

Anlage 3

Investive Maßnahmen im Bestand

Bedarfsanmeldung

Zukunftskonzepte Lebensmittelmärkte – Markt am Wiener Platz Sanierung mit Neubau / Stadtbezirk 05 Au - Haidhausen	<input checked="" type="checkbox"/> Umbau
	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau
Projekt Nr. (PS/POM) :	<input type="checkbox"/>
Nutzerreferat / Sachbearbeiter / Telefon Kommunalreferat - Märkthallen / / 233-38540	Datum 27.11.2017

I.

Gliederung der Bedarfsanmeldung

0. Standort und Immobilien
1. Bedarfsbegründung
 - 1.1 Anlass und Art der Maßnahme
 - 1.2 Gebäudezustand
 - 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten
2. Bedarfsdarstellung (Mängelbehebung)
 - 2.1 Bautechnischer und räumliche Bedarf
 - 2.2 Nutzungsbedingter Bedarf
3. Zeitliche Dringlichkeit

Anlagen:

- Raumprogramm
- Bericht zur Machbarkeitsstudie „Restrukturierung Markt am Wiener Platz“, Mai 2017
- Lageplan mit Satzungsgrenzen

0. Standort und Immobilien

Der Markt am Wiener Platz (Satzungsfläche) umfasst das Grundstück 17042/0 mit einer Größe von 680 qm sowie die beiden sogenannten Ganserlstände und einen Schirmverkaufsplatz auf dem Fl.St. 17041/0 mit einer Fläche von ca. 80 qm. Die Grundstückssituation muss bezüglich der Aufteilung, vermögensrechtlicher Zuordnung, Umgriff der Satzungsfläche und Widmung an den Bedarf, der sich aus dem Sanierungskonzept ergibt, angepasst werden.

1. Bedarfsbegründung

1.1 Anlass und Art der Maßnahme

Mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen München, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10931, wird für den Markt am Wiener Platz die Konzeptfreigabe sowie der Auftrag zur Vorplanung erteilt. Das mit o.g. Beschluss vorgelegte Konzept stellt das Ergebnis der Machbarkeitsstudie „Zukunftskonzepte Lebensmittelmärkte, Phase 2“, hier speziell bzgl. des Markts am Wiener Platz dar. Mit der sog. Phase 2 waren, aufbauend auf die Markt-, Nutzungs- und Bestandsanalysen der ersten Projektphase, Machbarkeitsstudien zur Umstrukturierung der drei kleinen festen Lebensmittelmärkte auszuarbeiten. Eine Umstrukturierung und Sanierung ist aufgrund der baulichen und infrastrukturellen Mängel erforderlich. Die vorherrschenden Mängel wurden in o.g. Beschluss sowie in der Machbarkeitsstudie ausführlich erläutert.

Das Konzept für den Markt am Wiener Platz sieht eine Sanierung im Bestand vor, mit Umbauten im Inneren, kleineren Anbauten in Richtung Innenhof sowie einen Neubau im Bereich der heutigen Ganserlstände.

1.2. Gebäudezustand

Die baulichen und infrastrukturellen Mängel sind hinlänglich im o.g. Beschluss sowie in der Machbarkeitsstudie erläutert und dargestellt.

Grundsätzlich handelt es sich um Defizite in den Bereichen Hygienesituation, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Brandschutz, Warenschutz und -präsentation sowie im Bereich Logistik und Infrastruktur.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Alternative Konzepte zur Marktertüchtigung wurden im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung betrachtet. Die Kombination aus umfassender Bestandssanierung und Neubau eines Standes auf dem Platz gibt den empfohlenen Lösungsvorschlag wieder.

2. Bedarfsdarstellung

Der Bericht zur Machbarkeitsstudie stellt eine Zusammenfassung der Untersuchungen dar. Die vollständigen Bestandsanalysen, die Bedarfsuntersuchungen und die Randbedingungen sind ausführlich in der Dokumentation zur Machbarkeitsstudie dargelegt. Diese wird für die weiteren Planung zur Verfügung gestellt.

Die Neustrukturierung und Sanierung des Marktes am Wiener Platz soll im Bezug auf die Kosten in folgende Teilprojekte gegliedert werden:

- Sanierung der Bestandsgebäude
- Neubau Stand 10 mit Behindertentoilette
- Interimsmaßnahmen

Die Sanierung im Bestand ist umfangreich und muss im Ergebnis den Rechtsvorschriften und hier i.W. den Hygienevorschriften sowie den Vorgaben des Kreisverwaltungsreferats genügen. Die Planungen sind eng mit dem Kreisverwaltungsreferat – Bezirksinspektion abzustimmen. Ein Baugenehmigungsverfahren ist für den gesamten Markt erforderlich. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden bereits verschiedene, exemplarisch Untersuchungen im Bestand durchgeführt. Zur exakten Festlegung des jeweiligen Sanierungsbedarfs ist jeder Stand im Detail zu betrachten und zu untersuchen.

Während der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen muss der Marktbetrieb an sich gewährleistet werden. Im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung wurde hierzu ein Konzept mit sortimentspezifisch angepassten Modulen dargestellt. Dieses ist, auch im Hinblick auf die Kosten, planerisch weiter zu optimieren.

Das für die Aufrechterhaltung notwendige Umzugs- und Logistikmanagement soll Bestandteil einer zentralen, das gesamte Projekt umfassenden Projektsteuerung sein.

2.1 Bautechnischer und räumliche Bedarf

Die notwendigen Interimsstände werden in Modul-Bauweise aufgebaut. Hierfür werden Container ausgestattet und den Händlerinnen und Händlern zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wird zeitweise ein Sanitärcontainer benötigt. Der Interimsmarkt soll auf der Platzfläche errichtet werden. Der Bedarf ist im Planungsverfahren zu optimieren.

Wesentliche Sanierungsmaßnahmen sind:

- Entkernung der Stände (und in einigen Ständen Neubau von Innenwänden)
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Dächer bzw. Dacheindeckung, bei einigen Gebäuden verbunden mit dem teilweise Anheben der Dächer
- Dämmung der Außenwände und ggf. Erneuerung der Fassaden im gleichen Erscheinungsbild (muss im Detail ab Vorplanung betrachtet werden)

- Erneuerung der technischen Anlagen (Erneuerung der Hausanschlüsse und Erneuerung der technischen Anlagen in den Ständen)
- Umbau Stand 7 und 8 (Realisierung der Sanitäranlagen in diesem Bereich)
- Erweiterung der Stände 2 bis 5 in Richtung Innenhof, evtl. mit Verbindung von Stand 7 (Eis) mit Stand 8 (Backwaren)
- Schließen der Lücke zwischen den Ständen 3 und 4 (aufgrund Erweiterung der Flächen Stand 4/5)
- Anbau Stand 6 (u.a. für technischer Anlagen wie Elektroverteiler)
- Neubau Mülllagerung inkl. Kühlmöglichkeit für zentralen Speisereste-Abfallbehälter (als Anbau zu den Ständen 1 und 9)
- Neubau eines Standes im Bereich der heutigen Ganserlstände (Gemüsehandel und barrierefreies WC, mit Ein-/ Anbaumöglichkeit für einen Geldautomaten)
- Beibehalten des Oberflächenbelags der Freiflächen, soweit möglich und wenn sie den Anforderungen an Barrierefreiheit in ausreichendem Maße genügen.

Im Detail müssen die Sanierungsmaßnahmen ab der Vorplanung untersucht werden.

2.2 Nutzungsbedingter Bedarf

Der Marktbetrieb muss während der gesamten Bauphase aufrecht erhalten werden. Hierzu sind Interimsmaßnahmen notwendig.

Der nutzungsbedingte Bedarf ist in 2.1 Bautechnischer Bedarf enthalten bzw. entspricht diesem Bedarf.

Mit der Sanierung im Bestand kann ein baulicher Zustand hergestellt werden, der den Anforderungen des Kreisverwaltungsreferats im Einzelfall soweit genügt, dass nach der Sanierung den Händlerinnen und Händler die Einhaltung der Hygienevorschriften möglich ist.

Der zu sanierende bauliche Zustand beinhaltet auch das Herstellen technischer Anschlüsse in Bezug auf die Warennutzung. Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser, Abwasser etc. sind sortimentspezifische / bedarfsorientierte Lösungen zu erarbeiten. Für die Einrichtung der Stände (Theken, Kühleinrichtungen etc.) sind die Händlerinnen und Händler zuständig.

Die Installation der notwendigen Ablufteinrichtungen für die Speisezubereitung ist soweit vorzurichten, dass für die händlerseitige Installation alle notwendigen Wand- und Deckendurchdringungen vorbereitet sind. Technisch mögliche Abluftsysteme sind festzulegen und müssen den Händlern vorgegeben werden.

Grundlage für die baulichen und hygienischen Anforderungen sind die in Anhang II der VO (EG) Nr. 825/2004 genannten Vorschriften. Insbesondere sind dies die Anforderungen an Betriebsstätten gem. Kapitel I Nr. 2, 3 und 4, an Räume gem. Kapitel II, sowie der Schutz vor Kontaminationen gem. Kapitel IX Nr. 3.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Die weiteren Untersuchungs- und Planungsschritte sollen unmittelbar nach Konzeptfreigabe und Erteilung des Vorplanungsauftrags eingeleitet werden. Die aufgrund der aktuellen Situation vorherrschenden, wesentlichen hygienerechtlichen Mängel sind dringend mit der Umsetzung der Sanierung im Bestand zu beseitigen.

bogevischs buero

Restrukturierung Markt am Wiener Platz
 Auftragnehmer: Landeshaupstad München, Kommunalfonot
 MHM Markthallen München
 Schafflarsstraße 10, 81371 München
 vertreten durch MGS München Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
 Haager Straße 5, 81671 München

Nutzerbedarfsprogramm 05.05.17
 Bedarfsvermittlung
 Verfasser: Arbeitsgemeinschaft bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh / pbb baule + kagerer architektur innenarchitektur partmbb Schulstraße 5, 80634 München
 Nettoflächen gemäß DIN 277 (2005)

EG	Ebene Gebäudeteil	Standort	Raumnr.	Angebot	Nutzung	Fläche	Anzahl	funktionale Bezüge	Anmerkungen	Abwasser	Wasser	Fettabscheider	Wärmeversorgung	Abluft	Zuluft	Starkstrom	Fernmeldeanlagen																													
1	E.1.a.1	1E.1.1.1	Blumen	Müllraum	Verkaufsraum	18	1		Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar	Anschluss direkt an Kanal	Kaltwasserzuleitung pro Stand mit Spülstation		Wärmepumpe Heizen Kühlen an der Fassade		Umlufthaube mietenseitig, Hauben über Dach beauftragt, Umschaltung Zuluft Abluft	eigener Zähler pro Stand	Leserliche vorhanden																													
																		E.1.1.2	Neberraum	2	1	angrenzend an Verkaufsraum	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar																							
																																	E.1.1.3	Lager	2	1	angrenzend an Neberraum	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar								
3	E.3.3.1	3E.3.3.1	Imbiss	Verkaufsraum	15	1		Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar		Kaltwasserzuleitung pro Stand mit Spülstation		Wärmepumpe Heizen Kühlen an der Fassade		Umlufthaube mietenseitig, Hauben über Dach beauftragt, Umschaltung Zuluft Abluft	eigener Zähler pro Stand																															
																	E.3.3.2	Neberraum/ Lager	6	1	angrenzend an Verkaufsraum	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar																								
																																	4/5E.3.4.5.1	Fischimbiss	5	1	angrenzend an Verkaufsraum	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar		Abwasser über Fettabscheider	Kaltwasserzuleitung pro Stand mit Spülstation	Wärmepumpe Heizen Kühlen an der Fassade		Umlufthaube mietenseitig, Hauben über Dach beauftragt, Umschaltung Zuluft Abluft	eigener Zähler pro Stand	
E.3.4.5.3	Neberraum/ Lager/ Kühlger	1	1	angrenzend an Verkaufsraum	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar																																									
																		E.3.4.5.4	Neberraum/ Lager	4	1	angrenzend an Verkaufsraum	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar																							

Copyright by MGS
 MGS München Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
 Schafflarsstraße 10, 81371 München
 Tel. +49 89 52292020
 www.bogevisch.de

