Zur Sicherung der oben dargestellten Sanierungsziele können bis zum Auslaufen der Sanierungssatzung am 20.08.2020 Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Mögliche Fördergegenstände sind aus Sicht der Stadtsanierung neben den Vorbereitungsmaßnahmen, wie z.B. Vorplanungen, Gutachten, Rahmenkonzepten und Wettbewerben, auch die Verlagerung von Betrieben und der städtebaulich bedingte Mehraufwand bei Ersatzbauten.“*

## **11. Entscheidungsvorschlag**

Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, den Pasinger Viktualienmarkt entsprechend der Konzeptvariante „Neubau“ und dem vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm zukunftsfähig zu machen. Der alte, ungenutzte Keller unter dem Markt soll rückgebaut bzw. verfüllt werden. Für die Freiflächen zwischen Markt und Rathaus wird ein Gesamtkonzept erstellt. Zur Aufrechterhaltung des Marktbetriebs während der Baumaßnahmen sind Interimsstände bereit zu stellen. Als Interimsstandort für den Markt ist der Rathausvorplatz vorgesehen.

Das Baureferat wird gebeten, die Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung für den Neubau des Marktes einschließlich der notwendigen Interimsmaßnahmen zu erarbeiten.

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

Die Finanzierung der Neubaumaßnahme muss über den Hoheitshaushalt erfolgen.

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

## **12. Abstimmungsgespräche, Händlerversammlungen, Bürgerinformation**

Während der Projektphase der Machbarkeitsstudie wurden die Händlerinnen und Händler wiederholt informiert und eingebunden.

Die Planungsbüros haben im Rahmen der Bedarfserhebung im November 2014 Einzelinterviews mit allen Standbetreiberinnen und -betreibern durchgeführt.

Händlerversammlungen fanden am 27.05.2014, 25.06.2015, 15.12.2015, 08.11.2016, 20.06.2017 und am 09.04.2018 statt. Zusätzlich fand ein Workshop gemeinsam mit dem Bezirksausschuss und Händlerinnen und Händlern am 11.05.2015 statt. Daneben gab es mit einzelnen Händlervertretern wiederholt Gespräche zum Projekt. In einer öffentlichen Veranstaltung wurde das Projekt am 08.07.2015 interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt und mit ihnen diskutiert.

Bei der Veranstaltung am 09. April haben sich die Marktkaufleute eindeutig für die vom Kommunalreferat - Markthallen München vorgeschlagene Neubauvariante und eine Interimslösung am Rathausvorplatz ausgesprochen.

## **13. Weitere Abstimmungen und Beteiligung**

### **13.1. Beteiligte Referate**

#### **Stadtkämmerei**

Die Stadtkämmerei hat die Beschlussvorlage im Entwurf erhalten. Vorgeschlagenen Präzisierungen im Text wurden aufgegriffen. Insgesamt stimmt die Stadtkämmerei der Be-



schlussvorlage zu, sie weist jedoch darauf hin, dass eine tatsächliche Beurteilung der Wirtschaftlichkeit aufgrund des fehlenden Kostenrahmens zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Auf der Basis der Ausführungen in der Beschlussvorlage erscheint die vorgeschlagene Variante Neubau plausibel.

### **Baureferat**

Das Baureferat hat die Beschlussvorlage im Entwurf zur Kenntnis genommen.

### **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Beschlussvorlage im Entwurf zur Kenntnis genommen. Die Hinweise des Referats wurden aufgenommen.

### **Kreisverwaltungsreferat**

Das Kreisverwaltungsreferat hat die Beschlussvorlage im Entwurf erhalten. Aus gewerbe-, gaststätten- und lebensmittelrechtlicher Sicht stimmt das Kreisverwaltungsreferat der Vorlage grundsätzlich zu. Es wird darum gebeten, im weiteren Verfahren KVR I/312 bzw. die Bezirksinspektion-West sowie die Branddirektion rechtzeitig zu beteiligen.

Die Leitung der Bezirksinspektionen weist darauf hin, dass für sechs entfallenden Stellplätze für dienstlich notwendige Kraftfahrzeuge, die bisher im Hof zwischen Rathaus und Markt angesiedelt sind, Ersatz benötigt wird.

Von Seiten der Hauptabteilung II – Einwohnerwesen werden Bedenken dahingehend geäußert, dass sich ein gastronomischer Betrieb im Südosten des Marktes ungünstig auf den Außenbereich auswirken könnte, der für die Hochzeitsgäste vorgesehenen ist. Außerdem wird die Anzahl der vorhandenen Stellplätze für Hochzeitsgäste, die im Konzept aufgegriffen wurde, als zu gering angesehen.

Bezüglich der vorgeschlagenen Gastronomie merkt das Kommunalreferat - Markthallen an dass kein ausgedehnter gastronomische Betrieb vorgesehen ist. Dies lässt die angedachte Größe von ca. 50 qm nicht zu. Auch steht nur ein relativ kleiner Teil der Außenfläche als Freischankbereich zur Verfügung, da Teile der Freifläche zwischen Markt und Rathaus weiterhin als Verkehrsfläche für den Markt (Umfahrung im Einbahnverkehr) und als Feuerwehruzufahrt für das Rathaus benötigt werden. Der angesprochenen, notwendigen Privatheit der Traugäste für den ungestörten Sektempfang wird dadurch Rechnung getragen, dass für die Freiflächen zwischen Markt und Rathaus ein Gesamtkonzept erstellt werden soll.

Die angesprochene Stellplatzproblematik stellt einen Zielkonflikt dar zwischen den Anforderungen eines funktionierenden Markts und dem dargestellten Bedarf an Kraftfahrzeugstellplätzen, der angesichts der begrenzten Flächen nur durch eine Erweiterung der Tiefgeschoss-Stellplatzkapazitäten des Rathauses vollständig gelöst werden kann. Ohne eine solche Erweiterung besteht lediglich die Möglichkeit zu versuchen, die Anzahl der

Stellplätze für Traugäste etwas zu erhöhen und den Bedarf der Bezirksinspektion durch die Bereitstellung von Stellplätzen an anderer Stelle (z.B. durch Anmietung) zu erfüllen.

### **13. 2. Behindertenbeirat**

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

### **13.3 Markthallenbeirat**

Dem Markthallenbeirat wurde die Beschlussvorlage im Umlaufverfahren zur Kenntnis gegeben.

### **14. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 21 Pasing-Obermenzing.

Erarbeitete Varianten wurden dem Bezirksausschuss 21 – Pasing-Obermenzing bzw. einem UA am 29.10.2014, 29.03.2017 und zuletzt am 10.04.2018 vorgestellt und diskutiert.

Der Bezirksausschuss hat in seiner Sitzung am 10.04.2018 seine grundsätzliche Zustimmung für das vorgeschlagene Neubaukonzept mit einem Interimsmarkt am Rathausvorplatz signalisiert. Diskutiert wurde die Realisierung einer neuen Unterkellerung von Teilen des Marktes, um auch in der Zukunft den Bedarf an (Lager-) Flächen decken zu können. Eine Stellungnahme des Bezirksausschusses wird ggf. nachgereicht.

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

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

### **16. Beschlussvollzugskontrolle**

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

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der Stadtrat nimmt den Vortrag zur Kenntnis.
2. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, den Pasinger Viktualienmarkt auf Grundlage des Konzepts „Neubau“ und des Nutzerbedarfsprogramms

(Anlage 4) zu verfolgen. Der alte, ungenutzte Keller unter dem Markt wird zurückgebaut. Für die Freifläche zwischen Markt und Pasinger Rathaus wird ein Gesamtkonzept erstellt. Der zur Aufrechterhaltung eines Marktbetriebs notwendige Interimsmarkt soll bereitgestellt werden. Als Interimsstandort für den Markt ist der Rathausvorplatz vorgesehen.

3. Das Nutzerbedarfsprogramm wird vorläufig genehmigt.
4. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, den Einsatz von Städtebaufördermittel zu prüfen.
5. Das Baureferat wird gebeten, die Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung für den Neubau des Marktes einschließlich der notwendigen Interimsmaßnahmen zu erarbeiten.
6. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, mit dem Projektauftrag das Ergebnis der Vorplanung mit Kostenschätzung für den Neubau des Marktes, einschließlich der Interimsmaßnahmen, dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die notwendigen Neuordnungen der innerstädtischen Grundstückszuordnung durchzuführen.
8. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, die Satzungsgrenzen den notwendigen Neuordnungen anzupassen und die notwendigen Satzungsänderungen für einen Marktbetrieb während und nach dem Umbau auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
9. Den vor Sanierungsbeginn ansässigen Händlerinnen und Händlern sind für die Verkaufseinrichtungen auf dem Interimsmarkt Überlassungsvereinbarungen anzubieten.
10. Den Händlerinnen und Händlern, die vor der Sanierung am Markt ansässig waren, sind für die ertüchtigten Marktstände erneut unbefristete Zuweisungen anzubieten, sofern Unternehmen, handelnde und verantwortliche Personen sowie die Sortimente vor und nach Sanierung identisch sind.
11. Auch den Händlerinnen und Händlern, die vor der Sanierung am Markt ansässig waren, jedoch an der Beschickung des Interimsmarktes nicht teilnehmen möchten, sind für die Marktstände ebenfalls wieder unbefristete Zuweisungen anzubieten, sofern Unternehmen, handelnde und verantwortliche Personen sowie die Sortimente vor und nach Sanierung identisch sind.
12. Für die vorgenannten und unmittelbar durch die Baumaßnahme verursachten Zuweisungsänderungen sollen keine Verwaltungsgebühren erhoben werden. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, hierzu notwendige Satzungsänderungen auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

13. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, Optimierungspotentiale zu ermitteln und Umsetzungsstrategien mit dem Ziel auszuarbeiten, nach Durchführung der Maßnahmen den Kostendeckungsgrad beim Pasinger Viktualienmarkt zu verbessern.
14. Der BA-Antrags Nr. 14-20 / B 03858 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 21 Pasing-Obermenzing vom 25.07.2017 ist satzungsmäßig erledigt.
15. Der BA-Antrags Nr. 14-20 / B 04620 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 21 Pasing-Obermenzing vom 06.03.2018 ist satzungsmäßig erledigt.
16. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

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

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
die Stadtkämmerei - I - 3  
das Kreisverwaltungsreferat - HA I  
das Baureferat - H2  
das Direktorium - D-II-BA Geschäftsstelle West - Pasing-Obermenzing  
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
das Kommunalreferat - BdR  
das Kommunalreferat- SB  
das Kommunalreferat - GL2  
das Kommunalreferat - IS  
das Kommunalreferat - IM  
den Behindertenbeirat  
die Markthallen München  
z.K.

Am \_\_\_\_\_