

| |
|------------------------------------|
| Neubaumaßnahmen |
| Nutzerbedarfsprogramm (NBP) |

| | |
|---|---|
| Bauvorhaben 1.) Gebrauchtgüterkaufhaus „Halle 2“ (Ersatz Sachsenstr.29) | <input type="radio"/> Neubau <input type="radio"/> Erweiterung |
| Nutzerreferat / Sachbearbeiter/-in / Telefon Kommunalreferat/Abfallwirtschaftsbetrieb [REDACTED] | Datum: 02.01.2012 |

Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Bedarfsbegründung | 2 |
| 1.1 Ist → Stand | 2 |
| 1.2 Soll - Konzept | 2 |
| 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten | 2 |
| 2. Bedarfsdarstellung | 3 |
| 2.1 Räumliche Anforderungen | 3 |
| 2.1.1 Teilprojekte | 3 |
| 2.1.2 Nutzeinheiten | 3 |
| 2.1.3 Raumprogramm | 3 |
| 2.2 Funktionelle Anforderungen | 4 |
| 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen | 4 |
| 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung | 4 |
| 2.2.3 Anforderungen an Freiflächen | 4 |
| 2.2.4 Besondere Anforderungen | 5 |
| 3. Zeitliche Dringlichkeit | 5 |

Anlagen

Betriebsbeschreibung „Halle2“
Skizze „Die neue Halle 2“

1. Bedarfsbegründung

1.2 Ist – Stand

Das Gelände von Halle 2 befindet sich momentan in der Sachsenstr.29, als direkter Nachbar des Einsammeldienstes Betriebshofes Süd. Dieses führt immer wieder zu Problemen beim Ein- und Ausrücken der Müllfahrzeuge und den Fahrzeugen die neue Ware liefern. Außerdem ist der Wareneingangsbereich nicht vom Betriebsgelände getrennt, so dass hier immer wieder Unbefugte in den Lagerbereich herein kommen können. Halle 2 ist die frühere Fahrzeughalle für Müllfahrzeuge, dementsprechend nicht als Verkaufsraum ausgestattet. Der Betonboden weist immer mehr Beschädigungen auf, ist zudem sehr Gelenk unfreundlich und schwer sauber zu halten. Im Winter ist es trotz der mobilen Gebläseheizung sehr kalt. Insbesondere die nicht vorhandene Isolierung und die Höhe der Halle wirken sich bei den Heizkosten enorm aus. Die monatlichen Kundenzahlen liegen bei ca. 4500 und bei durchschnittlich 16.000 Stück an verkauften Artikeln.

Wie aus der Anlage „Betriebsbeschreibung Halle 2“ noch genauer zu ersehen ist stehen in der jetzigen Halle 2 insgesamt 884 qm zur Verfügung, im Außenbereich kommen Containier- und Rangier- und Lagerfläche im Außenbereich von ca.250qm, sowie ca.25 Kundenparkplätze auf dem Parkplatzgelände mit ca.350qm. Die Grünfläche dürfte bei ca. 300qm liegen

1.2 Soll – Konzept

Der Bedarf ist aufgrund der zentralen abfallwirtschaftlichen Aufgabe der Abfallvermeidung, die im Kreislaufwirtschaftsgesetzes einen noch höheren Stellenwert erhalten wird, gerechtfertigt. Die dargestellten Kundenzahlen und der sozialen Aufgabe der Stadt München auch für erforderlich.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Alternative A:

Im Rahmen der Suche nach einem Grundstück für den dritten Großmengenwertstoffhof im Münchner Osten, wäre es denkbar, das das Gebrauchtwarenkaufhaus Halle 2 der direkte Nachbar werden könnte. Es könnten sich so Synergieeffekte ergeben. Zum einen wäre eine Anlieferung brauchbarer Gegenstände direkt an der Halle 2 möglich. Teile, die sich als nicht wiederverwendbar herausstellen, könnten vom Kunden an den benachbarten Wertstoffhof gebracht werden. Eine Direktanlieferung an Halle 2, hat den Vorteil, dass hier die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Halle 2 genau abschätzen können, ob der angelieferte Gegenstand noch verkaufsfähig ist. Außerdem könnten nicht verkaufte Gegenstände ganz leichter nebenan entsorgt werden. Auch die Belieferung mit Trödelware aus dem Wertstoffhof könnte leicht durch das Halle 2 eigene Flurförderfahrzeug (Elektostapler) erfolgen.

Alternative B:

Ein gebrauchtes Objekt wäre auch möglich. Ein Fabrikhalle oder idealerweise ein Möbelhaus könnte auch den Anforderungen gerecht werden.

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Räumliche Anforderungen

2.1.1 Teilprojekte

Sollte es zur Alternative A kommen so sind die Vorhaben Großmengen Wertstoffhof und Gebrauchtwarenkaufhaus als zwei getrennte Projekte zu sehen.

2.1.2 Nutzeinheiten

Für das Betreiben eines Gebrauchtwarenkaufhauses sind mindestens 8 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter notwendig. Für die Leitung und den Verkauf mit Preisfestsetzung sind 2 Stellen vorhanden, für die Kassiertätigkeit eine und für die Lager- und Einräumarbeiten insgesamt vier Stellen, die jedoch von mind. einem leistungsgewandelter Mitarbeiter unterstützt werden. Das Gebrauchtwarenkaufhaus Halle 2 wird derzeit in einem Zwei-Schicht-Modell (Vier-Tage Woche) betrieben.

2.1.3 Raumprogramm

| | |
|---|------------------------|
| Personalgebäude mit Büro | ca. 100 m ² |
| ◦ Büro für 2 Mitarbeiter | |
| ◦ Sozialraum (Pausenraum mit Küchenzeile) | |
| ◦ Umkleiden (Damen und Herren) | |
| ◦ Sanitäreinrichtungen mit WC und Duschen) (Damen und Herren) | |
| ◦ Kammer (für Putzmittel etc.) | |
| ◦ Elektroraum | |
| Verkaufsfläche | |
| ◦ Verkaufsbereich zum Präsentieren der Ware | ca. 1500m ² |
| in diese Fläche integriert: | |
| 1 Kassenraum im Ausgangsbereich | ca. 20 m ² |
| Versteigerungsbereich | ca. 40 m ² |
| Kundentoiletten, inklusive Behinderten WC | |
| Lagerbereich (dreigeteilt) | |
| ◦ Lager für wiederverwendbare Gegenstände | ca. 500 m ² |
| ◦ Separates abschließbares Lager für Versteigerungsware | ca. 50 m ² |
| ◦ Geräteraum (Arbeitsmaterial) | ca. 20 m ² |

ca. 2.500 m² wird.

2.2 Funktionelle Anforderungen

2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

- Hofffläche und Anlieferbereich soll vom Büro und Kasse aus einsehbar sein
- Für die Kunden sind ca. 40 Parkplätze vorzuhalten
- Der Zufahrtbereich ist durch eine Schranke zu sichern,
- Alle Bereiche müssen für Flurförderzeuge befahrbar sein, d.h. ebenerdige Lage, Rampe oder Lastenaufzug

2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

Das Gebrauchtgüterkaufhaus ist in folgende Bereiche aufgeteilt :

- Personalbereich mit Büro, Sozialraum mit Küchenzeile, Umkleiden mit Duschkabine, Sanitäreinrichtungen (Damen und Herren), Kammer (für Putzmittel etc.)
- Lager für wiederverwendbare Gegenstände mit Hochregalen für Paletten
- Abgetrennter, abschließbarer Bereich für Versteigerungsware
- Arbeitsraum mit Arbeitsmittellager

(Zu prüfen ist, ob alternative Energienutzungen z.B. Sonnenkollektoren etc. zweckmäßig und wirtschaftlich eingesetzt werden können.)

2.2.3 Anforderungen an Freiflächen

Die Verkehrsflächen sind zu befestigen. Der Anlieferbereich ist für Lkw-Verkehr bis 26 Mg auszulegen. Parkbereiche und Fahrwege sind erkennbar zu gestalten. Unterteilungen durch Randsteine, Baumgruppen sind nur als Trennung zum Anlieferbereich anzulegen. Die Stellflächen für Container sind so auszulegen, dass Oberflächenschäden vermieden werden. Die punktuellen Belastungen durch die Auflagepunkte der Rollen am Container sind mit einzukalkulieren. Maximale Gewichte bis zu 15 Mg sind anzusetzen. Die Stellflächen sind so zu gestalten, dass selbst bei unsachgemäßen Abrollen der Container ein geeigneter Rammschutz dieses abfängt. Ebenfalls sind alle potentiellen Anfahrstellen durch die Entsorgungsfahrzeuge zu schützen z.B. Säulen bei Überdachung mit Anprallschutz.

Für den Lagerbereich:

- Stellflächen für 6 Großraum-Container, Fassungsvermögen derzeit 38 m³ ca. 150 m²
- Stellfläche mit Stromanschluss für 3 Pressmüllcontainer mit je 20 m³ ca. 75 m²
- Überdachung mit Gitterzauneinhausung für Umschlag von Leergut ca. 80 m²
- Die Verkehrsflächen müssen für das Befahren und Rangieren der Lkw mit Anhänger dimensioniert sein
- Rangier und Lademöglichkeiten für Shuttlefahrzeuge (Problemabfälle, Trödel)
- 6-8 vom Kundenverkehr abgetrennte Mitarbeiterparkplätze

Grünflächen sind grundsätzlich an den Grundstücksrand zu legen, Ausnahme evtl. vor dem Sozial-/Bürogebäude (Sicht zum Hof darf allerdings nicht verdeckt werden).

2.2.4 Besondere Anforderungen

Eine besondere Anforderung kann ein evtl. erforderlicher Lärmschutz sein.

Auf dem öffentlichen Straßengrund sind entsprechend Rückstauf Flächen (oder separate Abbiegespur) einzuplanen.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht ist eine Wiederverwendung von Gegenständen von den Wertstoffhöfen zwingend erforderlich. Alternativen, wie eine direkte Abgabe, bzw. Vermarktung auf dem Wertstoffhof wurden getestet und als ungeeignet befunden. Die einzige Möglichkeit ohne den Betrieb den Wertstoffhofes einzuschränken ist die Vermarktung an anderer Stelle, wie eben einem Gebrauchsgüterkaufhaus. Das als Modellprojekt „Halle 2“ gestartete Secondhandkaufhaus der Stadt hat sich seit nunmehr 10 Jahren bewährt und muss darum weitergeführt werden. Den Anforderungen für Kunden und Personal kann die derzeitige Halle nicht gerecht werden. Aufgrund des Alters und der baulichen Beschaffenheit wäre ein Umbau, um der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu entsprechen, nicht wirtschaftlich.

Die neue Halle 2 (Prinzipskizze)

