

Anlage 4

Neubaumaßnahme

Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

Zukunftskonzepte Lebensmittelmärkte	
-------------------------------------	--

– Pasinger Viktualienmarkt	<input type="checkbox"/> Neubau
----------------------------	---------------------------------

Neubau / Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing	
--	--

	<input type="checkbox"/> Erweiterung
--	--------------------------------------

Projekt Nr. (PS/POM) :

Nutzerreferat / Sachbearbeiter / Telefon	Datum
--	-------

Kommunalreferat - Markthallen / [REDACTED] / [REDACTED]	12.04.2013
---	------------

Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

0. Standort und Immobilien

1. Bedarfsbegründung

1.1 Ist - Stand

1.2 Soll - Konzept

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Bautechnischer und räumliche Bedarf

2.1.1 Teilprojekte

2.1.2. Nutzeinheiten und Raumprogramm

2.2 Funktionelle Anforderungen, Nutzungsbedingte Anforderungen

3. Zeitliche Dringlichkeit

Anlagen:

- Raumprogramm

- Bericht zur Machbarkeitsstudie „Restrukturierung Pasinger Viktualienmarkt“,
Überarbeitung vom 07.03.2018 2017

- Lageplan mit Satzungsgrenzen

0. Standort und Immobilien

Der Pasinger Viktualienmarkt (Satzungsfläche) ist Teil des 1.963 qm großen Grundstücks F1St. Nr. 838/16 und umfasst im Bestand ca. 1.300 qm. Die Grundstückssituation muss bezüglich der Aufteilung und vermögensrechtlicher Zuordnung sowie dem Umgriff der Satzungsfläche dem Bedarf, der sich aus der geplanten Maßnahme ergibt, angepasst werden.

1. Bedarfsbegründung

1.1. Ist - Stand

Die baulichen und infrastrukturellen Mängel sind hinlänglich im Beschluss Nr. 14-20 / V 11411 sowie in der Machbarkeitsstudie erläutert und dargestellt.

Grundsätzlich handelt es sich um bauliche und infrastrukturelle Mängel und in Folge um Defizite in den Bereichen Hygiene, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Brandschutz, Warenschutz und -präsentation sowie im Bereich Logistik und Infrastruktur.

1.2 Soll - Konzept

Mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen München, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11411, soll für den Pasinger Viktualienmarkt die Konzeptfreigabe für einen Neubau des Markts und den Bau und Betrieb eines Interimsmarkts der Auftrag zur Vorplanung erteilt werden. Das mit o.g. Sitzungsvorlage vorgelegte Konzept stellt das Ergebnis der Machbarkeitsstudie „Zukunftskonzepte Lebensmittelmärkte, Phase 2“, hier speziell bzgl. des Pasinger Viktualienmarkts, 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 Neubau ist aufgrund der baulichen und infrastrukturellen Mängel erforderlich. Konzept und Rahmenbedingungen sind in o.g. Beschlussvorlage sowie in der Machbarkeitsstudie ausführlich erläutert.

Das Konzept für den Pasinger Viktualienmarkt sieht einen Neubau vor.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Alternative Konzepte bezüglich Maßnahmenumfang und möglicher Ausführungsvarianten zur Markterüchtigung einschließlich der Sanierung wurden im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung betrachtet und dem Stadtrat dargelegt.

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 Markterneuerung muss im Ergebnis den Rechtsvorschriften und hier i.W. den Hygienevorschriften und den Vorgaben des Kreisverwaltungsreferats genügen, die sich aus den gewerbe-, gaststätten-, und lebensmittelrechtlichen Vorgaben ergeben. Die Planungen sind eng mit dem Kreisverwaltungsreferat – Bezirksinspektion abzustimmen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene, exemplarisch Untersuchungen im Bestand durchgeführt (Baugrunduntersuchung, Spartenermittlung, Untersuchung des Dachs).

2.1 Räumliche Anforderungen

2.1.1 Teilprojekte

Die Neustrukturierung des Pasinger Viktualienmarktes soll im Bezug auf die Kosten in folgende Teilprojekte gegliedert werden:

- Neubau Markt
- Interimsmaßnahmen

2.1.2. Nutzeinheiten und Raumprogramm

Die Nutzeinheiten sowie das Raumprogramm für den Markt sind im beigefügten Raumprogramm und dem Bericht zur Machbarkeitsstudie zu entnehmen.

Die notwendigen Interimsstände sowie Sanitär- und Lagerbereiche werden in Modul-Bauweise aufgebaut. Hierfür werden „Container“ ausgestattet und den Händlerinnen und Händlern zur Verfügung gestellt. Als Interimsstandort ist der Rathausvorplatz vorgesehen.

2.2 Funktionelle Anforderungen, Nutzungsbedingte Anforderungen

Der nutzungsbedingte Bedarf ist in der Machbarkeitsuntersuchung beschrieben. Im Wesentlichen besteht der Bedarf für den Markt aus einem Neubau entsprechend dem Konzept der Machbarkeitsuntersuchung und dem Bau sowie späteren Rückbau eines Interimsmarkts.

Der Marktbetrieb muss während der gesamten Bauphase aufrecht erhalten werden. Hierzu sind die Interimsmaßnahmen notwendig. Als Standort für den Interimsmarkt ist der Rathausvorplatz vorgesehen.

Grundlage für die baulichen und hygienischen Anforderungen sind die in Anhang II der VO (EG) Nr. 852/2004 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. Des Weiteren gelten die Ausführungsvorgaben der Bezirksinspektion.

Bei der Freiflächengestaltung ist zu berücksichtigen, dass ein Gesamtkonzeptes für die Freiflächen zwischen Markt und Rathaus benötigt wird, auch wenn Teile dieser Flächen nicht mehr originär dem Markt zugeordnete sind (z.B. Hochzeitshof).

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

3. Zeitliche Dringlichkeit

Die weiteren Schritte sollen nach Konzeptfreigabe und Erteilung des Vorplanungsauftrags eingeleitet werden.

Aufgrund des aktuell für Pasing laufenden Förderprogramms „Aktive Zentren“, das im August 2020 ausläuft, ist zu klären, ob und welche Maßnahmen und Leistungen förderfähig sind.

Im Kontext der Maßnahmen bei den übrigen Lebensmittelmärkten sollte ein Gesamtzeitplan erstellt werden, der neben dem baulichen Bedarf und den Nutzerbedarfs eine optimierte Nutzung der Interimsmodule ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund sollte ein Zeitplan auch für den Pasing Viktualienmarkt erarbeitet werden.

-/-

bogevischs buero

Restrukturierung Pasinger Viktualienmarkt

Nutzerbedarfsprogramm

Bedarfsermittlung

27.07.17

Auftraggeber:

Landeshauptstadt München, Kommunalreferat

MHM Markthallen München

Schäftlarnstraße 10, 81371 München

vertreten durch

MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Haager Straße 5, 81671 München

Verfasser:

Arbeitsgemeinschaft

bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh /

pbb balke + kagerer architekt innenarchitekt PartmbB

Schulstraße 5, 80634 München

Nettoflächen gemäß DIN 277 (2005)

Ebene	Gebäudenr.	Standnr.	Raumnr.	Angebot	Nutzung	Fläche Bestand	Fläche Sanierung	Fläche Neubau	Anzahl	funktionale Bezüge	Ausstattung	Anmerkungen
EG												
		1/2	E.1/2.1	Käse	Verkaufsraum	19,7	25,5	34,1	1		Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar	
			E.1/2.2a		Nebenraum/ Lager/ Kühllager	5,5	11,0	16,5	1/2	Lager Bestand verteilt auf zwei separate Flächen	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar	
			E.1/2.2b			7,0						
			E.1/2.3		Außenverkaufsfläche	7,7	7,9	0,0	1			
		3/4	E.3/4.1	Gemüse/ Obst	Verkaufsraum	0,0	0,0	29,0	1	bei Bestand und Sanierung nur Außenverkaufsfläche	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar	
			E.3/4.2		Nebenraum/ Lager	16,4	17,1	25,4	1	angrenzend an Verkaufsraum	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar	
			E.3/4.3		Außenverkaufsfläche	39,8	39,7	15,3	1			
		5/6	E.5/6.1	Gemüse/ Obst	Verkaufsraum	5,7	0,0	40,6	1		Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar	
			E.5/6.2		Nebenraum/ Lager	11,3	14,2	16,8	1	angrenzend an Verkaufsraum	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar	
			E.5/6.3		Außenverkaufsfläche	35,3	45,2	16,1	1			
		7/8/9	E.7/8/9.1	Leer (wird Fischhändler)	Verkaufsraum	25,0	45,7	49,9	1		Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar	
			E.7/8/9.2		Nebenraum/ Lager	0,0	7,8	9,9	1	angrenzend an Verkaufsraum	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar	
			E.7/8/9.3		Außenverkaufsfläche	33,4	30,4	30,4	1			
			E.7/8/9.4		P-WC	0,0	3,2	3,3	1		Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar	
			E.7/8/9.5		K-WC	0,0	15,7	14,9	2		Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar	
		10/14	E.10/14.1	Fischhändler (wird Gastronomie)	Verkaufsraum	99,8	68,9	72,4	1		Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar	
			E.10/14.2		Nebenraum/ Lager/ Kühllager	0,0	23,4	29,1	1	angrenzend an Verkaufsraum	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar	
			E.10/14.3		Außenverkaufsfläche	15,4	29,5	30,1	1			

bogevischs buero

		E.10/14.4 - E.1/2/10/14.4		P-WC	0,0	4,1	5,5	1	bei Neubau gemeinsames WC zwischen Stand 1/2 und 10/14	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
	11/12	E.11/12.1	Metzgerei	Verkaufsraum	35,3	29,1	44,5	1		Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
		E.11/12.2a		Nebenraum/ Lager/ Kühllager	7,4	25,0	14,3	1/2	Lager Bestand verteilt auf zwei separate Flächen	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
		E.11/12.2b			8,0					
	15	E.15.1	Bäckerei	Verkaufsraum	34,9	39,5	39,4	1		Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
		E.15.2		Nebenraum/ Lager	4,6	7,6	8,0	1	angrenzend an Verkaufsraum	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
		E.15.3		Außenverkaufsfläche	9,7	9,7	9,8	1		
		E.15.4 - E.15.11/12.4		P-WC		4,0	6,3	1	bei Neubau gemeinsames WC zwischen Stand 11/12 und 15	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
	16/17	E.16/17.1	Milchprodukte/ Fleisch	Verkaufsraum	30,8	41,1	39,8	1		Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
		E.16/17.2		Nebenraum/ Lager/ Kühllager	3,2	15,2	18,6	1	angrenzend an Verkaufsraum	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
		E.16/17.3 - E.16/17/24.3		P-WC	0,0	3,0	5,9	1	bei Neubau gemeinsames WC zwischen Stand 16/17 und 24	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
	18/19	E.18/19.1	Gemüse/ Obst/ Pflanzen	Verkaufsraum	0,0	0,0	36,2	1	bei Bestand und Sanierung nur Außenverkaufsfläche	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
		E.18/19.2		Nebenraum/ Lager	12,3	11,4	11,5	1	angrenzend an Verkaufsraum	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
		E.18/19.3		Außenverkaufsfläche	64,5	66,4	34,7	1		
	21/23	E.21/23.1	Gemüse/ Obst/ Pflanzen	Verkaufsraum	0,0	0,0	33,2	1	bei Bestand und Sanierung nur Außenverkaufsfläche	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
		E.21/23.2		Nebenraum/ Lager	12,5	23,2	14,0	1	angrenzend an Verkaufsraum	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
		E.21/23.3		Außenverkaufsfläche	75,0	52,8	53,6	1		
	22	E.22.1	Gemüse/ Obst	Verkaufsraum	0,0	0,0	22,4	1	bei Bestand und Sanierung nur Außenverkaufsfläche	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
		E.22.2a		Nebenraum/ Lager	11,6	16,7	28,3	1	Lager Bestand verteilt auf zwei separate Flächen	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
		E.22.2b			14,8					
		E.22.3		Außenverkaufsfläche	25,3	39,8	14,4	1		
	24	E.24.1	Eier/ Geflügel	Verkaufsraum	0,0	17,2	16,5	1	bei Bestand nur Außenverkaufsfläche	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
		E.24.2		Nebenraum/ Lager	14,7	18,7	24,1	1		Boden Fliesen, Wände hell,
		E.24.3		Außenverkaufsfläche	14,7	0,0	0,0	1		

bogevischs buero

			E.a.1		P-WC	14,6	6,4	7,0	1	Händler-WC	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
			E.a.2		Müll	40,0	30,9	33,2	1	bei Bestand kein Müllraum, sondern außenliegende Tonnen	Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
			E.a.3		B-WC	0,0	5,9	7,7	1		Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar
			E.a.4		Technik	0,0	0,0	4,7	1		Boden Fliesen, Wände hell, abwaschbar

Schnittstellen TGA

Die gesamte technische Ausstattung der Marktstände erfolgt durch Mieter
 Die gesamte technische Ausrüstung der allgemein genutzten Bereiche erfolgt durch MHM
 Es wird kein Gasanschluss vorgesehen.

Schnittstellen Möblierung

Die gesamte Ausrüstung der Marktstände erfolgt durch Mieter
 Die gesamte Ausrüstung der allgemein genutzten Bereiche erfolgt durch MHM