

## Anlage 3

<b>Investive Maßnahmen im Bestand</b>
---------------------------------------

<b>Bedarfsanmeldung</b>
-------------------------

Zukunftskonzepte Lebensmittelmärkte – Viktualienmarkt Sanierung mit Neubau / Stadtbezirk 01 Altstadt - Lehel	<input type="checkbox"/> Umbau
Projekt Nr. (PS/POM) :	<input type="checkbox"/> Neubau
Nutzerreferat / Sachbearbeiter / Telefon	Datum
Kommunalreferat - Markthallen / Schilling / 233-38540	24.04.2018

### **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:

- Bericht zur Machbarkeitsstudie „Zukunftskonzept Münchner Viktualienmarkt“
- Lageplan mit Satzungsgrenzen

## **0. Standort und Immobilien**

Der Viktualienmarkt hat eine Fläche (Satzungsfläche) von ca. 17.900 qm und umfasst die Grundstück Fl.St.Nr. 1120/3, 1254,1257, 1258, 1259,, 1386/3,1386/4, 1386/5 und 1385, 1387 vollständig und die Fl.St.Nr. 1120/4, 1253, 1386 und 1386/6 teilweise. 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 xxxxx vom 14.06.2018, wird für den Viktualienmarkt 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 Viktualienmarkts dar. Mit der sog. Phase 2 war, aufbauend auf die Markt-, Nutzungs- und Bestandsanalysen der ersten Projektphase, eine Machbarkeitsstudien zur nachhaltigen Ertüchtigung des Viktualienmarkts auszuarbeiten. Eine Umstrukturierung und Sanierung ist aufgrund der baulichen und infrastrukturellen Mängel erforderlich. Die vorherrschenden Mängel und Anforderungen wurden in o.g. Beschluss sowie in der Machbarkeitsstudie ausführlich erläutert.

Das Konzept für den Viktualienmarkt sieht, mit einzelnen Ausnahmen, für alle Abteilungen Sanierungen im Bestand sowie Neubaumaßnahmen in den Abteilungen 2 und 6 vor. In Abteilung 2 und 6 werden einzelne Gebäude (Standhäuser aus der direkten Nachkriegszeit) saniert. Bei der ehemaligen Kuttlerhalle noch zu prüfen, ob eine Kernsanierung oder ein Neubau wirtschaftlicher ist. Das Gebäude der Nordsee bleibt bei den Maßnahmen außen vor.

### **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.

Gebäude und das Gelände wurden exemplarisch untersucht (z.B. auf Schadstoffe und Baugrund) um erste Anhaltspunkte für notwendige Untersuchungen zu erhalten. Art und Umfang der Untersuchungen können zusammengefasst der o.g. Sitzungsvorlage entnommen werden.

### **1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten**

Alternative Konzepte zur Marktertüchtigung wurden im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung betrachtet. Die Kombination aus umfassender Bestandssanierung und Neubau in den Abteilungen 2 und 6 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 Viktualienmarkts soll im Bezug auf die Kosten in folgende Teilprojekte gegliedert werden:

- Sanierung der Bestandsgebäude
- Neubaumaßnahmen
- 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 die meisten Bereiche 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 dargestellt.

Die einzuschaltende Projektsteuerung soll über die reine Bauprojektsteuerung alle, für die erfolgreiche Realisierung der Gesamtmaßnahme notwendigen Felder, z.B. auch das notwendige Umzugs- und Logistikmanagement, umfassen. Der Leistungskatalog wird in Abstimmung zwischen dem Kommunalreferat - Markthallen München und dem Baureferat erstellt.

### **2.1 Bautechnischer und räumliche Bedarf**

Im Wesentlichen sind die Gebäude zu sanieren, damit die vorhandenen baulichen und die sich daraus ergebenden sonstigen Defizite (z.B. Hygiene, Arbeitsschutz) beseitigt werden können. Um die Notwendigen Flächen für Lager, Sanitäreinrichtungen etc. zu schaffen, sind in Abteilung 2 und 6 neue Kelleranlagen und neue Gebäude geplant. Die

Gebäude werden auch im Rahmen der Interimsmaßnahmen zur temporären Unterbringung von Ständen benötigt und erst am Ende der Marktsanierung für ihre endgültige Nutzung hergerichtet.

Die Sanierung des Markts beinhaltet auch die Sanierung und Erneuerung der Versorgungsleitungen. Die Entwässerungsleitungen müssen teilweise im Rahmen der Sanierung ertüchtigt werden, teilweise werden sie vorgezogen im Rahmen des Bauunterhalts von den Markthallen saniert

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, bauliche Bedarf ist in 2.1 Bautechnischer Bedarf enthalten bzw. entspricht diesem Bedarf.

Aufgrund der Prominenz und kritischen Begleitung des Projekts durch die Händlerschaft wurde im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung vom Kommunalreferat eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit und Projektkommunikation betrieben. Hierzu waren externe Dienstleister eingeschaltet. Diese Öffentlichkeitsarbeit und Projektkommunikation soll auch während der folgenden Planungs- und Realisierungsstufen weitergeführt werden. Das Kommunalreferat benötigt hierbei die Unterstützung durch das Baureferat und die Projektsteuerung, um den Kommunikationsfluss von und zu allen Projektbeteiligten möglichst reibungslos gestalten zu können.

## **2.3 Raum-/ Funktionsprogramm**

Das im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung erarbeitete, vorläufige Raum- und Funktionsprogramm wird nach Konzeptfreigabe in Abstimmung mit dem Baureferat präzisiert.

## **3. Zeitliche Dringlichkeit**

Die weiteren Untersuchungs- und Planungsschritte sollen nach Konzeptfreigabe und Erteilung des Vorplanungsauftrags eingeleitet werden.