

**Markthallen München (MHM);  
Zukunftskonzepte der vier festen Lebensmittelmärkte  
Beauftragung eines externen Beraters mit dem Projektmanagement für die Erstellung  
eines fundierten Nutzerbedarfsprogramms sowie detaillierter Marktkonzepte für den  
Münchner Viktualienmarkt**

**Charme des Viktualienmarkts erhalten  
Antrag Nr. 08-14 / A 02757 von Herrn Stadtrat Richard Progl vom 19.09.2011**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00187**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss  
für die Markthallen München vom 03.07.2014 (SB)  
Öffentliche Sitzung**

<b>Stichwort</b>	Markthallen München - Zukunftskonzepte Lebensmittelmärkte
<b>Anlass</b>	1. Beauftragung zur Erstellung eines Nutzerbedarfsprogramms 2. Antrag Nr. 08-14 / A 02757 von Herrn Stadtrat Richard Progl vom 19.09.2011
<b>Inhalt</b>	Die Notwendigkeit für die Beauftragung eines Projektmanagements sowie die grundsätzliche Vorgehensweise der MHM bei der Sanierung der vier festen Lebensmittelmärkte werden dargestellt.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	1. Die MHM werden beauftragt gemeinsam mit der MGS ein Leistungsverzeichnis für die Erarbeitung der Nutzerbedarfsprogramme und die Entwicklung der Marktkonzepte für den Münchner Viktualienmarkt zu erstellen und damit die Projektmanagementleistungen öffentlich auszuschreiben und zu beauftragen. 2. Die MHM werden beauftragt den Stadtrat regelmäßig über relevante Projektfortschritte und -entwicklungen zu informieren, erstmals über die Auswahl und Beauftragung des externen Projektmanagements. 3. Der Antrag Nr. 08-14 / A 02757 von Herrn Stadtrat Richard Progl vom 19.09.2011 wird in Ziffer 6 des Vortrags des Referenten behandelt und ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Markthallen München, Lebensmittelmärkte, Viktualienmarkt, Zukunftskonzept, Sanierung

**Markthallen München (MHM);  
Zukunftskonzepte der vier festen Lebensmittelmärkte  
Beauftragung eines externen Beraters mit dem Projektmanagement für die Erstellung  
eines fundierten Nutzerbedarfsprogramms sowie detaillierter Marktkonzepte für den  
Münchner Viktualienmarkt**

**Charme des Viktualienmarkts erhalten  
Antrag Nr. 08-14 / A 02757 von Herrn Stadtrat Richard Progl vom 19.09.2011**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00187**

Anlage:  
Stadtratsantrag vom 19.09.2011

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss  
für die Markthallen München vom 03.07.2014 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

**1. Aktuelle Situation**

Der Stadtrat wurde durch die Bekanntgabe vom 07.07.2011 über die Ergebnisse der ersten Projektphase, d. h. die Markt- und Nutzungsanalyse am jeweiligen Standort, Wettbewerbsanalyse, Bestandsanalyse der baulichen, bau- und planungsrechtlichen sowie hygienerechtlichen Gegebenheiten, einer Risikoanalyse und allgemeine Anforderungen an die zukünftige Marktgestaltung unterrichtet (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06584).

Den Händlerinnen und Händlern wurden diese Untersuchungsergebnisse sowie der damalige Sachstand im September 2011 ausführlich vorgestellt.

Alle vier festen Märkte erfüllen weiterhin ihre Rolle als zentrale „Versorger“ der Münchner Bevölkerung mit frischen Lebensmitteln und Blumen und haben nach wie vor einen signifikanten gesellschaftlichen und kulturellen Stellenwert. Daneben besuchen zahlreiche Touristen vor allem den Viktualienmarkt gezielt. Auf den Erhalt und ggf. Ausbau der Ver-

sorgungsfunktion muss daher gerade beim Viktualienmarkt ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

Die 2011 aufgezeigten Probleme u. a. in den Bereichen Brandschutz, Hygiene, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Warenschutz und -präsentation sowie Logistik und Infrastruktur sind schwerwiegend und umfassend. Um die aktuellen Anforderungen in jeglicher Hinsicht erfüllen zu können, ist die Modernisierung aller festen Lebensmittelmärkte weiterhin unabdingbar.

Die bereitwillige Unterstützung aller beteiligten Referate und Dienststellen in der diese Modernisierung vorbereitenden ersten Projektphase war außerordentlich bereichernd und hilfreich und wird in den nächsten Projektschritten fortgeführt werden.

Die anstehenden Planungen und Maßnahmen beinhalten zahlreiche Risiken und Herausforderungen. Mit einer gründlichen und umsichtigen Herangehensweise und einer interdisziplinären Zusammenarbeit aller Beteiligten wird es möglich sein, die Märkte erfolgreich zukunftssicher zu machen.

## **2. Die nächsten Schritte**

In der zweiten Projektphase sollen für jeden der Märkte die Nutzerbedarfsprogramme und realisierbare Marktkonzepte (Masterpläne) auf Grundlage der Erkenntnisse aus der ersten Projektphase entwickelt werden.

Insbesondere auf Grund des zeitgleich laufenden Projekts „Zukunftssicherung Markthalen München“ und die substanzbedingt umfangreichen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit und Betriebssicherheit war jedoch bereits früh erkennbar, dass die MHM nicht über ausreichende eigene personelle Kapazitäten für die Übernahme des Projektmanagements in dieser zweiten Phase verfügen.

Wie bereits in der Bekanntgabe vom 07.07.2011 ausgeführt, ist es deshalb erforderlich, für die Erstellung dieser Nutzerbedarfsprogramme inklusive der Marktkonzepte auch externe Berater einzuschalten, die über die notwendige Erfahrung bei der Planung und beim Bau vergleichbarer Projekte verfügen.

Der Stadtrat hat für diese Aufgaben eine Aufteilung der festen Lebensmittelmärkte in zwei Pakete beschlossen. Die Märkte in Pasing, am Elisabethplatz und am Wiener Platz bilden eine Einheit und der Viktualienmarkt mit einem zeitlichen Versatz das zweite Paket.

## **3. Zusammenarbeit mit der MGS**

Der Stadtrat beauftragte daher mit Beschluss vom 18.07.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12444) die MHM eine Projektmanagementvereinbarung mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) zu schließen, welche die Bearbeitung der vorgenannten Aufgaben für die drei „kleinen“ Märkte (Markt am Elisabethplatz, Pasinger Vik-

tualienmarkt, Markt am Wiener Platz) umfassen sollte. Diese Vereinbarung wurde inzwischen unterzeichnet und die MGS hat ihre Tätigkeit bereits aufgenommen.

#### **4. Projektmanagement für den Viktualienmarkt**

Im Rahmen dieses Beschlusses wurde dem Stadtrat zudem angekündigt, dass auch für den „großen“ Münchner Viktualienmarkt die Einschaltung externer Berater zur Erstellung der Nutzerbedarfsprogramme und zur Entwicklung der Marktkonzepte notwendig werden wird. Der Stadtrat hat dazu entschieden, dass die Vergabe des Projektmanagements für die Erstellung der Nutzerbedarfsprogramme inklusive der Marktkonzepte für den Viktualienmarkt, insbesondere wegen dessen herausragender, auch touristischer und kultureller Bedeutung, gesondert beschlossen werden soll.

Bedingt durch die Größe, Vielseitigkeit, Komplexität und Bedeutsamkeit in vielerlei Hinsicht birgt die Zusammenstellung der Nutzerbedarfe und die Entwicklung tragfähiger Zukunftskonzepte für den Viktualienmarkt besondere Herausforderungen. Um die Erarbeitung gründlicher und nachhaltiger Ergebnisse zu gewährleisten und sicher zu stellen, dass der klassische Marktcharakter und der typische Charme dieses Ortes angemessene Berücksichtigung in der Betrachtung und Planung finden, ist - analog zur Vorgehensweise bei den Märkten in Haidhausen, Schwabing und Pasing - die Zuschaltung externer Unterstützung in Form eines Projektmanagements unabdingbar.

Für die Erarbeitung der Konzepte müssen verschiedenste Bereiche bearbeitet, vielschichtige Belange berücksichtigt und zahlreiche Aspekte eingeflochten werden. Das beauftragte Büro sollte daher vielseitige fachliche Kompetenzen aus diesen diversen Bereichen selbst mitbringen oder abrufen können, um mindestens die folgenden Anforderungen in der Bearbeitung abdecken, die Sachverhalte ausführlich behandeln und alle betroffenen Sparten koordinieren zu können:

- Erfassung baulicher und technischer Gebäudevoraussetzungen, insbesondere in Hinblick auf Lebensmittelhygiene, Brandschutz, Statik, Arbeitsschutz, usw.
- Berücksichtigung personenbezogener Anforderungen und Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen (Händler, Besucher, Kunden, Touristen)
- Einbindung infrastruktureller Erfordernisse, insbesondere betreffend Warenverkehr/ Lieferung, Entsorgung, Sicherheit/Beleuchtung, Reinigung, Lagerung, Elektroversorgung, IT- und Kommunikationsversorgung
- Würdigung rechtlicher Voraussetzungen verschiedener Ebenen (Bau- und Planungsrecht, Eigentumsverhältnisse und Widmung der marktzugehörigen Grundstücke, damit verbundene Rechte und Pflichten, z. B. Verkehrssicherung, Überlassungs- und Nutzungsverhältnisse der marktzugehörigen Einheiten und Objekte, Regelung des Betriebsablaufes und Marktgeschehens, usw.)

- Betrachtung der Besonderheiten für die Bauablaufplanung und für die nachfolgende Umsetzungsphase (z. B. Umsetzung der Maßnahmen im laufenden Betrieb, potentielle Gefahr von Altlasten im Boden, Möglichkeit von Verzögerungen der Ausführungen durch historische Bodenfunde, unterirdische Stadtbäche, usw.)
- Ermittlung der finanziellen Realisierbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Tragfähigkeit und insbesondere Prüfung der Refinanzierung und ggf. zusätzlicher Subventionsmöglichkeiten (z. B. Förderung für Lebensmittel/ Bio/ Erzeuger/ Kultur/ o. a. durch staatliche, Bundes- oder internationale Institutionen)
- Einbindung der Händlerinnen und Händler ebenso wie zahlreicher weiterer relevanter öffentlicher und externer Stellen (sämtliche betroffene Fachdienststellen und Referate der LHM, alle relevanten Gremien insbesondere Bezirksausschuss und Behindertenbeirat, sämtliche Einsatz- und Notdienste wie Polizei, Feuerwehr, Rettungsdienste usw., fachlich berührte Bezirks- und Landesregierungsstellen insbesondere in Hinblick auf Denkmal- und Naturschutz, nutzbringende Verbände und Vereine insbesondere aus den Bereichen Erzeugung, Handel und Tourismus, usw.)
- Regelmäßige und rechtzeitige Information der Öffentlichkeit über die jeweils anstehenden nächsten Schritte.

## **5. Entscheidungsvorschlag**

Zur Erfüllung dieser vorgenannten Anforderungen benötigt es Unterstützung durch einen Partner mit fundierten Kenntnissen und Erfahrung in dem Bereich Projektentwicklung und -management. Besonders die Kompetenz zur Koordination und Verknüpfung von zahlreichen, teils weit auseinander liegenden, mitunter auch konkurrierenden Fachbereichen ist unbedingt erforderlich.

Die MHM können hierbei von der bereits laufenden Zusammenarbeit mit der MGS und deren Erfahrung in den Bereichen Entwicklung und Betreuung umfangreicher Bau- und Sanierungsmaßnahmen profitieren; die MGS kann im Auftrag der MHM das Leistungsverzeichnis für die Ausschreibung zur Gewinnung eines externen Projektmanagements erstellen. Auf diesem Wege kann sichergestellt werden, dass die Leistungsbeschreibung alle relevanten Themen und Bereiche umfasst und die darin zu bearbeitenden Detailaufgaben und -anforderungen abschließend beinhaltet sind. Auch die zu fordernden und erwarteten Arbeitsergebnisse, insbesondere im Hinblick auf Themen, Umfang und Tiefe der Untersuchung, können für den externen Berater mit dieser Unterstützung fundiert definiert werden. So wird dem von der LHM und den MHM gesetzten Anspruch an den unbedingten Erhalt des Marktcharakters, der Originalität des Viktualienmarktes und der Konservierung seines traditionellen Charmes bereits bei der Auswahl eines externen Beraters Rechnung getragen.

Das Projektmanagement für die Nutzerbedarfserstellung und Konzeptentwicklung ist auf Grund des Auftragsumfanges und der Leistungstiefe europaweit auszuschreiben. Die dafür erforderlichen Mittel werden in den Wirtschaftsplan der MHM eingestellt. Alle fachlich

relevanten Fachdienststellen, Referate und sonstigen Gremien der LHM werden vor der öffentlichen Ausschreibung selbstverständlich mit in den Prozess der Leistungsverzeichniserstellung einbezogen.

#### **6. Stadtratsantrag Nr. 08-14 / A 02757 von Herrn Stadtrat Richard Progl vom 19.09.2011 - „Charme des Viktualienmarkts erhalten“**

Der Stadtratsantrag Nr. 08-14 / A 02757 von Herrn Stadtrat Richard Progl vom 19.09.2011 (s. Anlage) wurde bereits in der Sitzung des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen München am 16.02.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08588) ausführlich behandelt.

Der Stadtrat hat damals zugestimmt, dass der Antrag aufgegriffen bleibt und in den nächsten Projektphasen in der Projektgruppe abschließend behandelt und dem Stadtrat im Zuge der weiteren Beschlussfassungen zum Thema „Zukunftskonzepte der vier festen Lebensmittelmärkte Münchens“ vorgelegt wird.

Mit der unter Ziffer 1 und 2 beschriebenen Ausrichtung sowie der Festlegung und Gewichtung der zu erfüllenden Voraussetzungen und Kriterien, die das zu beauftragende Büro mitbringen muss, wird dem Antrag von Herrn Stadtrat Richard Progl vom 19.09.2011 gefolgt. Die weitere Bearbeitung des Viktualienmarktes innerhalb des Sanierungsprojektes „Zukunftskonzepte für die vier festen Lebensmittelmärkte“ erfolgt somit unter der Maßgabe und entsprechend den Wünschen, die im Antrag formuliert wurden. Der Auftrag wird von den MHM daher als erfüllt und der Antrag Nr. 08-14 / A 02757 als geschäftsordnungsgemäß erledigt angesehen.

#### **7. Beteiligung Markthallenbeirat**

Mit dem Markthallenbeirat wurde dieser Beschluss am 08.05.2014 erörtert.

#### **8. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses. Der betroffene Bezirksausschuss wird im Zuge der laufenden Projektarbeit regelmäßig informiert.

#### **9. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin/des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin/dem zuständigen Verwaltungsbeirat wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **10. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die nächsten Verfahrensschritte ohnehin dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden und der Stadtratsantrag Nr. 08-14 / A 02757 von Herrn Stadtrat Richard Progl vom 19.09.2011 mit dieser Beschlussfassung geschäftsordnungsgemäß erledigt ist.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Die MHM werden beauftragt, zusammen mit der MGS, ein Leistungsverzeichnis für die Erarbeitung der Nutzerbedarfsprogramme und die Entwicklung der Marktkonzepte für den Münchner Viktualienmarkt zu erstellen und damit die Projektmanagementleistungen öffentlich auszuschreiben und zu beauftragen.
2. Die MHM werden beauftragt den Stadtrat regelmäßig über relevante Projektfortschritte und -entwicklungen zu informieren, erstmals über die Auswahl und Beauftragung des externen Projektmanagements.
3. Der Stadtratsantrag Nr. 08-14 / A 02757 von Herrn Stadtrat Richard Progl vom 19.09.2011 ist mit dieser Beschlussfassung geschäftsordnungsmäßig erledigt.
4. 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 den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Kommunalreferat - Steuerung und Betriebe (SB)

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
Markthallen München (3-fach)  
z.K.
- Am \_\_\_\_\_