

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

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

**Umbau Viktualienmarkt**

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 01892**

**der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 - Altstadt - Lehel am 07.12.2017**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11709**

**Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2018**

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

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

**I. Vortrag des Referenten**

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

13.2. Öffentlichkeit und Münchner Bürgerschaft .....	56
13.3. Bürgergutachten .....	57
13.4. Fazit .....	57
14. Weitere Abstimmungen und Beteiligungen .....	58
14.1. Beteiligte Referate und Behörden .....	58
14.2. Behindertenbeirat .....	59
14.3. Markthallenbeirat .....	59
15. Beteiligung der Bezirksausschüsse .....	59
16. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates .....	59
17. Beschlussvollzugskontrolle .....	59
 <b>II. Antrag des Referenten</b>	 60
 <b>III. Beschluss</b>	 62

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

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

**Umbau Viktualienmarkt**

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 01892**

**der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 - Altstadt - Lehel am 07.12.2017**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11709**

**14 Anlagen:**

1. Lageplan
2. Bericht zur Machbarkeitsuntersuchung
3. Bedarfsanmeldung
4. Beteiligungen-Chronologie
5. Stand der Konzeptabstimmung
6. Öffentlichkeitsarbeit und Projektkommunikation
7. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01892
8. Stellungnahme der Stadtkämmerei
9. Stellungnahmen des Baureferats
10. Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung
11. Stellungnahme des Kreisverwaltungsreferats
12. Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2018
13. Stellungnahme des Bezirksausschusses 1 – Altstadt-Lehel
14. Stellungnahme des Behindertenbeirats der Landeshauptstadt München

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2018**

Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag des Referenten

### 1. Anlass

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

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

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

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

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

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

Flair, Charme und Individualität der Märkte sind etwas Gewachsenes, das sich auch vom besten Architekten nicht ohne weiteres am Reißbrett reproduzieren lässt. Die Stadt

schaft Voraussetzungen dafür, dass sich diese Dinge auf den Märkten wieder entwickeln und entfalten können. Letztendlich ist es insbesondere auch eine Frage der Gestaltung, die sich an den vorhandenen Materialien, Farben und Formen orientiert und bei den einzelnen Ständen aber auch Raum für Individualisierung lässt.

## 2. Allgemeine Situationsbeschreibung

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

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

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

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

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

Mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen vom **18.07.2013** (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12444) wurde das Kommunalreferat - Markthallen in nichtöffentlicher Sitzung beauftragt, einen Vorschlag für die Vergabe eines Projektmanagements für den Viktualienmarkt auszuarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen. Mit Beschluss vom **03.07.2014** (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00187) hat der Stadtrat die Markthallen beauftragt, zusammen mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS), ein Leistungsverzeichnis für ein externes Projektmanagement für die Erarbeitung der Nutzerbedarfsprogramme und die Entwicklung der Marktkonzepte für den Münchner

Viktualienmarkt zu erstellen und dem Stadtrat vorzulegen. Die Markthallen wurden auch damit beauftragt, dem Stadtrat über die Auswahl und Beauftragung des externen Projektmanagements zu berichten.

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

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

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

### **3. Spezielle Situation des Viktualienmarkts**

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

1. Der Markt ist deutlich größer als die übrigen Märkte. Schon durch seine Größe und Lage wird er zu einem wichtigen, innerstädtischen Aufenthaltsraum.
2. Durch seine Lage zwischen Gärtnerplatzviertel und Zentrum liegt der Viktualienmarkt auf einer stark frequentierten Fußgängerachse.
3. Der Viktualienmarkt hat einen herausragenden touristischen Stellenwert und ist Anziehungspunkt zahlreicher Führungen.
4. Die im Rahmen der Untersuchungen durch den TÜV-Rheinland festgestellten, erheblichen Brandschutzmängel in den Kelleranlagen der Abteilungen 5 und 7 (Petersberg) wurden bereits im Rahmen von Sofortmaßnahmen in den Jahren 2011 bis 2013 beho-



ben (siehe hierzu auch den Beschluss vom 19.01.2012 zum Stadtratsantrag „Brand-schutz am Viktualienmarkt“, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08207).

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

### 3.1. Aktuelle Grundstücksverhältnisse

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

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

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

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

Die Teilbereiche des Flurstücks Nr. 1386 außerhalb des Satzungsgebiets sind als „beschränkt-öffentlicher Weg, nur Fußweg“ gewidmet; tatsächlich findet hier aber auch Lieferverkehr statt. Die Teilflächen der Flurstücke 1253 und 1386/6, die innerhalb der Satzungsflächen liegen, sind als Ortsstraße bzw. als „beschränkt-öffentlicher Weg, Fußgängerbereich – Radfahren, Busse und Taxis frei“ gewidmet. Die Marktpläche ist nicht gewidmet. Das Befahren der Satzungsfläche durch Fahrräder ist durch die Benutzungssatzung

der Markthallen München verboten. Diese regelt auch den Kfz-Verkehr, wobei Fußgängern in jedem Fall Vorrang gewährt wird.

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

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

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

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

### 3.2. Bauliche Situation und Mängel

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

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

In Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden exemplarisch einige Gebäude bezüglich des Tragwerks und der Statik, auf den Gebäudezustand allgemein, auf Gebäudeschadstoffe und bezüglich des Zustandes der Technischen Gebäudeausrüstung untersucht. Sämtliche Sparten wurden erfasst, ihr Zustand bewertet. Die Abwasserleitungen wurden außer-

halb des Projekts vom Bauunterhalt der Markthallen untersucht. Alle Ergebnisse sind in die Machbarkeitsstudie eingeflossen.

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

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

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

### 3.3. Räumliche Situation

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

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

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

### 3.4. Projektziele

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

Das Projekt für den Münchner Viktualienmarkt wurde hierbei, in Bezug auf die zu erzielenden Endergebnisse, unter das Motto „**Behutsam. Sanft. Liebevoll.**“ gestellt. Dies

kann natürlich nicht ausschließen, dass die Baumaßnahmen selbst, aufgrund des notwendigen Umfangs an Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen, für alle **deutlich** spürbar werden. Allen, die sich weitergehend mit der Situation am Markt befasst haben, ist klar, dass „Pinselsanierungen“ nicht ausreichen werden. Um die Marktertüchtigung so erträglich wie möglich zu gestalten, kommt dem Konzept für die Realisierungsschritte und Interimsmaßnahmen mindestens eine ebenso große Bedeutung zu, wie den Sanierungs- und Neubaumaßnahmen selbst.

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

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

- Quantitäten:  
Wie bei den anderen drei Märkten ist die vorhandene Händler- und Warenstruktur im Zuge der Maßnahmen beizubehalten und ggf. flexibler zu gestalten.
- Qualität:  
Die Qualitätsvorgaben werden maßgeblich von den geltenden Verordnungen / Vorschriften bzgl. der Lebensmittelhygiene, Arbeits- und Denkmalschutz bestimmt. Die baulichen Maßnahmen müssen die Einhaltung der lebensmittel- und hygienerechtlichen Auflagen durch die Händlerinnen und Händler ermöglichen. Der Grundcharakter des Markts soll erhalten bleiben; aus offenen Marktständen, die im Freien verkaufen, sollen keine Ladengeschäfte werden.
- Gestalterische Vorgaben:  
Die Aufenthaltsqualität ist zu stärken, den Belangen des Denkmalschutzes kommt aufgrund der Lage besondere Bedeutung zu, das Gesamterscheinungsbild ist in gestalterischer Hinsicht zu verbessern.
- Funktionale Vorgaben:  
Die betriebliche Logistik wie die Warenanlieferung, Lagerung, Verteilung der Waren auf dem Markt, die Verarbeitung und Veräußerung der Waren sowie die Entsorgung sollen optimiert werden. Die Umsetzung der Maßnahme muss bei laufendem Betrieb des Markts erfolgen. Geeignete Interimslösungen und Realisierungskonzepte sind auszuarbeiten.
- Technische Vorgaben:  
Die Energieversorgung des Markts soll optimiert werden. Dabei sind die innerstädtische Fernwärme- und Fernkälteversorgung in die Betrachtungen einzubeziehen.

- Wirtschaftliche Vorgaben:

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

- Sonstige Vorgaben:

Die Brunnen sowie der Maibaum müssen erhalten bleiben.

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

Neben Altstadtensemble und umgebenden Baudenkmälern sind Bodendenkmäler zu beachten.

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

## 4. Machbarkeitsstudie

### 4.1. Grundlagenermittlung

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

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

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

#### **4.1.1. Bestandsaufnahme, Ortsbesichtigungen**

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

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

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

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

#### **4.1.2. Händlerinterviews**

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

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

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

#### **4.1.3. Analyse des Standorts**

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

## **Gelände- und gebäudespezifische Untersuchungen**

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

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

Arbeitsschutzrechtlich kritische Themen wurden mit dem Gewerbeaufsichtsamt abgestimmt.

### Allgemeine Gebäudeevaluierung

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

### Gebäude-Schadstoffuntersuchung

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

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

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

### Technische Gebäudeausstattung

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

### Tragwerk

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

### Brandschutz

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

### Kampfmittelvorerkundung

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

### Orientierende Boden- und Altlastuntersuchung

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

### Lebensmittelhygiene

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

### Verkehrsanalyse

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



## Schalltechnische und lichttechnische Untersuchungen

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

## Denkmalschutz - Bodendenkmäler

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

## **Unmittelbarer Umgriff**

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

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

## **Grenzen**

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

## **Stadtraum**

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

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

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

Dies hatte Folgen für die Nutzung der Flächen:

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



Luftbild 1962, Kommunalreferat GeodatenService

## Freiraum

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

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

## Vegetation und Baumbestand

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

### Bodenbeläge, Barrierefreiheit

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

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

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

### Beleuchtung

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

### Lärmschutz

Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung war zunächst die Bestandssituation zu erfassen.

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

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

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

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

## **Verkehr am Markt**

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

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

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

### Zugänge, Achsen

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

### Verkehrs- und Wegeführung

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

## Fußgänger

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

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

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

## Radverkehr

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

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

## Kfz-Stellplatzsituation

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

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

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

### Feuerwehr/ Rettungswege

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

### Anlieferung/ Entsorgung

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

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

### Aufenthaltsbereiche

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

### **Angrenzender Verkehrsraum**

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

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

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

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

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

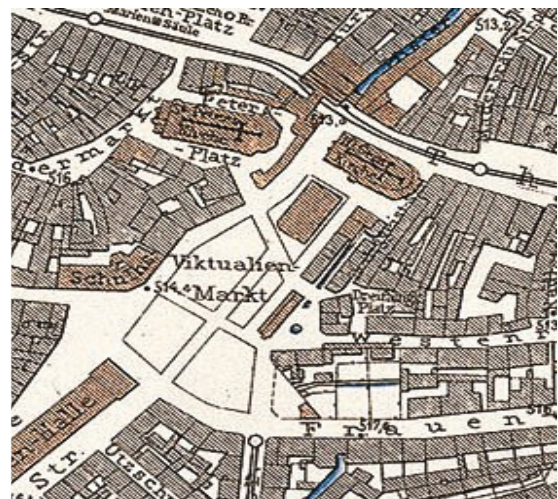
## Der Markt und seine Gebäude

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

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

### Abteilungen

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



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

Die Marktstände jeder Abteilung bilden jeweils eine **Einheit**. Ursprünglich waren in den einzelnen Abteilungen jeweils gleiche oder verwandte Warensortimente verortet. Die ursprünglichen Sortimentsschwerpunkte der Abteilungen sind heute nur noch in Teilbereichen erkennbar.

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

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

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

### Warenangebot

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

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



### Bautypen feste Stände

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

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

### Zeltartige Konstruktionen

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

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

### Lager

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

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

### Müllentsorgung

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

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

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

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

### Sanitäranlagen

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

## Arbeitsschutz

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

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

## Sicherheit und Intrusionsschutz

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

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

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

## Hygiene

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

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

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

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

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

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

## 2. Wie ist die Toilettensituation?

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Schädlinge

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

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

#### Fazit

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

#### Sparten

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

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

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

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

#### 4.2. Nutzungskonzeption lt. Machbarkeitsstudie

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

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

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

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

##### 4.2.1 Anforderungen und Händlerbedarf allgemein

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

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

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

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

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

#### 4.2.2. Flächenbedarf

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

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

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

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

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

## **Ermittlungsverfahren Flächenmehrbedarf**

### Personaltoiletten

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

### Kundentoiletten

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

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

### Lagerfläche (Händlerwunsch)

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

### Lagerfläche (35 % der Verkaufsfläche)

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

### Pausenräume

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

### Umkleiden

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



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

### Lebensmittelhygiene

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

### Vorbauten

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

### Konzessionierte Gastronomiebetriebe

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

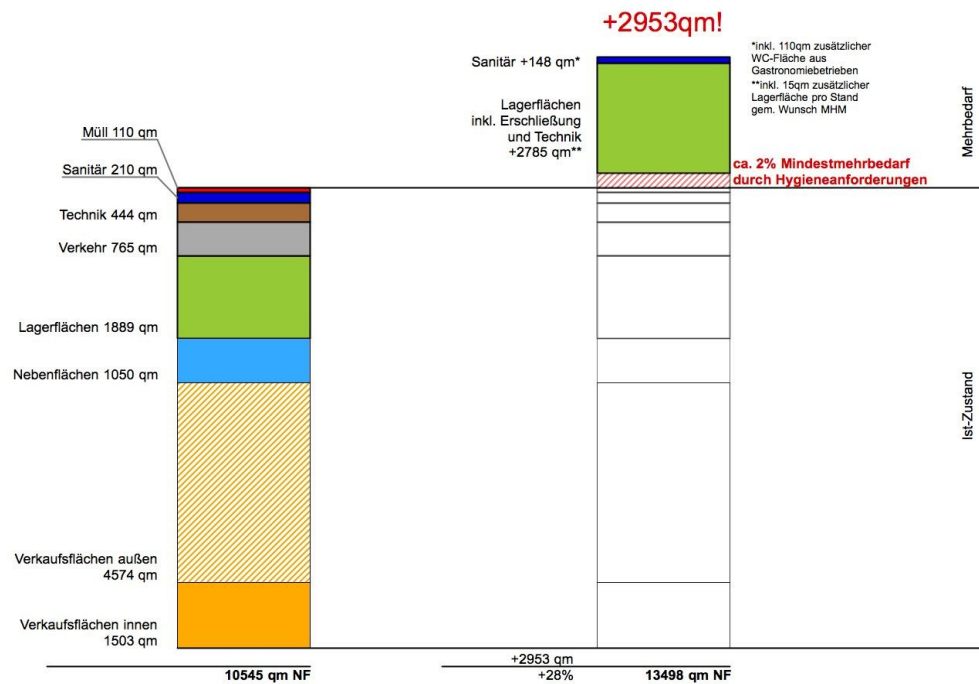
### Flächenbedarf

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

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

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

#### Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt Nutz-Flächen



ARGE bogevischs buero | bauchplan | planungsbüro balke + kagerer

#### 4.2.3. Gebäude, Nebenflächen und Freiflächen des Markts

##### Genehmigungsrechtliche Fragen

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

### Gebäudebestand allgemein

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

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

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

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

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

### Abteilungen

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

### Brandschutz

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

## Hygiene

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

## Sanitäranlagen

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

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

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

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

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

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

## Arbeitsschutz

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

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

### Lagerflächen

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

### Abfallentsorgung

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

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

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

### Technische Gebäude-Ausstattung

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

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

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

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

#### Raumausstattung / Schnittstelle

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

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

Zu diesem Minimal-Ausbauzustand zählen:

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

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

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

### Denkmalschutz

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

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

### Kfz-Stellplätze

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

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

### Fahrrad-Stellplätze

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

### Dachbegrünung

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

Auf den empfohlenen Neubauten sind begrünte Dächer zu prüfen.

### Außen- / Freiflächen allgemein

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

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

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

### Oberflächen, Barrierefreiheit, Orientierung

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

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



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

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

### Aufenthaltsqualität

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

### Versorgung für Großveranstaltungen

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

### Gestaltungsrichtlinien

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

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

### 4.3. Marktkonzept in Varianten

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

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

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

Die Variantenbetrachtung erfolgte jeweils vor diesem Hintergrund.

#### Untersuchte Varianten

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

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

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

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

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

## 5. Empfohlene Variante

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

### 5.1. Sanierung

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

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

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

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

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

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

Maßgabe der Sanierung im Bestand ist, dass innerhalb der Stände ein baulicher Zustand hergestellt wird, der den **Hygienevorschriften** und den Abstimmungen mit dem Kreisverwaltungsreferat im Einzelfall entspricht.

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

## 5.2. Neubau in Abteilung 2 und 6

Für die Abteilungen 2 und 6 werden Neubauten empfohlen.

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

### Maßnahmen Abteilung 2

Entsprechend der Variante II E (Anlage2, Seite 91) wird in Abteilung 2 eine zentrale Kelleranlage vorgeschlagen. Diese kann brutto eine Fläche von ca. 900 qm erreichen. Abzüglich der notwendigen Konstruktionsflächen, der Erschließung, der Nebenflächen für Toiletten und Personal (z.B. Sozial- und Umkleideräume) und der Technikflächen könnten hier ca. 400 qm zusätzliche Lager-Nutzfläche für den Markt entstehen.

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

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

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

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

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

## Maßnahmen Abteilung 6

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.3. Interimslösungen, Realisierungskonzept**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.4. Querungshilfe Blumen-/ Frauenstraße**

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

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



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

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

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

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

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

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

## **5.5. Stand der Konzeptabstimmung**

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

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

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

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

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

## 5.6. Grundstücksänderungen

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

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

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

### Aktuelle Satzungslage und bestehende Befristung

Handelsflächen und Verkaufsstände werden grundsätzlich nach aktueller Markthallensatzung (MHS) mit einer Zuweisung an Händlerinnen und Händler vergeben, in Einzelfällen (i.d.R. bei den reinen Gastronomiebetrieben) ist das Überlassungsverhältnis in Form eines privatrechtlichen Mietvertrages geregelt (Sondervereinbarung nach § 8 MHS). Gemäß MHS können Zuweisungen auf Dauer oder mit zeitlicher Befristung vergeben und mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden. Zuweisungen waren in der Vergangenheit in der Regel unbefristet. Die bestehenden Sondervereinbarungen sind regulär befristet.

Die Erteilung sowie die Umschreibung einer Zuweisung ist lt. Kostensatzung (KostenS) der LHM (Stand 22.02.2017) mit einer Gebühr von 1/12 bis 12/12 der Jahresgebühr, höchstens 10.000 € verbunden.

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

In Summe ist nur eine Minderheit (ca. 20 %) der Zuweisungsobjekte von der Befristung betroffen. Daher muss bei einem Großteil der Händlerinnen und Händler die Zuweisung zu gegebener Zeit nach § 5 Abs. 3 Ziffer 5 MHS widerrufen werden, damit die überlassenen Objekte für die notwendigen, baulichen Änderungen zur Verfügung stehen („...*wird widerrufen, wenn die zugewiesenen Objekte für bauliche Änderungen oder für andere im öffentlichen oder betrieblichen Interesse liegenden Zwecke unabweislich benötigt werden...*“). Diese Regelung gilt lt. § 8 Abs. 3 MHS entsprechend für Sondervereinbarungen.

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

Das stets erklärte, unverändert gültige und auch immer so kommunizierte Ziel des Projektes ist seitens Kommunalreferat – Markthallen, dass die Märkte für die **heute ansässigen** Händlerinnen und Händler zukunftsfähig gemacht werden sollen, so dass deren Existenz auf den Märkten langfristig gesichert wird. Der bisherige Sachstand des Projektes hatte es jedoch noch nicht erlaubt, dieses Ziel bereits durch konkrete vertragliche Vereinbarungen mit Händlerinnen und Händlern formal zu bekräftigen. Ein eindeutiger Stadtratsbeschluss in dieser Hinsicht kann erst jetzt, mit Zustimmung des Stadtrates zu Neustrukturierungs- und Sanierungskonzepten und dem Auftrag zur Planung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen, erteilt werden.

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

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

## Nutzungs-/ Überlassungsverhältnisse während baulicher Maßnahmen

Für die Interimsstände müssen ebenfalls Überlassungsvereinbarungen mit den Händlerinnen und Händlern abgeschlossen werden. Während der Voruntersuchungen auf den vier Lebensmittelmärkten hat sich gezeigt, dass es Händlerinnen und Händler gibt, die es vorziehen würden, während der baulichen Maßnahmen keinen Stand auf dem Interimsmarkt zu betreiben, die aber nach der Sanierung auf jeden Fall wieder auf den Markt möchten. Aus Sicht der Markthallen gibt es mehrere Gründe einem solchen Ansinnen offen gegenüberzustehen:

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

## Handlungsempfehlung der Markthallen

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

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

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

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

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

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

## 7. Personalbedarf

### Projektbetreuung

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Immobilienverwaltung der Markthallen München**

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

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

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

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

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

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

## 8. Kosten, Wirtschaftlichkeit, Finanzierungskonzept

### 8.1 Investitionskosten

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

### 8.2 Ertragssituation

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

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

Tabelle 2: Kosten-, Erlös-, Ertragssituation,

Die erzielten Erlöse aus der Benutzung der Stände können die anfallenden Kosten des laufenden Betriebs derzeit decken. Das Verhältnis zwischen Erlösen und Kosten ist relativ konstant über den Betrachtungszeitraum. Die (positiven) Ergebnisse profitieren hierbei noch deutlich davon, dass für die Bestandsgebäude keinerlei Abschreibungen mehr zu Buche schlagen, dass die Vorprojektkosten außen vor blieben und dass der Bauunterhalt wegen der anstehenden Gesamtmaßnahme auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt wurde. Die erzielten Erträge dienen u.a. durch den derzeitigen Verbund der vier Lebensmittelmärkte in einer Gebühreneinheit dem Ausgleich der negativen Jahresergebnisse der drei kleinen Lebensmittelmärkte. Durchschnittlich flossen im Betrachtungszeitraum rund 372 T€/a vom Viktualienmarkt zu den drei kleinen Lebensmittelmärkten.

### 8.3 Wirtschaftlichkeit

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

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

## 8.4 Finanzierung

### 8.4.1. Finanzierung der Investition

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

### 8.4.2. Laufender Betrieb

Aktuell ist der laufende Betrieb des Viktualienmarkts kostendeckend. Mit Beginn der Sanierungs- und Baumaßnahmen wird der bisherige Ertrag von den Investitionen aufgezehrt. Zumindest während der mehrjährigen Bauphase wird der Betrieb aller Voraussicht nach defizitär. Analog zur notwendigen Optimierung der Strukturen für den Betrieb der übrigen Lebensmittelmärkte und für die Großmarkthalle sind daher Verbesserungen beim Betrieb der Märkte notwendig. Ziel der Optimierung muss eine Minimierung der jährlichen Kosten auch während der Bauphase sein. Längerfristig muss wieder die dauerhafte, vollständige Deckung der Betriebskosten angestrebt werden. Bei der Optimierung gilt es, die Leistungsfähigkeit der Händlerinnen und Händler im Auge zu behalten. Die Überlassungsentgelte werden zu gegebener Zeit für den künftigen Betrieb neu kalkuliert.

### 8.4.3. Fazit

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

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

Die festen Lebensmittelmärkte sind nicht nur Orte zum Einkaufen, sondern auch öffentliche Orte von städtebaulicher und gesellschaftlicher Bedeutung, also Orte für die Bürgerinnen und Bürger, um sich zu versorgen, sich zu erholen, sich auszutauschen und zu diskutieren.



Alle festen Märkte sind - wenn auch mit unterschiedlicher Gewichtung - historisch wichtige Plätze, die touristisch von Bedeutung sind. Die soziokulturelle und ideelle Bedeutung der festen Märkte spiegelt sich im großen Engagement und auch in den Ängsten der Bürgerschaft um ihren jeweiligen Stadtteilmarkt wider.

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

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

#### **8.4.4. Finanzierung der Planungsleistungen**

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

### **9. Europarechtliche Zulässigkeit**

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

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

### **10. Durchführung der weiteren Planung**

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

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

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

## 11. Anträge und Empfehlungen

### **Umbau Viktualienmarkt**

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

Der folgende Antrag wurde von der Bürgerversammlung beschlossen:

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

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

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

### **Die Markthallen nehmen wie folgt Stellung:**

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

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

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

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

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

## **12. Entscheidungsvorschlag**

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

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

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

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

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

Zuweisungen werden nach Sanierung und Neubau grundsätzlich unbefristet erteilt.

### **13. Projektkommunikation und Öffentlichkeitsarbeit**

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

#### **13.1. Einbindung der Händlerinnen und Händler**

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

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

#### **13.2. Öffentlichkeit und Münchner Bürgerschaft**

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

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

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

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

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

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

### **13.3. Bürgergutachten**

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

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

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

### **13.4. Fazit**

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

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

## 14. Weitere Abstimmungen und Beteiligungen

### 14.1. Beteiligte Referate und Behörden

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

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

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

In einer weiteren Stellungnahme vom 04.06.2018 betont das **Referat für Stadtplanung und Bauordnung** außerdem die Notwendigkeit und Wichtigkeit der Beteiligung und Abstimmung mit der Verkehrsabteilung des Kreisverwaltungsreferates in Hinblick auf die im Beschluss thematisierte Querungshilfe Blumenstraße/ Frauenstraße und aller damit in Zusammenhang stehenden Maßnahmen.

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

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

## **14.2. Behindertenbeirat**

Die Beschlussvorlage wurde gemäß § 2 Abs. 3 Behindertenbeiratsatzung vor allem mit Blick auf die Barrierefreiheit (einschließlich Toiletten) dem Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München zur Kenntnis gegeben. In der Stellungnahme vom 14.06.2018 weist der Facharbeitskreis Mobilität des Behindertenbeirats in Abstimmung mit dem Behindertenbauauftrageten darauf hin, die Anforderungen von Menschen mit Behinderung und älteren Menschen von Beginn der Planungen an berücksichtigt werden und die Planungen auch im weiteren Verlauf mit dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt werden.

## **14.3. Markthallenbeirat**

Dem Markthallenbeirat wurde die Beschlussvorlage im Umlaufverfahren zur Kenntnis gegeben.

## **15. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

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

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

Der Bezirksausschusses 01 – Altstadt-Lehel hat die Vorlage in seiner Plenumsitzung am 12.06.2018 behandelt und mit Schreiben vom 13.06.2018 eine Stellungnahme zugeleitet, mit welcher sechs Anliegen sowie Bitten und Prüfaufträge vorgetragen werden. Neben der Abklärung, ob die Haupttrassen innerhalb des Marktbereichs außerhalb der Öffnungszeiten für den Fahrradverkehr geöffnet werden können wird um die weiterführende Prüfung von möglichen Dachbegrünungen gebeten. Darüber hinaus betont der Bezirksausschuss 01 – Altstadt-Lehel den allgemeinen und individuellen Baumschutz und spricht sich für die Einrichtung der im Beschlusstext erläuterten Radquerung zwischen Prälat-Zistl-Straße und Frauenstraße (direkt vor dem „Pschorr“) aus.

Diese Überlegungen werden im Verlauf der weiteren Planungen betrachtet und vertieft.

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

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

## **17. Beschlussvollzugskontrolle**

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

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der Stadtrat nimmt den Vortrag zustimmend zur Kenntnis.
2. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, auf Basis der Ergebnisse der vorgelegten Machbarkeitsstudie (Anlage 2) für den Münchner Viktualienmarkt die Vorplanungen für die empfohlenen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen bei den Abteilungen 1 bis 7 zu veranlassen. Dabei sind der Planung für die Abteilungen 2 die empfohlene Variante II E und der Abteilung 6 die empfohlene Variante VI D mit Neubau- und Sanierungsinhalten zu Grunde zu legen. Für die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen sind Interimsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Marktbetriebs während der Baumaßnahmen zu planen. Die Händlerinnen und Händler sind in die Planungen sowohl für die empfohlenen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen als auch für die Interimsmaßnahmen weiterhin einzubeziehen.
3. Die Bedarfsanmeldung (Anlage 3) wird genehmigt.
4. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, mit dem Projektauftrag das Ergebnis der Vorplanung mit Kostenschätzung dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
5. Das Baureferat wird gebeten, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen und die Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung für die Marktertüchtigung sowie die Interimsmaßnahmen zu erarbeiten.
6. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt die Finanzierung der Vorplankosten in den jeweiligen Wirtschaftsplan aufzunehmen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
7. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, die zusätzlichen Personalkapazitäten für die Projektbearbeitung und Immobilienverwaltung in den Wirtschaftsplan 2019 aufzunehmen und dem Stadtrat zur endgültigen Entscheidung vorzulegen.
8. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die notwendigen Neuordnungen der innerstädtischen Grundstückszuordnung durchzuführen und notwendige Änderungen der Widmung mit dem Baureferat vorzubereiten.
9. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt und verpflichtet, mit den vor Sanierungsbeginn ansässigen Händlerinnen und Händlern, vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen und vor einem eventuellen Widerruf der Zuweisung, jeweils eine entsprechende individuell vorabgestimmte schriftliche Überlassungsvereinbarung für die Verkaufseinrichtungen auf den Interimsstandorten zu treffen.
10. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt und verpflichtet, allen Händlerinnen und Händlern, die vor der Sanierung am Markt ansässig waren, für die ertüchtigten bzw. neu errichteten Marktstände unbefristete Zuweisungen zu erteilen,



sofern Unternehmen, handelnde und verantwortliche Personen und Gesellschafter sowie die Sortimente vor und nach Sanierung identisch sind. Dabei wird den Händlerinnen und Händlern, sofern von diesen gewünscht, der ursprüngliche Standort zugewiesen bzw. ein Standort in dem Bereich des Marktes, in dem ihnen ursprünglich ein Stand zugewiesen war. Die wesentlichen Inhalte der neuen Zuweisungen müssen zudem identisch sein mit den Zuweisungen, die die Händlerinnen und Händler vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen und vor einem eventuellen Widerruf der alten Zuweisung hatten, z.B. müssen Unternehmen, handelnde und verantwortliche Personen und Gesellschafter, die Sortimente, der Satzungsbezug usw. (Beispiele nur exemplarisch, keine abschließende Auflistung) gleich bleiben .

11. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt und verpflichtet, auch den Händlerinnen und Händlern, die vor der Sanierung am Markt ansässig waren, die jedoch an der Beschickung des Interimsmarkts nicht teilnehmen möchten, für die ertüchtigten bzw. neu errichteten Marktstände unbefristete Zuweisungen zu erteilen, sofern Unternehmen, handelnde und verantwortliche Personen und Gesellschafter sowie die Sortimente vor und nach Sanierung identisch sind. Dabei wird den Händlerinnen und Händlern, sofern von diesen gewünscht, der ursprüngliche Standort zugewiesen bzw. ein Standort in dem Bereich des Marktes, in dem ihnen ursprünglich ein Stand zugewiesen war. Die wesentlichen Inhalte der neuen Zuweisungen müssen zudem identisch sein mit den Zuweisungen, die die Händlerinnen und Händler vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen und vor einem eventuellen Widerruf der alten Zuweisung hatten, z.B. müssen Unternehmen, handelnde und verantwortliche Personen und Gesellschafter, die Sortimente, der Satzungsbezug usw. (Beispiele nur exemplarisch, keine abschließende Auflistung) gleich bleiben.
12. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt und verpflichtet, die vorgenannten Bedingungen aus den Ziffern 9-11 allen Händlerinnen und Händlern vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen und vor einem eventuellen Widerruf der Zuweisung bzw. bei den Händlerinnen und Händlern, die derzeit eine befristete Zuweisung haben, vor Ablauf der Befristung, schriftlich zuzusichern.
13. Für die vorgenannten und unmittelbar durch die Baumaßnahme verursachten Zuweisungsänderungen sollen keine Verwaltungsgebühren erhoben werden. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, hierzu ggf. notwendige Satzungsänderungen auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
14. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, die Satzungsgrenzen den notwendigen Neuordnungen anzupassen und notwendige Satzungsänderungen für einen Marktbetrieb während und nach dem Umbau auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
15. Das Kommunalreferat - Markthallen München wird beauftragt, Optimierungspotentiale zu ermitteln und Umsetzungsstrategien mit dem Ziel auszuarbeiten, nach Durchführung der Ertüchtigungsmaßnahmen den Kostendeckungsgrad beim Viktualienmarkt zu verbessern.

16. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Querungssituation im Bereich Blumen-/ Frauenstraße, unabhängig vom weiteren Vorgehen am Viktualienmarkt, in Hinblick auf eine mögliche Verbesserung der Fußgängersituation zu prüfen und ggf. dafür notwendige Veranlassungen vorzunehmen.
17. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01892 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 - Altstadt - Lehel vom 07.12.2017 ist gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung erledigt.
18. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

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

### **Kommunalreferat**

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

z.K.

Am \_\_\_\_\_