

**Märkte München (MM);
Sanierung Viktualienmarkt
1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

**Weiteres Vorgehen
Auftrag zur Vorplanung**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16622

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Märkte München
vom 17.07.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Das mit Planungsauftrag mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11709 in der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2018 beschlossene Projekt zur Sanierung des Viktualienmarktes kann aus finanziellen Gründen nicht weitergeführt werden. Es soll ein verändertes Projekt in reduziertem Umfang weiterverfolgt werden.
Inhalt	Projektbeschreibung: Verlegung Fernwärme, Neubau Kellerbauwerk mit Zugängen, Rückbau, Sanierung und Wiederaufbau Marktstandl
Gesamtkosten / Gesamterlöse	--- / ---
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, positiv

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Projekt „Zukunftsconcept Münchener Viktualienmarkt“ gemäß Beschluss Nr. 14-20 / V 11709 wird nicht mehr weiterverfolgt. 2. Die vorläufige reduzierte Bedarfsanmeldung wird genehmigt. 3. Die Märkte München (MM) werden beauftragt, die vorläufige Bedarfsanmeldung zu konkretisieren und diese samt vorläufigem Nutzerbedarfsprogramm und Raumprogramm verwaltungsintern genehmigen zu lassen. 4. Das Baureferat wird gebeten, die Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung für die reduzierte Maßnahme in der Abt. II des Viktualienmarktes zu erarbeiten, sofern das Projekt im Eckdatenbeschluss für 2026 positiv beschlossen wird und die konkretisierte vorläufige Bedarfsanmeldung mit vorläufigem Nutzerbedarfs- und Raumprogramm verwaltungsintern genehmigt wurde. 5. Die MM werden beauftragt, die Verlegung der Fernwärmetrasse in Abteilung II bei den Stadtwerken München (SWM) zu beauftragen, sofern die Finanzierung im Eckdatenverfahren genehmigt wird. 6. Die MM werden beauftragt, die Vorplanung für die Interventionsstandl zu erarbeiten, sofern die Finanzierung im Eckdatenverfahren genehmigt wird. 7. Die Standl der Abteilung II sollen unter größtmöglichem Bestandserhalt saniert werden, um so den Charme des Viktualienmarktes zu erhalten. 8. Die städtischen Baustandards werden auf die Bedürfnisse des Projekts mit seinen festen Marktstandl angepasst. Die Sanierung erfolgt nur im zwingend notwendigen Umfang.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Viktualienmarkt, Sanierungsprojekt, Sanierung Viktualienmarkt
Ortsangabe	Stadtbezirk 1 Altstadt - Lehel

**Märkte München (MM);
Sanierung Viktualienmarkt
1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

**Weiteres Vorgehen
Auftrag zur Vorplanung**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16622

4 Anlagen

1. Übersichtsplan Viktualienmarkt mit Abteilungen
2. Bedarfsermittlung und Raumprogramm
3. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 28.05.2025
4. Stellungnahme BA1 vom 27.06.2025

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Märkte München
vom 17.07.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	3
1. Ausgangslage	3
2. Defizite des Viktualienmarktes	3
2.1 Bestehende Defizite / Bekannte Defizite.....	3
2.2 Handlungsempfehlungen des Bürgergutachtens	4
2.3 Aktuelle Situation / bereits erfolgte Maßnahmen	5
2.4 Untersuchungen und Vorplanung des Projektes „Zukunftsconcept Viktualienmarkt“	5
3. Projektbeschreibung neues Projekt Kellerbauwerk und Sanierung Abt. II.....	6
3.1 Kellerbauwerk	6
3.2 Marktstandl	7
3.3 Außenanlagen.....	8
3.4 Dach- und Fassadenbegrünung	9
3.5 Interimsmarkt	9
3.6 Technische Gebäudeausstattung.....	10
3.7 Vorläufige Bedarfsanmeldung mit Raumprogramm	10
4. Zeitplan	10
5. Projektkosten	11
6. Entscheidungsvorschlag	11
7. Klimaprüfung	11
8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	11
9. Anhörung des Bezirksausschusses.....	12
10. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	13
11. Beschlussvollzugskontrolle	13
II. Antrag des Referenten	13
III. Beschluss	14

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11709) den Planungsauftrag für das Projekt „Zukunftsconcept Münchner Viktualienmarkt“ erteilt und das Baureferat (BAU) gebeten die notwendigen Untersuchungen durchzuführen und die Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung für die Marktterüchtigung sowie die Interimsmaßnahmen zu erarbeiten.

Mit Antragspunkt 2 war die gesamttheitliche Neuordnung und Instandsetzung des Viktualienmarktes (VM) mit allen Abteilungen (Abt.) von I bis VII beauftragt worden. Hierbei wurden umfangreiche Neubauten in den Abt. II und VI vorgesehen.

Das BAU hat daraufhin die Untersuchungen durchgeführt und die Vorplanung auf Basis der vorgegebenen Bedarfe im Beschluss vom 27.06.2018 erarbeitet.

Im Eckdatenbeschluss im Juli 2024 wurden keine Mittel für dieses Projekt bewilligt, so dass das Projekt als Gesamtmaßnahme aus Kostengründen aufgrund der fehlenden Finanzierung in der geplanten Form nicht mehr weitergeführt werden kann.

Da die Defizite am VM groß sind und die Händlerschaft dringend auf die Sanierung wartet, wurde entschieden, aufbauend auf den Erkenntnissen aus der vorliegenden Planung, ein erstes zwingend notwendiges, sehr reduziertes Teilprojekt weiterzuführen. Aus diesem Grunde haben die Märkte München (MM) daraufhin ein Konzept für die Sanierung des VM entwickelt, um mit einer ersten Maßnahme die größten Defizite zu beheben. Anschließend soll dann in kleinen, standweisen Sanierungsschritten der VM abhängig von der Finanzierungslage wieder „fit“ gemacht werden.

Im Rahmen des Wirtschaftsplans für 2025 (Kommunalausschuss als Werkausschuss der Märkte München am 05.12.2024/Vollversammlung am 18.12.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14813) haben die MM angekündigt, dass eine Beschlussvorlage im ersten Halbjahr 2025 eingebracht wird, welche auch das Bürgergutachten aus 2018 berücksichtigt (Kommunalausschuss als Werkausschuss der Markthallen München am 08.03.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11063).

Die Anforderungen an einen ständigen Lebensmittelmarkt haben sich seit der ersten Beschlussfassung 2018 durch externe Einflüsse verändert. Insbesondere die Pandemie ist hier zu nennen. Es haben sich auch Veränderungen bei der Händlerschaft ergeben, da Standl aus persönlichen Gründen zurückgegeben wurden und/oder Nachfolger*innen Standl übernommen haben.

Unter diesen veränderten Rahmenbedingungen haben die MM die im Beschluss vom 27.06.2018 formulierten Anforderungen nochmal auf den Prüfstand gestellt und neu entwickelt.

2. Defizite des Viktualienmarktes

2.1 Bestehende Defizite / Bekannte Defizite

Die Defizite wurden bereits in der Beschlussvorlage im Kommunalausschuss als Werkausschuss der Markthallen München vom 07.07.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06584) ausführlich dargestellt und ebenfalls in der o. g. Beschlussvorlage vom 27.06.2018 erwähnt. Daher soll dies nachfolgend nochmals nur kurz zusammengefasst beschrieben werden.

Die Bausubstanz der vielen Standl aus der Nachkriegszeit entspricht nach mittlerweile 75 Jahren Betriebszeit nicht mehr dem heutigen Stand der Technik.

Die Keller sind niedrig und feucht, Fenster und Türen sind sanierungsbedürftig und es wurden Anstriche mit gebundenen Schadstoffen festgestellt (kein sofortiges Handeln erforderlich).

Die Versorgungs- und Abwasserleitungen sind sanierungsbedürftig. Zum Teil haben die Standl keinen Anschluss an eine zentrale Wärme- und Kälteversorgung. Die Oberflächen der Außenanlagen sind nicht barrierefrei.

Hinsichtlich des Arbeitsschutzes fehlen Personalräume, -toiletten und -umkleiden.

Bauliche Mängel und strengere Auflagen nach Sortimentserweiterungen durch Händler*innen begründen lebensmittelrechtliche Defizite. Es besteht erhöhter Aufwand bei Ungezieferbekämpfung aufgrund baulicher Gegebenheiten und teils unzureichender Oberflächenbeschaffenheiten für den Lebensmittelbezug.

An betrieblichen Defiziten sind zu wenig Lagerflächen, nur eingeschränkt nutzbare Keller, fehlende Barrierefreiheit, zu wenige Toiletten für Kund*innen, die Verbesserungswürdige Müllsituation, zu gering dimensionierte Elektroanschlüsse, kein Wasser-/Abwasseranschluss an Schirmständen und teils zu geringe Beleuchtung zu erwähnen.

Von der Händlerschaft errichtete Planen- und Markisenkonstruktionen sind teilweise immer noch nur geduldet.

2.2 Handlungsempfehlungen des Bürgergutachtens

2017 wurde von den MM ein Bürgergutachten beauftragt. Dieses wurde dem Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen München am 08.03.2018 vorgelegt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11063). Die wichtigsten Handlungsempfehlungen werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

- Aufwertung von Abteilungen und Flächengewinn:
 - Aufwertung von Abt.VI (Dachterrasse, Neugestaltung)
 - Bessere Lager- und Kühlflächen (Unterkellerung)
 - Partielle Neugestaltung, insbesondere Areal II und VI
 - Neue Keller
- Aufenthaltsqualität im weiten Sinne:
 - Oasen, Ruhezonen
 - Mehr Sitzmöglichkeiten (nicht kommerzielle)
 - Innenhöfe nicht zubauen, verschönern, zugänglich machen
 - Sicherheit: Beleuchtung, Notrufsäule, Orientierungssystem
 - Der Markt als Lebens- und Aufenthaltsraum
 - Erhaltung von Baum- und Grünbestand
 - Beschichtung und Wegweiser
- Zukunftsorientierte Sanierung
 - Bau-, Hygiene- und Technikmängel beheben
 - Zukunftsorientierter Umbau, lang gedacht, gründlich
 - Standl sanieren und erhalten, abschnittsweise, typisches Erscheinungsbild (grün, Kupferdach, Markisen)
 - Baubeginn spätestens 2020, möglichst kurz, Übergangslösungen
 - Zelte auf Winter beschränken, hochwertiges Material bei Markisen
 - Dorfcharakter für Abt. V analog III und I herstellen
- Verhältnis zwischen Märkte München und Händler*innen:
 - Bessere Kommunikation zwischen MM und Händler*innen
 - Sicherheit für die Händler*innen (Zuweisungen, Verträge, Kostenträgerschaft durch die Stadt)
 - Beteiligung der Händler*innen am Projekt

- Beibehalten des Marktcharakters:
Marktcharakter als Lebensmittelmarkt mit der Optik, Kleinteiligkeit, inhabergeführten Ständen, ...
Sortiment: Lebensmittel und Blumen, nicht weitere Gastronomie und Souvenirs
- Einrichtung von Sanitäranlagen für Kund*innen und Händlerschaft
- Verkehr: umliegende Straßen beruhigen, Fahrradkonzept und -abstellanlagen
- Veranstaltungen, kulturelles Angebot
- Barrierefreiheit, Bodenbelag erneuern, aber kein Asphalt
- Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, Energieeffizienz

Sehr wichtig war den Bürger*innen das Beibehalten von Grundcharakter und Optik. Bauliche Maßnahmen sollen sanft umgesetzt werden. Der Markt soll mit seiner Kleinteiligkeit und dem äußereren Erscheinungsbild der kleinen Standl erhalten werden.

2.3 Aktuelle Situation / bereits erfolgte Maßnahmen

Es wurde eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, ein Orientierungssystem und Wegweiser gewünscht. Die MM konnten im Rahmen des Förderprojektes EU-React in 2023 die Aufenthaltsqualität des VM entscheidend verbessern. Es wurden Sitzgelegenheiten und Pflanzkübel – teilweise mit Platanen, die auch der Beschattung dienen sollen – über das gesamte Marktgelände verteilt aufgestellt. Zudem wurden neue Übersichtspläne erstellt und an zentralen Stellen gut sichtbar aufgehängt. Zusätzlich dazu wurden Wegweiser angebracht.

Zur Verbesserung der Beleuchtung wurden Solarleuchten in Abt. II aufgestellt und Seileuchten in Abt. VI zusätzlich angebracht.

Eine kostenfreie Toilettenanlage für Kund*innen wurde in Abt. VI errichtet.

Zur Verbesserung der Kommunikation haben die MM neben den regelmäßigen Jour fixen, zu denen alle Händler*innen eingeladen werden, auch wiederkehrende Sprechstunden während eines Marktrundgangs mit dem kaufmännischen Personal der MM etabliert. Hier können vorher Themen seitens der Händler*innen eingebracht werden. Auch mit Mitgliedern des Vorstands der Interessengemeinschaft Viktualienmarkt (IGV) gibt es eine intensive Kommunikation. Darüber hinaus ist geplant, eine*n Marktsprecher*in samt drei Stellvertreter*innen als Vertretung und Stimme für alle Händler*innen zu implementieren.

2.4 Untersuchungen und Vorplanung des Projektes „Zukunftsconcept Viktualienmarkt“

Das BAU hat gemäß Untersuchungsauftrag vom 27.06.2018 eine vollständige Untersuchung aller Standl auf Mängel und Schadstoffe veranlasst. Außerdem wurde eine Vermessung des Marktes und der Stände vorgenommen.

Es wurden Bodengutachten mit einem geotechnischen Baugrundgutachten, Altlasten- und Kampfmittelerkundung eingeholt und die genaue Lage der vorhandenen Sparten erfasst. Außerdem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höhlenbaumkartierung, Gebäudequartierkartierung und Fledermauskartierung) sowie eine Vitalitätsprüfung des Baumbestandes vorgenommen. Alle Untersuchungen und Gutachten sind dokumentiert und bilden eine Grundlage für alle weiteren Maßnahmen auf dem VM unabhängig von einer Umsetzung im Zuge einer Baumaßnahme oder im Bauunterhalt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die Vitalitätsprüfung der Bäume sind im Zuge der weiteren Maßnahmen zu aktualisieren und fortzuschreiben.

Im Rahmen der Vorplanung wurden die mit Stadtratsbeschluss vom 27.06.2018 beschlossenen Neubauvarianten für Abt. II und VI weiterverfolgt. Für diese beiden Abteilungen wurden neue Kellerbauwerke mit Lagerflächen und Toiletten für Mitarbeiter*innen und Kund*innen sowie Technikräume geplant und die Standl im EG städtebaulich neu sortiert, um eine bessere Aufenthaltsqualität zu erreichen. Diese Planungen wurden mit einer qualifizierten Kostenschätzung hinterlegt. Im Zuge der Planungen gab es auch eine intensive Spartenkoordination. Die Verlegung der Fernwärmeleitung, die für den Bau der Keller erforderlich wird, wurde im Rahmen dieser Planung bereits bei den Stadtwerken München (SWM) angestoßen, jedoch vorerst von den MM auf Grund der ungewissen Zukunft der Maßnahme gestoppt.

In den Abt. I, III, IV, V, Teilen der VI und VII wurde eine Sanierung der Standl auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen entwickelt. Die Standl sollten statisch ertüchtigt werden, vor allem im Bereich der Bodenplatten. Es waren neue Fenster und Türen, sowie eine neue Gebäudehülle vorgesehen, mit Dämmung in Außenwänden und Dach. Die kleinen Bestandskeller sollten trockengelegt werden und trotz der zu niedrigen Raumhöhe teilweise für eine Nutzung als Kühlkeller vorgerüstet werden.

Im Zuge der Vorplanung wurde ein Konzept für die Freiflächen erarbeitet, welches die barrierefreie Ausgestaltung der Oberflächenbeläge, die Steigerung der Aufenthaltsqualität mit konsumfreien Aufenthaltsmöglichkeiten sowie die Erhöhung der Biodiversität und Be- schattung durch Vegetation darstellte.

Es wurde ein Konzept für eine möglichst raumsparende Versorgung der Standl mit allen erforderlichen Anschlüssen für die technische Gebäudeausrüstung geplant. Für alle Standl sollte zudem ein Anschluss an die Fernwärme und -kälte vorgerüstet werden.

Die Vorplanung für die gesamtheitliche Neuordnung und Sanierung des VM erfolgte auf Grundlage der städtischen Qualitäten, gesetzlichen Vorgaben und den formulierten Anforderungen aus dem Beschluss vom 27.06.2018.

Für den nun geplanten reduzierten Maßnahmenumfang mit Fokus auf die Abt. II kann die vorliegende Planung Keller in Teilen herangezogen werden. Diese muss aber an die neuen Anforderungen und Bedarfe angepasst werden.

3. Projektbeschreibung neues Projekt Kellerbauwerk und Sanierung Abt. II

Die Bürger*innen wünschten sich im Bürgergutachten 2018 eine sanfte, behutsame Sanierung und den Erhalt des typischen Erscheinungsbildes.

Die bestehenden Defizite müssen jedoch behoben werden. Ein wesentlicher Punkt ist hier der Mangel an Lagerflächen, Kühlräumen, Personalräumen sowie Toiletten für Personal und Kundschaft. Die MM wollen in einem ersten Schritt dieses Defizit beheben.

3.1 Kellerbauwerk

Weiteres Flächenpotential auf dem VM kann aufgrund der Gegebenheiten vor Ort, des Ensembleschutzes und der eingeschränkten Platzverhältnisse nur unterirdisch realisiert werden. Auch die Errichtung von Kellerbauwerken ist nicht überall auf dem Markt möglich, da sehr viele Sparten unter dem Markt verlaufen (ehemalige Straßenräume) und sich unter dem Areal ein Bodendenkmal befindet. Das größte Flächenpotential für einen zusätzlichen Kellerstandort besteht mit ca. 900 m² in der Abt. II (siehe Lageplan, Anlage 1).

In dem Kellerbauwerk sollen Lagerräume, Kühlräume, Sanitäranlagen, eine Nassmüllanlage, Personalräume und Technikräume untergebracht werden. Aufgrund dieser Funktionen soll ein möglichst einfacher Baustandard gewählt werden.

Da derzeit eine Fernwärmestrasse mittig von Ost nach West durch die Abt. II verläuft, muss diese in einem ersten Schritt durch die SWM verlegt werden, um das Baufeld für das

Kellerbauwerk schaffen zu können. Die Planung und spätere Ausführung erfolgt durch die SWM in Abstimmung mit den MM und dem BAU.

Die Projektleitung der Fernwärme-Verlegung werden die MM in Eigenregie übernehmen.

Anschließend muss die Baugrube für das Kellerbauwerk als vorgezogene Maßnahme errichtet werden. Aufgrund des vorhandenen Bodendenkmals muss dies unter Mitwirkung und Aufsicht einer archäologischen Baubegleitung erfolgen. Dauer und Umfang dieser Untersuchungen sind schwierig abzuschätzen, sodass für die Aushubarbeiten mit einem entsprechenden zeitlichen Mehraufwand zu rechnen ist. Das geotechnische Baugrundgutachten ergab einen hohen Anteil an künstlichen Bodenauffüllungen bis unter die Gründungssohle. Die Bodenproben ergaben einen hohen Anteil an belastetem Bodenmaterial. Die Belastungsstufen liegen lt. Gutachten in der Zuordnungskategorie Z0, Z1.1 sowie Z1.2. Die Verfüllungen müssen im Rahmen eines qualifizierten Bodenaustauschs ersetzt werden. Der Aushub und die Entsorgung muss durch eine*n Baugrundgutachter*in begleitet und entsprechend sortiert werden. Die Lagerung der Haufwerke zur Beprobung muss auf Flächen außerhalb des VM erfolgen. Weiter ergaben die Baugrunduntersuchungen, dass das Kellerbauwerk in das Grundwasser eingreifen wird und gegen Aufschwimmen gesichert werden muss. Auf Grund der Grundwasserstände ist während der Baumaßnahme mit Wasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen.

Die Baumaßnahme befindet sich in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Deshalb ist eine baubegleitende Kampfmittelfreimessung und Überwachung während des Aushubs erforderlich, da aufgrund der vorhandenen Bodenauffüllungen mit ihren Störfaktoren eine vorherige Kampfmittelfreimessung nicht möglich ist. Auf Grund der beengten Platzverhältnisse ist die Baugrube umlaufend senkrecht zu verbauen. Die Art des Verbaus kann erst im Zuge der weiteren Planung im Einzelnen festgelegt werden.

Für diese Maßnahme mit beengten Platzverhältnissen ist für die Bauausführung, während des laufenden Betriebs der umliegenden Marktstände und Geschäfte, eine besonders eng abgestimmte Baulogistik von der Planung bis zur Ausführung hin erforderlich.

Für die künftige Versorgung mit Fernwärme und Fernkälte soll in dem neuen Kellerbauwerk ein zentraler Anschluss vorgesehen werden. Von hier aus sollen später neben der Abt. II auch die umliegenden Abteilungen versorgt werden. Die Anschlüsse sind entsprechend zu dimensionieren und vorzurüsten.

Die Anbindung der anderen Abteilungen ist nicht Teil dieser Maßnahme. Sie sollen geschaffen werden, sobald die entsprechenden Mittel dafür bereitgestellt werden.

Das Kellerbauwerk soll gedämmt werden. Eine Beheizung ist nur für die Aufenthaltsräume und Sanitäranlagen vorzusehen. Wo erforderlich sind Lüftungsanlagen einzubauen. Die Oberflächen sind nach Mindeststandard so herzustellen, dass sie den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

3.2 Marktstandl

Die Sanierung des Marktes soll „sanft, behutsam und liebevoll“ erfolgen und das derzeitige Erscheinungsbild erhalten werden.

Der VM ist Teil des denkmalgeschützten Altstadtensembles, dessen bestehender Charakter und Charme bewahrt werden soll. Aus diesem Grunde werden die Bestandsgebäude in Abt. II abgebaut und eingelagert und nach Fertigstellung des Kellerbauwerks an gleicher oder ähnlicher Stelle wieder aufgebaut. Zudem ist ein Zugangsbauwerk für den Keller mit Treppe und Lastenaufzug zu planen sowie ein interner Kellerzugang für den Stand Café Nymphenburg. Die Zelt- und Schirmstände sollen ebenfalls wie zuvor an Ort und Stelle wieder errichtet werden.

Speziell für ständige Lebensmittelmärkte gibt es bisher keine städtischen Vorgaben oder Qualitätsstandards, welche die spezifischen Anforderungen berücksichtigen. Die Anwen-

dung der derzeit gültigen städtischen Vorgaben hinsichtlich Gebäudehülle und technischer Gebäudeausstattung sind für einen Lebensmittelmarkt weder notwendig noch sinnvoll.

Bei den Standln aus der Wiederaufbauzeit handelt es sich um einfache, feste Marktstände aus Holz. Diese bilden einen ständigen Lebensmittelmarkt, der im Gegensatz zu einem Wochenmarkt einen dauerhaften Standplatz hat und der Kundschaft nicht nur an wenigen Tagen für einige Stunden, sondern dauerhaft zur Verfügung steht. Die Händlerschaft samt Ware sind in den festen Standln vor Wind und Wetter geschützt. Charakteristisch sind sehr kleine Räume in den Standln (ursprünglich vier Händler*innen in einem Standl) mit großen Öffnungen nach außen und Außenverkaufsflächen, die mit Vorbauten geschützt werden.

Es handelt sich nicht um Läden, die sich in massiven, geschlossenen Gebäuden befinden, sondern um größtenteils offene Standl. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) findet keine Anwendung bei Gebäuden, die nach ihrem Verwendungszweck großflächig und lang anhaltend offen gehalten werden müssen. Die Standl bilden vom GEG somit eine Ausnahme. Darüber hinaus gelten aufgrund des Denkmalschutzes die Auflagen des GEG nicht. Bei dem neu zu errichtenden Standl als Zugangsbauwerk zum Keller handelt es sich um ein Betriebsgebäude, das ebenfalls nicht unter das GEG fällt.

Daher soll der derzeitige einfache bauliche Standard beibehalten werden. Beim Wiederaufbau der Standl werden lediglich substanzelle Schäden an Dach und Fach beseitigt und die Oberflächen lebensmittelrechtlich hergestellt. Auch die Schalungen mit den schadstoffhaltigen Anstrichen werden ersetzt. Fenster und Türen werden saniert, sofern erforderlich. Die technische Ausstattung wird so weit ertüchtigt, dass sie wieder den aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Die MM haben die Machbarkeit des Ab- und Wiederaufbaus der beiden betroffenen festen Marktstandl in Abt. II bereits geprüft. Die Umsetzbarkeit ist gegeben. Die MM werden für den späteren Wiederaufbau die Standl abbauen und einlagern.

Bestehende Vorbauten sind durch die Händlerschaft angebracht worden. Diese sind nicht Teil des Projektes und werden auch zukünftig in der Zuständigkeit der Händlerschaft bleiben.

3.3 Außenanlagen

Der Beschluss vom 27.06.2018 sah in Bezug auf die Oberflächengestaltung eine Verbesserung der Barrierefreiheit der bestehenden Beläge vor. Auch die bestehenden Abgrenzungen auf den Belagsflächen sollten den neuen Gegebenheiten angepasst werden, um die Funktionen, Abläufe und Nutzungen am Markt deutlicher kenntlich zu machen und eine bessere Orientierung zu fördern.

Da durch die Einzelmaßnahme Kellerbauwerk Abt. II keine Gesamtsanierung der Oberflächen erfolgen kann und um einer möglichen Umgestaltung im Rahmen des Ensembles Münchner Altstadt nicht vorzugreifen, sollen die bestehenden Pflaster und Plattenflächen in der Abt. II nach erfolgtem Kellerbau wiederverwendet werden und durch Anpassung barrierefrei ausgebildet werden. Dabei soll eine planerische Anpassung an die vorhandenen Nutzungen mit den derzeit bestehenden Verläufen der Nutzungsabgrenzung berücksichtigt werden.

Das bestehende Stadtmobiliar in Abt. II wird ebenfalls wieder aufgestellt.

Die bestehende Beleuchtung mit den „Alt-München“ Leuchten wird ertüchtigt und an den erforderlichen Standorten platziert, um die für die Verkehrssicherheit erforderliche Beleuchtung zu gewährleisten.

3.4 Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünung:

Die Standl haben eine sehr große Dachneigung und sind mit Kupfer eingedeckt. Die bestehende Tragstruktur soll erhalten bleiben und das Kupferdach soll, soweit möglich, weiterverwendet werden. Die Möglichkeit einer Dachbegrünung auf den steilen Dächern umzusetzen, wurde bereits im Rahmen der Vorplanung des Projektes „Zukunftsprojekt Münchener Viktualienmarkt“ untersucht und verworfen. Zum einen würden die steilen Dächer gemäß anerkannten Regeln der Technik zur Umsetzung einer nachhaltigen extensiven Begrünung eine Bewässerungsanlage benötigen. Zum anderen würde eine Dachbegrünung den Erhalt der Tragstruktur aus Holz und die sanfte Sanierung nicht möglich machen, da durch die zusätzliche Auflast des wassergesättigten Substrates eine neue Dachkonstruktion erforderlich wäre. Der Denkmalschutz spricht sich für einen Erhalt der bestehenden Kupferdächer und gegen eine extensive Dachbegrünung aus.

Fassadenbegrünung:

Auf dem Viktualienmarkt sind über das Gesamtareal verteilt Bäume sowie weitere Pflanzmöglichkeiten, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Die Menge an Pflanzkübeln, s. dazu Ziffer 2.3, wurde bereits im Rahmen des EU Förderprojektes erhöht.

Die Umsetzung einer Fassadenbegrünung wurde im Rahmen der Vorplanung der Gesamtmaßnahme geprüft. Fassadenbegrünung wäre grundsätzlich nur bei nicht-lebensmittel-verkaufenden Standl, wie bspw. Blumenverkauf, möglich oder an Rückseiten, die vom eigentlichen Lebensmittelverkauf (darunter fällt auch Anlieferung, Lagerung) in ausreichender Entfernung verortet sind. Es dürfen keine Nistmöglichkeiten oder Rückzugsmöglichkeiten für Schädlinge, Lästlinge und Nager entstehen. Die räumlichen Gegebenheiten in der Abteilung II ermöglichen keinen ausreichenden Abstand zum Lebensmittelverkauf, daher kann hier eine Fassadenbegrünung nicht realisiert werden.

Baumbestand:

Auf Grund des Kellerneubaus, inkl. der Verlegung der Fernwärmeleitung, müssen voraussichtlich vier Bestandsbäume entfernt werden. Hiervon fallen drei Bäume unter die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

Drei dieser Bäume wurden durch eine*n Gutachter*in als verpflanzungswürdig eingestuft. Die zwei größeren Bäume sollen innerhalb des VM verpflanzt werden und erhalten einen neuen nachhaltigen Standort mit speziellem Baumsubstrat, welches eine sehr hohe Wasserspeicherkapazität aufweist. Ein sehr junger Baum soll in der städtischen Baumschule weiter verschult werden, bis diesem ein neuer Standort innerhalb des Stadtgebietes zugewiesen werden kann.

Ein Baum muss entfernt werden, da er auf Grund seiner Vitalität nicht verpflanzungswürdig ist. Auf dem Kellerneubau ist eine Ersatzpflanzung aufgrund des zu geringen Aufbaus nicht möglich.

Sofern es die noch zu definierende Kubatur des Kellerneubaus zulässt, soll die Baumgruppe im Bereich Prälat-Zistl-Straße/Rosental nach Möglichkeit erhalten werden.

Somit ergibt sich eine negative Bilanz von einem Baum, welcher aber bei weiteren Sanierungsschritten auf dem VM ersetzt werden kann.

3.5 Interimsmarkt

Bereits für die Verlegung der Fernwärmestrasse müssen die Marktstandl teilweise an einen Interimsstandort umziehen. Zur Errichtung des Kellerbauwerkes müssen dann endgültig alle Standl in Abt. II an Interimsstandorte ziehen.

Die Interimsstandorte werden auf und am Rand des VM an geeigneten Standorten den betroffenen Händler*innen zur Verfügung gestellt werden. Dabei werden die, bei den MM vorhandenen, Interimsstandl wiederverwendet.

Die Planung und Aufstellung der Interimsstandl erfolgt durch die MM und wird als vorgezogene Maßnahme ausgeführt.

3.6 Technische Gebäudeausstattung

Das neue Kellerbauwerk soll an die bereits vorhandene Fernwärme- und Fernkälteleitung der SWM in der Viktualienmarktstraße angeschlossen werden. Dies ermöglicht die Versorgung der geplanten Kühlräume der Abt. II. Auch soll von hier aus für die anderen Abteilungen eine Wärme und Kälteversorgung vorgerüstet werden, sodass die derzeit mit Strom betriebenen Splitgeräte künftig entfallen können.

Eine Gasversorgung des Gastronomiestandls (Café Nymphenburg) soll weiterhin zur Verfügung gestellt werden, da die Lagerung der ansonsten nötigen Gasflaschen brandschutztechnisch problematisch ist.

Neue Hausanschlüsse für Strom mit ausreichend Leistungsfähigkeit sowie für Wasser- und Abwasser sind geplant.

Auf eine Gebäudeautomatisation wird verzichtet, da es sich um einen durch Mieter genutzten Keller handelt. Nach Erfordernis werden Lüftungsanlagen eingebaut.

Sämtliche Einrichtungen und Einbauten wie beispielsweise Kühlzellen sind nicht Bestandteil dieses Projektes und liegen im Verantwortungsbereich der Händlerschaft.

3.7 Vorläufige Bedarfsanmeldung mit Raumprogramm

In der vorläufigen Bedarfsanmeldung mit Raumprogramm in Anlage 2 sind die dringend nötigen Flächenbedarfe für Lagerflächen, Kühlräume, Sanitäranlagen, eine Nassmüllanlage sowie Personalräume schemenhaft aufgeführt.

4. Zeitplan

In einem ersten Schritt werden die MM die vorläufige Bedarfsanmeldung mit Nutzerbedarfs- und Raumprogramm konkretisieren und diese zur verwaltungsinternen Genehmigung abstimmen.

Da der bauliche Zustand der Standl nicht besser wird und die bekannten Defizite behoben werden müssen, soll mit der Verlegung der Fernwärme durch die SWM im Frühjahr 2027 die Sanierung des VM beginnen, wenn die dafür notwendigen Finanzmittel vom Stadtrat bewilligt werden.

Anschließend kann mit den vorgezogenen Maßnahmen (Interimsstände, Baugrube) begonnen werden.

Im Anschluss daran erfolgt die Errichtung des Kellerbauwerkes in Abt. II. Die Bestandsstände Abteilung II werden darauffolgend wieder errichtet. Hierfür ist eine Bauzeit von ca. zwei Jahren angedacht.

Weiterer Ausblick:

Danach ist von den MM geplant, weitere Standl sukzessive, nach jeweiligem Bauzustand und Dringlichkeit des Sanierungsbedarfes, unter Federführung der MM zu sanieren. Die Sanierung wird kleinteilig erfolgen. So können die Einschränkungen für die Händlerschaft und die Kundschaft minimiert werden.

Nähere Angaben zur anschließenden Sanierungsabfolge und zum Zeitplan können zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden. Zudem sind diese Sanierungsarbeiten ebenfalls von den zu einem späteren Zeitpunkt vom Stadtrat zu bewilligenden Finanzmitteln abhängig.

Diese Sanierungsmaßnahmen sind nicht Teil dieser Beschlussvorlage.

5. Projektkosten

Die MM haben auf Basis der Kostenschätzung für das ursprüngliche Projekt „Zukunftsconcept Viktualienmarkt München“ die Kosten überschlägig für den reduzierten Umfang auf einen **Kostenrahmen in der Größenordnung von 20 Mio. € netto** ermitteln lassen und für den Eckdatenbeschluss für 2026 und die Folgejahre angemeldet. Ein Finanzierungsbeschluss und damit Start der Maßnahme kann erst nach einer positiven Entscheidung zur Eckdatenanmeldung im Herbst dieses Jahres erfolgen. Die MM können das Projekt nicht aus Eigenmitteln finanzieren.

6. Entscheidungsvorschlag

Der Handlungsempfehlung des Bürgergutachtens aus 2018 und der Empfehlung der MM wird gefolgt. Das Kellerbauwerk unter Abt. II wird wie vorgeschlagen errichtet. Oberirdisch werden die Standl der Abt. II „sanft, behutsam und liebevoll“ saniert und analog dem Bestand wieder aufgebaut. Vorab werden die Fernwärmestrasse verlegt und die Internsstandl als vorgezogene Maßnahme errichtet. Die Maßnahme steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung der entsprechenden Finanzmittel.

7. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, positiv

Das Projekt führt durch die zentrale Versorgung mit Fernwärme und -kälte zu einer Verbesserung der Energiebilanz und einem geringeren Stromverbrauch. Der künftige Keller hat nur wenig Auswirkungen, da er größtenteils unter dem Schwellenwert liegt. Durch die Reduzierung des Wasserverbrauches des Brunnens kann Trinkwasser und Abwasser eingespart werden. Durch die Wiederverwendung der Bestandsstandl kann graue Energie eingespart und Abfall vermieden werden. Durch die technische Umstellung auf Fernkälte kann prozessbezogene Energie eingespart werden.

Falls eine Klimaschutzrelevanz gegeben ist:

Sind durch das Vorhaben auch soziale Auswirkungen zu erwarten? Nein

Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz (RKU):

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde dem RKU vorab zur Kenntnis zugeleitet.

8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Sitzungsvorlage wurde der SKA zur Kenntnisnahme zugeleitet. Die Sitzungsvorlage ist mit dem BAU abgestimmt.

Die SKA hat die als Anlage 3 beigelegte Stellungnahme abgegeben.

Dazu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Betrieb des Münchener Viktualienmarktes ist wirtschaftlich und erwirtschaftet ein positives Ergebnis.

Der Betrieb des Viktualienmarktes ist in vielen Bereichen derzeit nur noch mit einer

Duldung aufrechtzuerhalten. Es fehlen nötige Personaltoiletten, nötige Personalräume und lebensmittelrechtlich ordnungsgemäße Lagermöglichkeiten. Diese essenziellen Defizite sollen mit dem Kellerbauwerk in Abt.II behoben werden.

Dieses Projekt ist losgelöst von weiteren Sanierungen am Markt zu sehen. Weitere Sanierungsabschnitte sind auch kleinteilig möglich, aber nicht zwingend daran anschließend durchzuführen. Je nach baulichem Zustand werden die weiteren Stände kleinteilig über Unterhaltsmaßnahmen saniert werden.

Eine Gesamtbetrachtung des kompletten Marktes ist daher für dieses Projekt nicht erforderlich.

Das Kellerbauwerk wird die o.g. Defizite nicht nur für die Händlerschaft der Abt.II beheben, sondern auch für die Händlerschaft der benachbarten Abteilungen I und III. Auch dort sind zu wenige Personaltoiletten, Personalräume sowie Lagermöglichkeiten. Es sollen möglichst vielen Händler*innen des Marktes Räumlichkeiten angeboten werden. Für detaillierte Beschreibungen der Defizite wird auf die o.g. Sitzungsvorlage aus 2018 verwiesen, in der diese ausführlich dargestellt sind.

Der Viktualienmarkt ist in die Denkmalliste als Ensemble eingetragen. Besonders schützenswert sind die Standl aus der Wiederaufbauzeit. Diese befinden sich überwiegend in der Abt. II, I und III. Diese sind unterkellert, wobei diese Kellerräume teils nur Kriechkeller sind mit Raumhöhen von 1 bis 1,80 m. Aufgrund der darunterliegenden Stadtbäche ist eine Vertiefung vielfach gar nicht möglich und - falls technisch möglich - unwirtschaftlich. Einer Veränderung dieser Standl durch feste Anbauten oder Erweiterungen wurde von den Denkmalschutzbehörden nicht zugestimmt.

Weiteres oberirdisches Platzpotential besteht nicht, da die Rettungswege frei bleiben müssen und die Flächen bereits heute unter Konkurrenz zwischen Begrünung, Bäumen, Brunnen, Aufenthaltsflächen, Außenverkaufsflächen der Händlerschaft sowie Freiflächen der Gastrostandl stehen.

Der Wiederaufbau der Bestandsstandl mit durch die Händlerschaft selbst wieder anzubringenden Vorbauten ist wirtschaftlicher als ein andersgearteter Neubau, der von den MM komplett bezahlt werden müsste.

Das Kellerbauwerk soll in einfachem Standard ausgeführt werden, auf teure technische Ausstattung gemäß städtischen Standardvorgaben kann verzichtet werden. Hierdurch sind Einsparungen zu erzielen.

Der Stadtratsauftrag aus 2018 fordert eine behutsame, sanfte Sanierung, um das bestehende Erscheinungsbild zu erhalten. Diesem Auftrag entspricht dieses Projekt.

Das ursprüngliche Gesamtprojekt „Zukunftsconcept Münchner Viktualienmarkt“ soll nicht mehr weitergeführt werden und wurde gestoppt. Insofern sind auch nähere Erläuterungen zu ursprünglich angedachten und nicht zu Ende geplanten Maßnahmen zwischenzeitlich obsolet.

9. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 4 dieser Beschlussvorlage beigegeben. Der Bezirksausschuss stimmt der Sitzungsvorlage mit folgenden Anmerkungen zu:

„Der Bezirksausschuss legt Wert auf die Beibehaltung des Marktcharakters „als Lebensmittelmarkt mit der Optik, Kleinteiligkeit, inhabergeführten Ständen, ... Sortiment Lebensmittel und Blumen, nicht weitere Gastronomie und Souvenirs“.*

* Auszug aus den Handlungsempfehlungen des Bürgergutachtens

Verkehrliche Planungen im Umgriff des Viktualienmarktes im Rahmen dieser Vorlage werden vom Bezirksausschuss Altstadt-Lehel abgelehnt.“

Die MM weisen darauf hin, dass in dieser Beschlussvorlage keine verkehrlichen Maßnahmen beantragt werden.

10. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Die Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Sibylle Stöhr, und die Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Heike Kainz, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im weiteren Verlauf ohnehin einzubinden ist.

II. Antrag des Referenten

1. Das Projekt „Zukunftsconcept Münchner Viktualienmarkt“ wird in dem vom Stadtrat beschlossenen Umfang (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11709) nicht mehr weiterverfolgt.
2. Die vorläufige reduzierte Bedarfsanmeldung wird genehmigt.
3. Die Märkte München werden beauftragt die vorläufige Bedarfsanmeldung zu konkretisieren und diese samt vorläufigem Nutzerbedarfsprogramm und Raumprogramm verwaltungsintern genehmigen zu lassen.
4. Das Baureferat wird gebeten, die Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung für die reduzierte Maßnahme in der Abt. II des Viktualienmarktes zu erarbeiten, sofern das Projekt im Eckdatenbeschluss für 2026 positiv beschlossen wird und die konkretisierte vorläufige Bedarfsanmeldung mit vorläufigem Nutzerbedarfs- und Raumprogramm verwaltungsintern genehmigt wurde.
5. Die Märkte München werden beauftragt, die Stadtwerke München mit der Verlegung der Fernwärmestrasse in der Abt. II am Viktualienmarkt zu beauftragen und die dafür nötigen Interimsstandl für die Auslagerung der betroffenen Händler*innen zu errichten, sofern das Projekt im Eckdatenbeschluss für 2026 positiv beschlossen wird.
6. Die Märkte München werden beauftragt, die Vorplanung mit qualifizierter Kosten- schätzung für die Interimsquartiere für die von der Errichtung des Kellerbauwerks betroffenen Händler*innen zu erarbeiten, sofern das Projekt im Eckdatenbeschluss für 2026 positiv beschlossen wird.
7. Die Standl der Abt. II sollen unter größtmöglichem Bestandserhalt saniert werden, um so den Charme des Viktualienmarktes zu erhalten.
8. Die städtischen Baustandards werden auf die Bedürfnisse des Projekts mit seinen festen Marktstandl angepasst. Die Sanierung erfolgt nur im zwingend notwendigen Umfang.
9. Diese Beschlussvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

i.V. Dr. Christian Scharpf
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Kommunalreferat – MM-WL-P

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
 2. An
 - das Baureferat – RZ, RG2, RG
 - das Baureferat – H, HZ, H2
 - das Baureferat – G
 - das Kommunalreferat – GL2
- z. K.
Am