



## Märkte

# Marktblick

Das Magazin der Markthallen München für Händlerinnen und Händler





# Inhalt

Vorwort . . . . .	4
Zukunftskonzepte der kleinen Lebensmittelmärkte . . . . .	6
In der Diskussion mit Händlerschaft – was Ihnen wichtig ist . . . . .	8
Die Varianten. . . . .	10
Markt am Elisabethplatz . . . . .	10
Markt am Wiener Platz . . . . .	12
Pasinger Viktualienmarkt . . . . .	14
Hygienische Anforderungen an Lebensmittelstände und der daraus resultierende Raumbedarf . . . . .	16

Markt am Elisabethplatz





# Liebe Händlerinnen und Händler,



Pasinger Viktualienmarkt

die äußerst beliebten Münchner Märkte sind seit vielen Jahren ein Erfolgsmodell und aus den jeweiligen Stadtvierteln einfach nicht mehr wegzudenken. Beim Gespräch mit Ihrer Kundschaft zeigt sich schnell, dass der typische Charme vor Ort ganz wesentlich durch Sie – die Händlerschaft – geprägt ist. Sie garantieren mit frischen Waren die Versorgung der Bevölkerung. Außerdem sind die Märkte wichtige soziale Treffpunkte vor Ort für die Nachbarschaft. Die drei kleinen Lebensmittelmärkte sind aber mittlerweile in die Jahre gekommen. Darum erfüllen sie nicht mehr die aktuellen gesetzlichen Anforderungen an Hygiene, Brandschutz, Warenpräsentation und Warenschutz, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Logistik und Infrastruktur. Um sie langfristig zu erhalten – und das ist uns eine Herzensangelegenheit – ist eine behutsame Sanierung unter Berücksichtigung des traditionellen Marktcharakters deshalb unausweichlich.

Dieses Vorhaben ist für uns eine bedeutende und spannende Herausforderung – sicherlich aber auch für alle Beteiligten! Es ist uns ein großes Anliegen, Sie bestmöglich in den Prozess einzubinden. Ihre Erfahrung und Mitarbeit ist entscheidend, damit wir nachher gemeinsam mit Stolz von einer gelungenen Maßnahme sprechen können. Unser wichtigstes Ziel ist es, Ihnen verbesserte Arbeitsbedingungen auf einem charmanten Markt zu bieten.

Wir wissen aber auch, dass so eine Baumaßnahme nicht ohne Beeinträchtigungen für Sie als Händlerinnen und Händler über die Bühne geht. Insbesondere die Umbauphase wird nicht einfach für Sie. Eines steht aber schon jetzt fest: Der Verkauf geht weiter! Wir bieten Ihnen deshalb Ersatzstandorte und Ersatzmodule.



Markt am Wiener Platz

Aber einen Schritt nach dem anderen: Aktuell haben bogenvischs buero und das planungsbüro balke eine Machbarkeitsstudie entwickelt. Diese zeigt, wie der Flächenzuwachs mit der aktuellen Händlerstruktur auf den jeweiligen Märkten umgesetzt werden kann. Die Vorschläge sind noch keine gestalterische Lösung und können sich im Laufe des Prozesses weiter verändern. Speziell für den Markt am Wiener Platz führen wir ein Konsensverfahren durch. So wollen wir gemeinsam mit den von der Sanierung betroffenen Händlerinnen und Händlern, Anwohnerinnen und Anwohnern und Mitgliedern des Bezirksausschusses Au-Haidhausen eine konstruktive Lösung bezüglich der Marktgestaltung finden. Dem Stadtrat legen wir dann Anfang 2016 für jeden Markt jeweils einen Vorschlag inklusive Kostenschätzung zur Entscheidung vor. Erst danach beginnt die konkrete Vorplanung.

*Axel Markwardt*

Ihr Axel Markwardt,  
Erster Werkleiter

*Boris Schwartz*

Ihr Boris Schwartz,  
Zweiter Werkleiter





Markt am Elisabethplatz

## Zukunftskonzepte der kleinen Lebensmittelmärkte

Die drei kleinen Lebensmittelmärkte in München stehen in puncto Flair und Beliebtheit dem großen Bruder in der Innenstadt um nichts nach. Egal ob der Pasinger Viktualienmarkt, der Markt am Elisabethplatz oder der Markt am Wiener Platz – sie haben ihren eigenen, ganz besonderen Charme und unverwechselbare Charakteristika. Was die Märkte jedoch alle vereint, ist die Notwendigkeit, dass sie dringend saniert werden müssen.

Alle drei Märkte werden den aktuellen gesetzlichen Anforderungen an Hygiene, Brandschutz, Warenpräsentation und Warenschutz, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Logistik und Infrastruktur nicht mehr gerecht. Ohne eine vollständige Überplanung, unter Berücksichtigung von Marktstruktur und -charakter, ist der Erhalt und Betrieb der Märkte nicht gesichert.

Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass sich die angeführten Hygieneprobleme nicht auf einen Mangel im Umgang mit Waren beziehen. Vielmehr handelt es sich um strukturelle und bauliche Probleme.

Der Pasinger Viktualienmarkt besteht aus einem rechteckigen Gebäudekomplex, dessen Aussehen sich seit seiner Errichtung 1937 wenig verändert hat. Die übrigen Märkte wurden im Zweiten Weltkrieg fast völlig zerstört. Beim Wiederaufbau orientierten sich die Bauherren nur wenig an der historischen Vorkriegsgestalt der Märkte. Heute entsprechen die Märkte in ihrem Aussehen und der Gebäudestruktur noch weitgehend dem Zustand nach dem Wiederaufbau.

Charakteristisch für die Architektur der Stände sind die hervorstehenden Dächer. Aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht stehen die kleinen Lebensmittelmärkte in einem sensiblen Umfeld. Im Klartext: Viele Bereiche sind vom Denkmalschutz geprägt. Die Stände der kleinen Lebensmittelmärkte selbst fallen allerdings nicht darunter.

Das nähere Betrachten der Situation zeigte, dass die Lösungen für die angesprochenen Probleme zum einen sehr hohe Kosten mit sich bringen und zum anderen ausgesprochen

komplex sind. Daher wurden in der Vergangenheit die marktspezifischen Ist- und Soll-Situationen klar und präzise analysiert und daraus Anforderungsprofile entwickelt (Phase 1). Darauf aufbauend wurden Realisierungskonzepte entworfen (Phase 2). Die bauliche Umsetzung erfolgt in Phase 3.

In der zweiten Phase wurden bereits die konkreten Anforderungen der Nutzer im Hinblick auf gesetzliche Vorgaben etc. definiert. Dafür bekamen die Architekten von bogevischs buero in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro balke einen Auftrag. Das Planungsbüro balke ist auf Projektierungen mit Schwerpunkt auf den gesetzlichen Hygienebestimmungen spezialisiert.

Für jeden der drei kleinen Lebensmittelmärkte ist eine Machbarkeitsstudie entwickelt worden. Dabei handelt es sich noch um keine gestalterische Umsetzung, sondern lediglich um Varianten, die aufzeigen sollen, wie der ermittelte Mindestflächenbedarf auf der jeweiligen Marktfläche umgesetzt werden könnte. Diese unterschiedlichen Möglichkeiten wurden den Händlerinnen und Händlern sowie den Mitgliedern des Bezirksausschusses bereits vorgestellt und mit ihnen diskutiert.

Auch die Bürgerinnen und Bürger in den jeweiligen Stadtquartieren wurden im Rahmen eines Workshops in die weiteren Planungen miteinbezogen. Schließlich bestehen zwischen jedem der drei Märkte und seinen Besucherinnen und Besuchern außer den offensichtlichen wirtschaftlichen auch persönliche, sogar emotionale Beziehungen. Die Münchnerinnen und Münchner hängen nachweislich an ihren Märkten: Sie sind ihnen wichtig – nicht nur heute, sondern auch zukünftig.

Nach den Bürgerworkshops werden Fragen zum Denkmalschutz abgestimmt und sonstige baurechtliche Fragen im Rahmen von Anträgen auf Vorbescheid geklärt. Die Nutzerbedarfsprogramme und Machbarkeitskonzepte mit ersten Kostenannahmen – noch keine Kos-

tenschätzungen – sollen dem Stadtrat Anfang 2016 vorgestellt werden. Angestrebt werden dabei die Festlegung auf jeweils ein Machbarkeitskonzept – also eine Planungsvariante pro Markt – und ein Vorplanungsauftrag. Letzterer führt dann zu den ersten konkreten Kostenschätzungen.

Brunnen am Wiener Platz



# In der Diskussion mit der Händlerschaft – was Ihnen wichtig ist

Im Juni wurden Ihnen und den Mitgliedern des Bezirksausschusses zum ersten Mal die Planungsvarianten durch die Architekten von bogevischs buero vorgestellt. Am 26. Juni gab es als nächsten Schritt ein Pressegespräch zu diesem Thema. In einem zweiten Gespräch mit Ihnen und dem Architekturbüro konnten wir intensiver in die Diskussion einsteigen:

## Markt am Wiener Platz

Unmittelbar nach der ersten Präsentation regte sich Unmut bei den Händlerinnen und Händlern vom Wiener Markt. Eine Unterschriftenaktion zum Erhalt des Wiener Marktes startete und die Presse berichtete über die Meinung der Händlerschaft – allerdings nur lückenhaft. Ein Abriss der Stände sei nicht gewollt, man könne doch alles so belassen, wie es ist, war scheinbar die Meinung.

Aufgrund der Berichterstattung in den Medien hatte bogevischs buero noch ein paar weitere Varianten erarbeitet, die sich stark an der jetzigen Anordnung der Stande orientieren. Die Rondell-Lösung wurde von allen Beteiligten verworfen. Am ehesten Akzeptanz fand der Vorschlag, dass nur die Stände, die flächenmäßig erweitert werden müssen (Fischhändler, Metzgerei und Imbiss), durch einen Neubau ersetzt und die anderen im Bestand saniert werden. Davon waren nicht alle begeistert. Herr Kopp, Gemüsehändler am Wiener Markt, meinte dazu: „Wenn die anderen eine neue Hütte bekommen, mag ich auch eine!“

## Markt am Elisabethplatz

Weniger aufgeregt waren die Händlerinnen und Händler von diesem Markt. Sie entschieden sich klar für Variante 2 mit den einzelnen Häuschen. Wichtig ist ihnen insbesondere, dass die Kundenparkplätze erhalten bleiben. „Das ist ein entscheidender Vorteil für den Markt“, so Händlersprecher Karl Huczala.

Um das Parkproblem für die Händlerinnen und Händler zu lösen, wurde eine Garage mit Aufzug vorgeschlagen. Dazu meinte der Marktsprecher: „Wir gehen alle um 18:30 Uhr nach Hause und ich weiß, wie lange es dauert, bis man das Auto aus dem Untergeschoss mit dem Aufzug an die Oberfläche befördert. Wenn ich nicht der Erste in der Schlange bin, komme ich erst um 23:30 Uhr heim.“ Herr Hofmann von bogevischs buero versprach, die Parksituation neu zu überdenken. Die Händlerinnen und Händler haben sich auch klar dazu ausgesprochen, dass die Bauarbeiten nach Möglichkeit gleichzeitig mit dem Neubau des SWM-Gebäudes ablaufen sollten. Es mache aus Händlersicht keinen Sinn, erst den Markt zwei Jahre umzubauen und dann im Anschluss noch zwei Jahre lang die Baustelle am Nachbargrundstück zu haben.

Die Händlerinnen und Händler waren sich auch einig, dass der Markt auf ein paar Bäume verzichten könnte: Die Insel vor dem Stand „Grenzstein“ und jeder zweite Baum in der Reihe unmittelbar vor dem Markt könne gefällt werden. Zu viele Bäume machen den Markt aktuell sehr dunkel und tragen erheblich zur Verschmutzung der Stände bei. Außerdem ist die Einfassung unschön. Die Markthallen München sollen die Möglichkeit von Baumfällungen prüfen, die Umsetzung wird jedoch kritisch gesehen.



## Pasinger Viktualienmarkt

Die Händlerinnen und Händler vom Pasinger Viktualienmarkt diskutierten nach der Präsentation über die drei Varianten: Eine Art Markthalle wird vehement abgelehnt – niemand möchte eine zweite Schrammenhalle. Die Variante mit der doppelstöckigen Bebauung findet ebenfalls wenig Zuspruch. Die Händlerschaft befürchtet, dass bei dieser Bebauung zu wenig Licht in den Innenhof fällt sowie die Architektur zu drückend und hoch wirkt. Außerdem kann sie sich nicht vorstellen, dass die Läden oben besonders attraktiv für Händler sind. Der Händlersprecher Herr Lill meint dazu: „Wir wollen unsere Ware ebenerdig präsentieren und verkaufen. Kein Kunde geht zum Lebensmitteleinkauf in den ersten Stock.“

Die Variante mit der vergrößerten Grundfläche in Richtung Rathaus wird klar favorisiert. Sie kommt dem jetzigen Markt am nächsten und behält den offenen Innenhof. Es wurde länger darüber gesprochen, ob ein Dach über dem Innenhof sinnvoll ist und aus welchem Material dies sein soll. Herr Adler bringt ein, dass ein Glasdach für die Lichtdurchlässigkeit am besten geeignet wäre. Dieses müsste jedoch getönt sein und Lüftungsmöglichkeiten aufweisen – ähnlich einem modernen Gärtner-Glasdach. Ein geschlossenes Dach hätte den Vorteil, dass die Kundinnen und Kunden sowie die Waren vor den Wettereinflüssen besser geschützt sind und die Wärme im Winter nicht verloren ginge. „Wir wollen nicht wieder mit teuren und provisorischen Gasflaschen heizen müssen!“, so Herr Lill. Letztendlich überwog die Auffassung, dass ein offener Innenhof mehr Charme hat und man sich eher um die Beschaffenheit und Verschleißbarkeit der Vordächer sowie Außenflächen Gedanken machen muss. Ganz besonders auch in Hinblick auf die vom Bezirksausschuss gewünschte permanente Öffnung des Innenhofs für Passanten.

Recht positiv wurde der Vorschlag der Verwaltung aufgenommen, man könnte nur den vorderen Teil der viereckigen Bebauung aufsto-

cken – also in Richtung Bäckerstraße. Dadurch würde der Markt mehr auffallen. Die Händler könnten sich dort durchaus Gastronomie vorstellen – mit Blick auf den Markt. Befürwortet wird eine Nutzung durch die darunterliegenden Händler, zum Beispiel durch die Bäckerei Keller. Sie könnte ihr Tagescafé dort oben einrichten – ähnlich dem Café Rischart auf dem Viktualienmarkt.

Die Händlerinnen und Händler fordern von der Verwaltung und dem Planungsbüro nachdrücklich, sich Gedanken über die Anlieferung und Händlerparkplätze zu machen. Sie sind sehr skeptisch, dass der Markt auf dieser Grundfläche adäquat beliefert werden kann. „Wir können schließlich nicht mit dem Hubschrauber anliefern“, äußert sich Herr Fischer. Wünschenswert ist eine Verbreiterung der einzelnen Stände, da dies den Kundinnen und Kunden sowie einer schönen Warenpräsentation eher entgegenkommt. Das Planungsbüro weist jedoch darauf hin, dass die Flächen schon maximal ausgenutzt werden. Gerade in Bezug auf die Standanordnung im Inneren werden sie sich nochmal Gedanken machen. Die Lager könnten an die Außenwand rutschen. Im Blick sollte aber immer die Attraktivität der Außenwände sein, damit die Bürgerinnen und Bürger sich nicht ausgeschlossen fühlen und der Markt einen offeneren Charakter erhält.

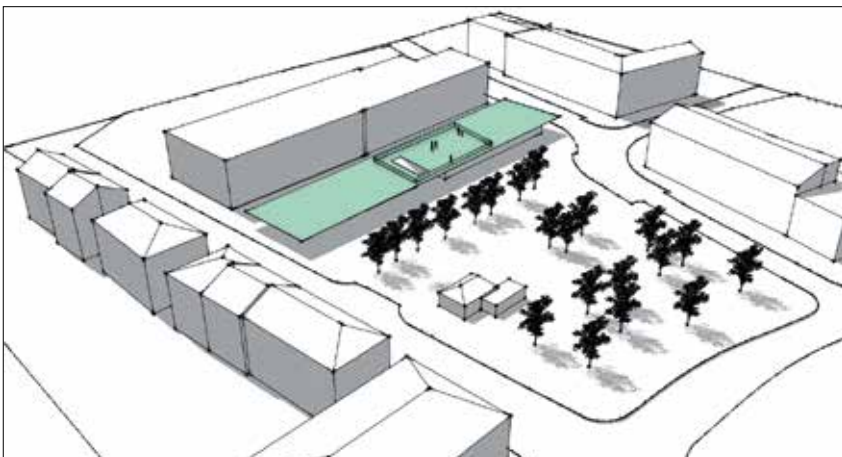


Brunnenfigur am Pasinger Viktualienmarkt

# Die Varianten

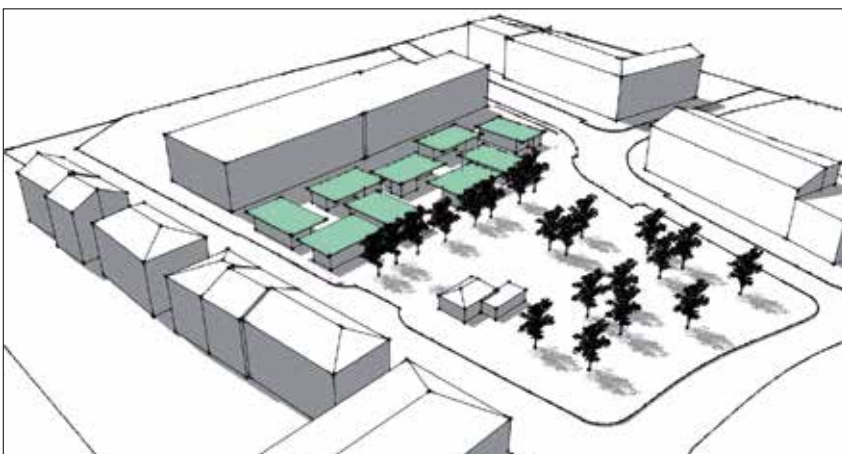
Im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat die Arbeitsgemeinschaft aus bogevischs buero und planungsbüro balke für die drei kleinen Lebensmittelmärkte jeweils unterschiedliche Varianten entwickelt. Diese zeigen, wie man den zusätzlichen Platzbedarf auf den vorhandenen Marktflächen umsetzen kann.

## Markt am Elisabethplatz



Variante 1: Dach

Für diesen Markt wurden zwei gegensätzliche Varianten entwickelt. **Variante 1** fasst alle Händler in einem Gebäude – einer Art Riegel – zusammen. Die Ladengeschäfte werden hier durch einen zentralen Gang im Inneren des Gebäudes erschlossen. Parkplätze (nur für die Händlerschaft) und Lager sind im Untergeschoss vorgesehen. Die Zufahrt zu den Parkplätzen ist über einen Aufzug gelöst. Müll- und Sanitärräume befinden sich oberirdisch – im Riegel integriert.



Variante 2: Pavillons

Die **Variante 2** kommt dem aktuellen Markt-bild am nächsten. Hier werden zwei Händler in einem Häuschen zusammengefasst und so angeordnet, dass die zukünftigen Durchgänge wesentlich breiter sind als heute. Analog zu Variante 1 werden die Parkplätze und Lager im Keller über einen Aufzug erreichbar sein. Der Müll wird auf der Ebene der Stände gelagert.

## Drei Fragen an den Händlersprecher Karl Huczala, Markt am Elisabethplatz

### Was ist Ihrer Meinung nach das Charakteristische vom Markt am Elisabethplatz?

„Das Charakteristische vom Markt am Elisabethplatz sind unter anderem wir Händler. Wir geben dem Markt ein Gesicht, leisten gute Beratung und pflegen den persönlichen Kontakt. Besonders wichtig sind die Familienbetriebe. Deren Inhaber sind teilweise seit Generationen jeden Tag vor Ort und verkaufen ihre Waren. Der Markt erhält durch sie einen besonderen Charme. Aber auch die Architektur trägt zum Flair bei. Hier sollten die Häuschen nach der Sanierung nicht zu modern wirken – vielmehr soll der Platz wieder zum Verweilen, Schlendern und Genießen einladen. Die Individualität der Händler und ihre Warenpräsentation müssen erhalten bleiben, denn sie prägen den Markt.“



Karl Huczala

### Was ist Ihre Meinung zur geplanten Sanierung?

„Ich befürworte eine Sanierung – besser gesagt die Variante 2 der Machbarkeitsstudie. Ich hoffe, dass wir nach der Umbauphase den schönsten Platz Münchens haben! Wir wollen sicherlich keine Schrankenhalle oder geschleckt wirkende Stand! Das funktioniert bei unseren Kunden nicht. Wir müssen alle darauf achten, dass der gerade beschriebene Charme nicht verloren geht. Wir erwarten uns aber durch den Umbau verbesserte Arbeitsbedingungen. Ich bin mir sicher, dass wir den Service, die jetzt schon hohe Warenqualität und die -präsentation auf einem sanierten Markt noch mal deutlich verbessern können.“

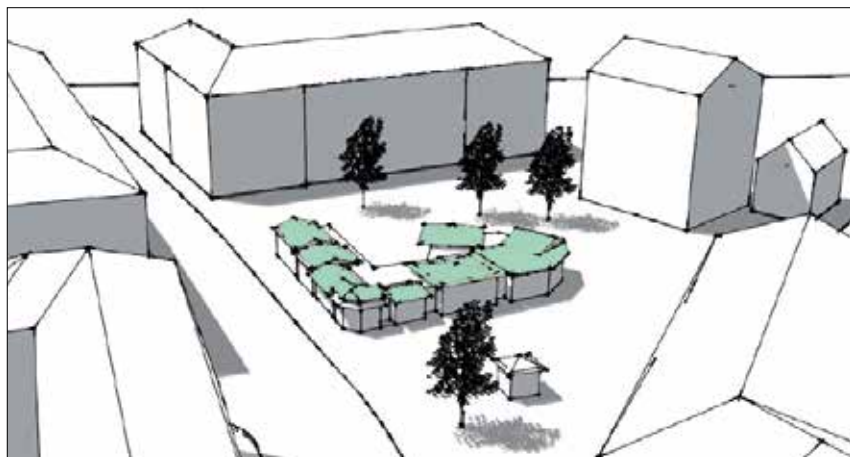
### Welche Chancen sehen Sie für den Markt durch die Sanierung?

„Die Chance für uns Verkäufer liegt in den verbesserten Arbeitsbedingungen. Wie der Nutzerbedarf zeigte, brauchen wir dringend größere Lagermöglichkeiten und Kühlflächen, die auch noch möglichst nahe am jeweiligen Stand sein sollten. Derzeit müssen wir zum Teil lange Wege auf dem Markt zurücklegen. Und größere Innen- und Außenflächen der Stände tragen mit Sicherheit zu einem besseren Verkaufsergebnis bei. Der Marktstandort wird auf lange Sicht am Elisabethplatz gesichert sein.“

Die Kunden erhalten durch einen Umbau ähnlich der Variante 2 einen schönen und offenen Marktplatz. Da wir Händler danach noch da sein werden, denke ich, dass der typische Schwabinger Flair erhalten bleibt.“

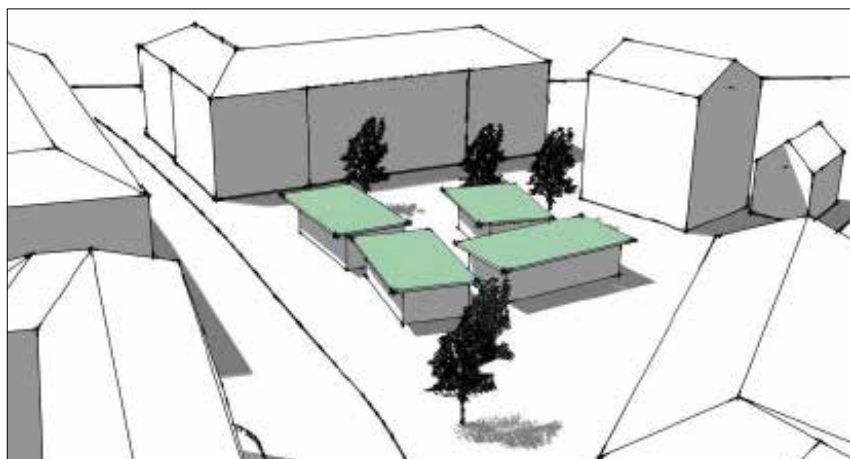


# Markt am Wiener Platz



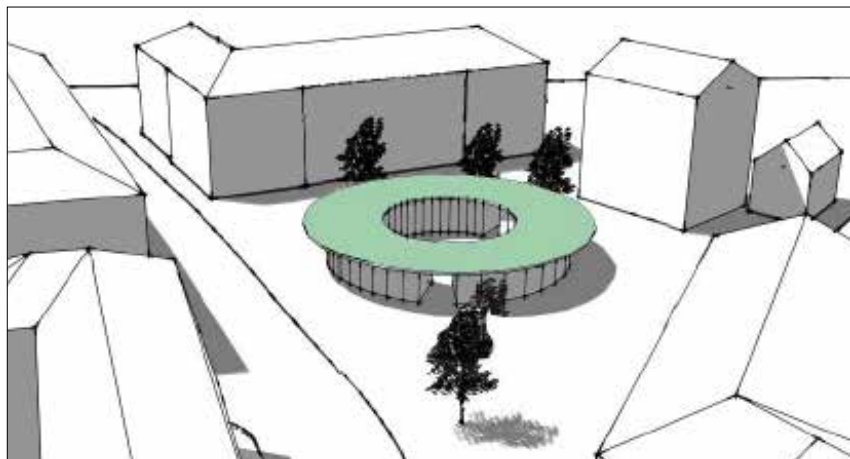
Variante 1: Umbau Bestandsgebäude

Drei Varianten stehen für den Markt am Wiener Platz zur Auswahl: Die **Variante 1** zielt auf den Umbau der Bestandsgebäude ab. Das heißt, die bestehende Marktstruktur verändert sich kaum. Lediglich die Häuschen für Imbiss, Fischhandel und Metzgerei werden abgerissen und neu gebaut. Der Abriss ist deshalb notwendig, weil die Flächen bei den Händlerinnen und Händlern aufgrund der gesetzlichen Hygienebestimmungen nicht ausreichen und erweitert werden müssen. Bei den anderen Händlerinnen und Händlern findet die Sanierung im Bestand statt.



Variante 2: Pavillons

Die **Variante 2** fasst, wie beim Markt am Elisabethplatz, einige Händler pro Haus zusammen, um Platz für einen Innenhof zu gewinnen. Die Anordnung der Händler ist an die bestehende Marktstruktur angelehnt. Räume für die Lagerung von Müll und Sanitäreinrichtungen sind in den Gebäuden integriert.



Variante 3: Kreis

Sofort auf Ablehnung stieß allerdings **Variante 3**, die Kreis-Variante. Bei dieser sind alle Geschäfte in einem Ring angeordnet. So entsteht ein ruhiger Innenhof, der gastronomisch genutzt werden kann. Bei dieser Variante kann die bestehende Marktfläche im Sinne der Händlerschaft maximal ausgenutzt werden. Ebenso sind Müll und Sanitärräume darin integriert.

## Drei Fragen an Konrad Kopp, Händler vom Markt am Wiener Platz

### Was ist Ihrer Meinung nach das Charakteristische vom Markt am Wiener Platz?

„Es ist ganz typisch, dass jedes Häusl anders ist. Der Markt passt einfach auf den Wiener Platz – vor allem mit seinem Brunnen und dem Maibaum. Er ist eine Art Ruheinsel und Erholungsgebiet in der Stadt. Quasi ein kleines Dorf in der großen Stadt.“

### Was ist Ihre Meinung zur geplanten Sanierung?

„Eigentlich sind manche Stände noch in Ordnung – nur bei der Gastronomie müsste man etwas tun. Wenn die Häusl vorne an der Straße aber ganz weg müssen, dann sollten trotzdem alle hergerichtet werden – in einem Aufwasch. Sonst haben wir hier ewig eine Baustelle. Am besten wäre es, in drei Bauabschnitten zu bauen, vorne an der Straße angefangen. Der Markt soll optisch nach der Sanierung so ähnlich aussehen wie davor. Bei uns fragen viele Kunden nach, ob der Markt jetzt geschlossen wird. Das kommt davon, dass die Presse das Projekt falsch darstellt. Wir versuchen, ihnen dann die Situation zu erklären. Wir sind eigentlich nicht für ein Konsensverfahren mit dem Bezirksausschuss. Schließlich wollen wir Händler überwiegend die Variante 1. Und entscheidend ist doch, was wir, die Markthallen München und das Kommunalreferat mit den Architekten beschließen. Schließlich

müssen wir hier arbeiten und verkaufen. Viele der Redner beim Termin im Gasteig haben noch nie bei uns eingekauft. Überhaupt fänden wir es nicht schlecht, wenn uns die Stadt die Standl verkaufen würde: Dann könnten wir alle schneller selbst sanieren.“

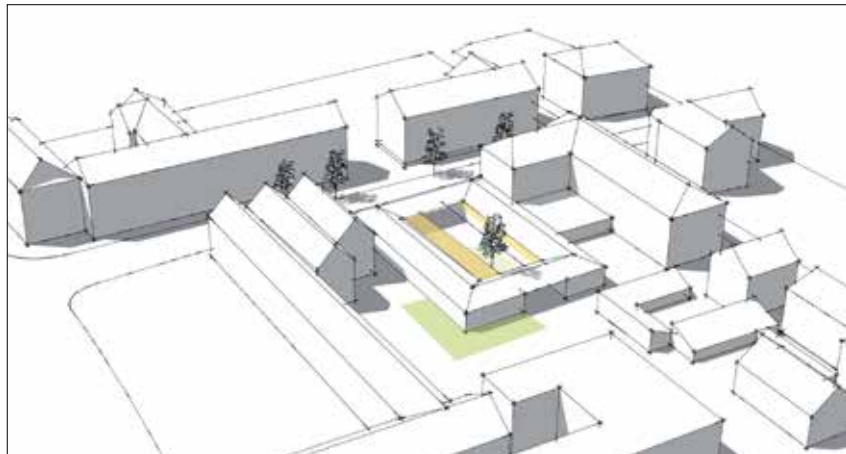
### Welche Chancen sehen Sie für den Markt durch die Sanierung?

„Ich erhoffe mir einen normalen Alltag und bessere Arbeitsbedingungen. Eine größere Kühlung wäre nicht schlecht. Hoffentlich werden danach viele Neugierige angelockt, die sich unseren charmanten Markt einmal ansehen möchten und bei uns einkaufen.“



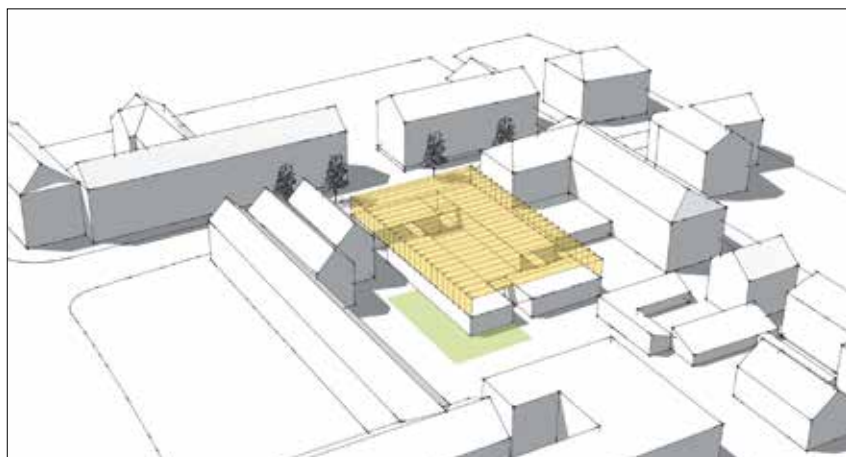
Marktstand von Konrad Kopp

# Pasinger Viktualienmarkt



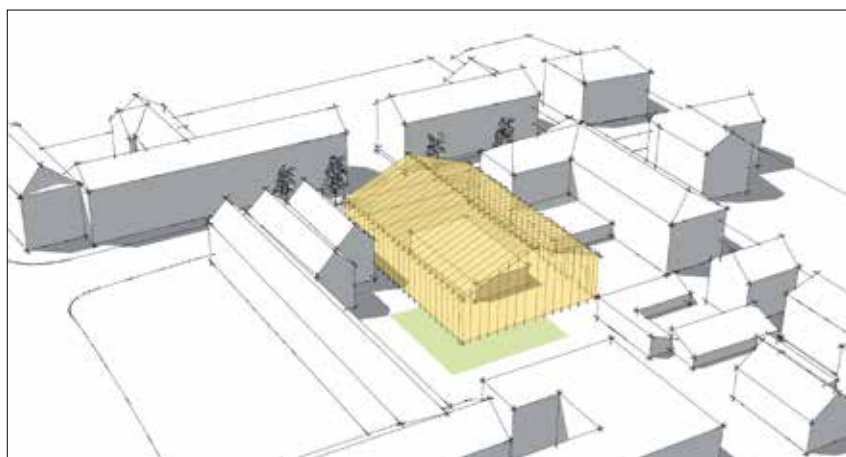
Variante 1

Auch für den Pasinger Viktualienmarkt erarbeitete bogevischs buero drei Alternativen: Die **Variante 1** sieht dem ursprünglichen Markt sehr ähnlich. Hier verlängert sich das Rechteck hin zu den Pasinger Arkaden und die Stände werden um den zusätzlichen Flächenbedarf zum Innenhof hin erweitert. Das bestehende Müllhaus wird in das Rechteck integriert. Eine Überdachung des Innenhofs und eine Ausdehnung in die Höhe sind nicht vorgesehen.



Variante 2

Die **Variante 2** sieht hingegen eine komplette Überdachung des Innenhofs und ein Aufstücken um ein weiteres Geschoss vor. Ob diese zusätzliche Fläche ganz oder nur zum Teil gastronomisch genutzt wird, steht noch nicht fest. Eine teilweise Nutzung des Obergeschosses, zum Beispiel durch ein Tagescafé, befürwortete die Händlerschaft.



Variante 3

Die **dritte Alternative** beinhaltet die komplette Einhausung des Marktes und eine Erweiterung in die Höhe mit einem Satteldach. Aufgrund der umliegenden Gebäude mit ähnlicher Dacharchitektur passt diese Lösung gut in das Straßenbild.

Alle drei Varianten enthalten eine Durchwegung entlang des Rathauses und die Integration von Gastronomie. Die Fläche hin zum Rathaus soll ansprechend gestaltet sein und einen Einblick in die Ladengeschäfte ermöglichen.



## Drei Fragen an den Händlersprecher Andreas Lill vom Pasinger Viktualienmarkt



Andreas Lill

### Was ist Ihrer Meinung nach das Charakteristische am Pasinger Viktualienmarkt?

„Der Markt ist ein richtiger Treffpunkt in Pasing und das generationenübergreifend. Auch Leute, die weiter weggezogen sind, kommen trotzdem gerne zurück auf unseren Markt zum Einkaufen. Es ist das Familiäre, was unsere Kunden schätzen. Das merkt man auch daran, dass wir 80 bis 90 Prozent Stammkunden und kaum Laufkundschaft haben.“

### Was ist Ihre Meinung zur geplanten Sanierung?

„Nach 25 Jahren Händlerdasein auf dem Markt hängt mein Herz natürlich schon sehr an der unvergleichlichen Atmosphäre! Nichtsdestotrotz ist die Sanierung natürlich dringend nötig. Dennoch gehen Veränderungen mit Veränderungen einher. Manchmal erscheint anfangs der Weg bis zum Ziel unwegsam. Zum Schluss passt dann doch alles wieder und die Mühe hat sich gelohnt.“

Wir dürfen während der Umbauphase nur nicht zu weit weg sein von unserem ursprünglichen Standort. Denn das bringt uns nichts. Aber wenn nach dem Umbau alles wieder schön und sauber ist, kommt das mit Sicherheit bei den Kunden gut an und sie kommen noch lieber wieder.“

### Welche Chancen sehen Sie für den Markt durch die Sanierung?

„Jetzt ist alles so ein bisschen dirty auf dem Markt, das muss nach dem Umbau anders sein. Unsere Kundschaft macht sich da natürlich auch Gedanken. Schließlich ist für sie das Einkaufen auf dem Markt eine Art Lebensgefühl. Das geht mit einer bestimmten Einstellung zu den Lebensmitteln einher.“

# Hygienische Anforderungen an Lebensmittelstände und der daraus resultierende Raumbedarf

Die Räume, in denen Lebensmittel zubereitet, behandelt oder verarbeitet werden, müssen so gestaltet sein, dass eine gute Lebensmittelhygiene sichergestellt ist und eine Kontamination zwischen und während der Arbeitsgänge vermieden wird. Deshalb müssen die Räume sauber und instand gehalten werden.

Grundsätzlich sind Lebensmittel bei Transport, Anlieferung, Lagerung, Be- und Verarbeitung und Bereithaltung vor Verunreinigungen zu schützen. Die Europäische Union hat dazu Richtlinien und Verordnungen erlassen, die es einzuhalten gilt. Darin wurden bestimmte Anforderungen an Räumlichkeiten, Möbel, Toiletensituation, Lagerung und Müllentsorgung definiert. Im folgenden Text finden Sie die wichtigsten Punkte kurz zusammengefasst:

## Anforderungen an Räume

Boden, Wände, Decken und Fenster müssen leicht zu reinigen und zu desinfizieren sein. Der Boden muss wasserundurchlässig, fäulnisresistent, stoßfest, eben (wegen Pfützenbildung) und an den Ecken mit Hohlkehlen versehen sein. Um Unfälle zu vermeiden, ist die Rutschfestigkeit des Bodenbelags Voraussetzung.

Die Wände sind glatt und fugenlos zu gestalten und die Fenster mit Fliegengitter zu versehen. Die Decken müssen geschlossen, glatt und feuchtigkeitsbeständig sein, um Ansammlungen von Kondenswasser und somit Schimmelbildung zu vermeiden. Der Verputz bzw. die Farbe darf nicht abblättern und Leitungen müssen isoliert sein.

Deckenlampen sind mit Splitterschutz auszustatten, um das Herabfallen von Fremdkörpern in die Lebensmittel zu verhindern. Die Helligkeit muss so sein, dass eventuelle Verschmutzungen bzw. Veränderungen leicht erkennbar sind.

## Anforderungen an die Einrichtung

Auch hier gilt: Alle Oberflächen müssen leicht zu reinigen und zu desinfizieren sein! Gerade die Oberflächen der Waschbecken müssen glatt und beständig gegen Desinfektionsmittel sein. Ist das Handwaschbecken in unmittelbarer Nähe von Arbeitsflächen, so muss ein Spritzschutz angebracht werden. Das Handwaschbecken muss getrennt von der Spüle konzipiert und mit Warm- und Kaltwasseranschluss ausgestattet sein.

Zum Reinigen von Arbeitsgeräten, Geschirr usw. ist eine Spüleinrichtung mit mindestens einem Spülbecken anzubringen. Die Trennung der Spüleinrichtung von dem Handwaschbecken verhindert die Gefahr einer nachhaltigen Beeinflussung der Lebensmittel.

Zum hygienischen Reinigen, Desinfizieren und Trocknen der Hände müssen die Handwaschbecken und -mittel leicht erreichbar sein, also nicht verstellt oder durch eine Tür verdeckt. Die hygienischste Methode zum Trocknen der Hände ist mit Papierhandtüchern.

Umkleibereiche müssen in unmittelbarer Nähe zur Aus- oder Abgabe von Lebensmitteln zur Verfügung stehen. Dies gilt insbesondere bei Marktständen, die leicht verderbliche Lebensmittel, wie Fleisch, Fisch, Molkereiprodukte und Backwaren, anbieten. Damit Hygienemaßnahmen für Arbeitskleidung und getrennte Personaltoiletten greifen können, muss jede Kontamination vermieden werden.

## Anforderung an die Lagerung

Rohstoffe und Zutaten, die vorrätig gehalten werden, sind so zu lagern, dass der Verderb verhindert wird und der Schutz vor Verunreinigungen gewährleistet ist.

Erlaubt die Küchengröße keine getrennte Lagerung der Lebensmittelvorräte, so muss ein separater Lagerraum bereitgehalten werden (Trockenlager). Das Lager muss ausreichend Platz für Regale bieten. Ist das Lebensmittel-lager nicht unmittelbar neben der Küche, so

muss der Weg zum Vorratsraum sauber sein und darf nicht über einen öffentlichen Weg führen. Eine ausreichende natürliche oder mechanische Be- und Entlüftung solcher Räumlichkeiten ist selbstverständlich, genauso wie eine ausreichende Beleuchtung. Bei leicht verderblichen Lebensmitteln ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Kühltemperaturen eingehalten und die Lebensmittel in Regale gestellt werden. Kühlräume müssen begehbar sein und Platz für Regale bieten.

## Raumbedarf: Markt am Elisabethplatz

Bestand



Anforderung/Planung



- Verkaufsflächen/Arbeitsflächen/Kundenbereich
- Lagerflächen
- Außenverkaufsfläche
- Gastronomie Außenverkaufsfläche
- Müllentsorgung
- Sanitärräume



Weder im Lager noch in Kühlräumen dürfen Lebensmittel und Behältnisse direkt auf den Boden abgestellt werden! Auch hier muss darauf geachtet werden, dass die Lager- und Kühlräume sowie Kühlzellen leicht zu reinigen und zu desinfizieren sind.

Von Bereichen mit Lebensmitteln darf kein direkter Zugang zur Toilette bestehen. Ein räumlich vollständig abgeschlossener, entlüfter Vorraum muss vorhanden sein. In diesem Vorraum müssen sich ein Handwaschbecken mit Seife und Desinfektionsmittel sowie Handtuchspender befinden. Wenn keine betriebseigenen Personaltoiletten zur Verfügung stehen, dürfen andere Toilettenanlagen vom Personal genutzt werden. Dies ist nur möglich, wenn diese Toiletten ausschließlich nur für Personal zur Verfügung stehen. Es ist keine Vermischung mit Kundentoiletten erlaubt.

## Anforderung an die Abfallbeseitigung

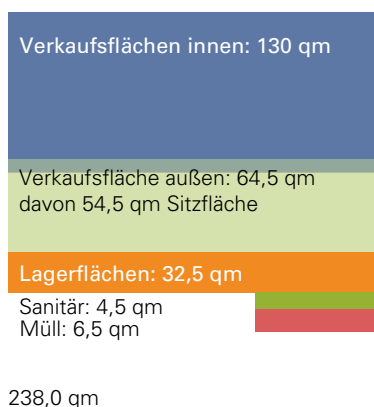
Der Abfall muss in geschlossenen Behältnissen im Freien oder in eigens dafür vorgesehenen Räumlichkeiten aufbewahrt werden. Die Küchen- und Speiseabfälle sind aus hygienischen Gründen über eine gekühlte separate Speiseabfalltonne zu entsorgen. Abfälle dürfen in Betriebsräumen nur in verschließbaren Behältern gesammelt werden. Stabile Behälter mit Fußbedienung sind zu empfehlen, um eine Verunreinigung der Hände zu vermeiden.

## Raumbedarf

Auf Grundlage der rechtlichen Bestimmungen zur Hygiene hat bogenvischs buero für alle drei Märkte anhand der bestehenden

## Raumbedarf: Markt am Wiener Platz

Bestand



Anforderung/Planung



Händlerstruktur eine Flächenplanung erstellt. Die Grafiken zeigen für jeden Markt den Bestand an Verkaufsfläche (innen und außen), Sitzfläche (außen), Lagerflächen, Flächen für Sanitärräume und Müll. Allein um die Mindest-

anforderungen an Hygiene und Brandschutz zu erfüllen, ist bei jedem Markt in unterschiedlicher Ausprägung eine Mehrung der Flächen erforderlich.

## Raumbedarf: Pasinger Viktualienmarkt

Bestand



728 qm

Anforderung



868 qm + 19,2 %

Planung



908 qm + 24,7 %

## Zum Nachlesen

### Rechtliche Grundlagen der EU

- VO EU und des Rates über Lebensmittelhygiene 852/2004, Anhang II, Kap. I und II
- VO EU spezifische Hygienevorschriften für Lebensmittel tierischen Ursprungs 853/2004

### Rechtliche Grundlagen national

- LMHV (Lebensmittel-Hygieneverordnung)
- Tier-LMHV (Tierische Lebensmittel-Hygieneverordnung)
- Landeshauptstadt München, Kreisverwaltungsreferat, Hygieneüberwachung

