

Neubau einer Lagerhalle auf dem
Gelände der Großmarkthalle
Thalkirchner Straße 81
(6. Stadtbezirk - Sendling)

Baukosten (Kostenobergrenze):
5.747.000 DM

1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
2. Projektauftrag

Anlagen

Lageplan
Nutzerbedarfsprogramm
Projekthandbuch
Projektdateien

Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss vom 15.02.2001 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Aufgabenstellung
Östlich der alten Thalkirchner Straße stehen derzeit zwei kleinere Lagerhallen auf der Park- und Ladefläche, die sich in sehr schlechtem baulichen Zustand befinden und die in absehbarer Zeit mit erheblichem Aufwand saniert werden müssten. Da eine Sanierung wirtschaftlich nicht vertretbar erscheint, ist beabsichtigt, die beiden alten Lagerhallen abzubauen und als Ersatz hierfür einen Neubau entlang der bestehenden Gleisanlage zu errichten. Dabei soll das Angebot an Lagerflächen, dem Bedarf entsprechend, geringfügig über den bisherigen Lagerflächen liegen. Bei der Planung soll auch eine Reparaturwerkstätte für Gabelstapler mit einbezogen werden. Die bisherige Park- und Ladefläche soll nur unwesentlich verändert werden.
2. Projektstand
Durch verwaltungsinterne Abstimmung wurde das Nutzerbedarfsprogramm am

05.12.2000 vorläufig genehmigt und dem Baureferat der Vorplanungsauftrag erteilt. Das Ergebnis der Vorplanung liegt nunmehr vor.

3. Planung

Das Baureferat hat die Vorplanungsunterlagen sowie das PHB erarbeitet und führt hierzu im einzelnen aus:

Das geforderte Raumprogramm wurde mit einem wirtschaftlichen Konzept als erdgeschossiges Gebäude umgesetzt. Die Lagerhalle ist in fünf einzeln zu vermietende Lagerbereiche unterteilt, die jeweils mit einer Bürozeile und einem WC ausgestattet sind. Somit konnte auf die ursprünglich vorgesehene Teilunterkellerung des Gebäudes verzichtet werden. Südlich der Lagerhalle ist ein Anbau mit einer Ladestation und Werkstatt für Gabelstapler vorgesehen.

Die Zugänge und die Warenanlieferungen mittels LKW zu den jeweiligen Lagerflächen erfolgen über die Laderampe von der Westseite der Halle her. Die vorhandene Parkplatzfläche bleibt in ihrer jetzigen Ausbildung weitgehend erhalten, jedoch wird diese Fläche im Bereich der Lade- und Rangierzone soweit umgebaut, dass ein Be- und Entladen der Fahrzeuge einwandfrei möglich ist. Als Abschluß nach Süden hin wird eine Baumreihe gepflanzt. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

4. Baukosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Vorplanung die Kostenschätzung erstellt. Danach ergibt sich für das Bauvorhaben eine Kostenobergrenze von 5.747.000 DM (Brutto). Die Großmarkthalle ist vorsteuerabzugsberechtigt. Zur Kalkulation der künftigen Mietkosten werden daher nur die Nettokosten 4.954.000 DM (d. h. Bruttokosten abzüglich Vorsteuer) herangezogen.

Die Baukosten (Brutto) sind in den anliegenden Projektdaten Blatt 5 detailliert aufgliedert. Sie beinhalten die Kosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze). Diese Summe wird als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

5. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt durch Kreditaufnahmen. Der Schuldendienst wird durch langfristige Mietverträge mit den jetzigen und neuen Mietern aufgebracht. Da der Neubau speziell für die bisherigen Nutzer der bestehenden Lagerhallen gebaut wird, wird - soweit wie möglich - auf die Wünsche der künftigen Nutzer eingegangen. Damit ergibt sich eine Nutzungsqualität, deren Preis erheblich über dem Gebührensatz für die derzeit angemieteten Lagerhallen liegt. Deshalb werden mit den bereits namentlich bekannten Nutzern - um diese langfristig zu binden - 10-Jahres-Mietverträge auf der Grundlage der errechneten Kostenmiete abgeschlossen.

6. Großmarkthallenbeirat

Der Großmarkthallenbeirat hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Podiuk ist ein Abdruck der Sitzungsbeilage zugeleitet worden. Die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Jutta Schmalzl, hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf gemäß NBP wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Baukosten von 5.747.000 DM wird nach Maßgabe des PHB und der vorgelegten Vorentwurfspläne genehmigt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
4. Das Kommunalreferat - Großmarkthalle - wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.

III. Beschluss

Nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Dr. Gertraud Burkert
2. Bürgermeisterin

Gabriele Friderich
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium- Dokumentationsstelle
das Revisionsamt
die Stadtkämmerei – HA II/1 (2x)
zur Kenntnis.

IV. Wiedervorlage Kommunalreferat

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An die Großmarkthalle München (3-fach)
an das Baureferat

Am

I. A.

Seitz

Neubaumaßnahmen

Projekthandbuch (PHB)

Bauvorhaben Errichtung einer Lagerhalle auf dem Gelände der Großmarkt- halle München, Thalkirchner Straße 81	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Erweiterung
Baureferat / Sachbearbeiter/-in / Telefon Hochbau 5, Herr Huber 16-60758	
Nutzerreferat / Sachbearbeiter/-in / Telefon Großmarkthalle München, Herr Gisser 16-23386	Datum 21.12.2000

Gliederung des Projekthandbuches

1. Planungskonzept
 - 1.0 Alternative Lösungsmöglichkeiten
 - 1.0.1 Beschreibung
 - 1.0.2 Bewertung
 - 1.0.3 Entscheidung
 - 1.1 Gebäude
 - 1.1.1 Erläuterung der Planung
 - 1.1.2 Aufgliederung der Baukörper
 - 1.1.3 Zahl der Geschosse
 - 1.2 Außenanlagen
 - 1.2.1 Erläuterung der Planung
 - 1.2.2 Besondere Anforderungen
 - 1.3 Künstlerische Ausgestaltung

1. Planungskonzept

1.0 Alternative Lösungsmöglichkeiten

1.0.1 Beschreibung

Es wurden 3 unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten auf dem Grundstück untersucht, um den gewünschten Flächenbedarf der Händler unterzubringen, die Be- und Entladung der Lieferanten reibungslos zu gewährleisten und die vorhandenen

Parkplätze weiterhin sinnvoll nutzen zu können.

- a) Standort der Halle in Ost/West-Richtung entlang der neu geschaffenen Zufahrt zur neuen Blumenhalle.
Diese Lösung hätte zwar zum Vorteil, dass beide bestehenden Hallen bis zur Fertigstellung der neuen Halle genutzt werden können, aber die Platzierung des Gebäudes quer über den bestehenden Parkplatz würde die Hoffläche unterteilen und zwei kleinere Höfe entstehen lassen. Dies wäre für den Verkehr auf dem Parkplatz mit LKW's und Sattelschleppern von großem Nachteil, da die Bewegungsfreiheit eingeschränkt wäre.
- b) Standort der Halle in Ost/West-Richtung entlang der Unterführungsstraße an gleicher Stelle der bisherigen Dußmann-Halle.
Diese Lösung ermöglicht eine gute Nutzbarkeit der Parkplätze und Rangiermöglichkeiten auf der Hoffläche, hätte aber vor Baubeginn die Umsetzung aller Mieter und den Abriss beider Hallen zur Folge. Durch die Nähe zur bestehenden Betonstützwand an der Straßenunterführung würden größere statische Probleme aufgeworfen werden.
Ferner beeinflusst die Höhe der bestehenden Stützwand in Verbindung mit der Hallenrückwand negativ das optische Erscheinungsbild.
- c) Standort der Halle in Nord/Süd-Richtung entlang der Gleisanlagen
Diese Lösung ermöglicht das Bauen ohne Umsetzung der Mieter der Dußmann-Halle und die Nutzbarkeit der Parkplätze wäre gewährleistet.
Die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten mit LKW's auf der Hoffläche wären in optimaler Weise gegeben.

1.0.2 Bewertung und

1.0.3 Entscheidung

Die gewählte Lösung c) mit der Ausrichtung in Nord/Süd-Richtung an der Ostseite des Parkplatzes fügt sich gut in städtebaulicher und funktionaler Sicht in die Bebauung auf dem Großmarktgelände ein.

1.1 Gebäude

1.1.1 Erläuterung der Planung

Auf dem Gelände der Großmarkthalle, östlich der Thalkirchner Straße, stehen derzeit zwei Lagerhallen (die sog. Dußmann- und Sämmerhalle) auf der Park- und Ladefläche.

Da aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Sanierung nicht vertretbar ist, ist beabsichtigt, die beiden alten Lagerhallen abzubauen und als Ersatz hierfür einen Neubau zu errichten, der alle bisherigen Mieter unter einem Dach vereint. Die Lagerhalle ist flächenmäßig auf die Bedürfnisse der einzelnen Mieter zugeschnitten.

Diese haben selbst die Möglichkeit, Bereiche als Kühlräume einzubauen. Die Höhenausdehnung im Inneren der Halle ermöglicht das 2-Paletten-hohe-Lagern, auch in den Kühlräumen.

Die natürliche Belichtung erfolgt über Dachoberlichter, die gleichzeitig Rauchabzugsfunktionen beinhalten und über ein Oberlichtband an der Westfassade oberhalb des Rampenvordaches.

Die neue Lagerhalle soll mit einer Laderampe versehen werden, um ein Entladen der LKWS ohne Gabelstapler möglich zu machen.

Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen, da zum einen Lagerräume im KG unwirtschaftlich wären und zum anderen die notwendigen Nebenräume ebenerdig untergebracht werden können.

1.1.2 Gliederung der Baukörper

Die Lagerhalle ist als kompakter Baukörper geplant mit einem flach geneigten Pultdach und einer abgehängten Vordachkonstruktion im Bereich der Laderampe. Zur Bedienung der Laderampe mit Gabelstaplern wird an der Giebelseite des

Gebäudes eine Auffahrtsrampe vorgesehen.

Der angegliederte Gebäudeteil mit Ladestation und Werkstatt ist ebenerdig an der Südseite der Lagerhalle vorgesehen, im Bereich des sich ausweitenden

Grundstückswickels.

Dieser Gebäudeteil ist niedriger und erhält ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung.

1.1.3 Zahl der Geschosse

Das Lagergebäude ist eingeschossig ausgebildet, wobei die Fußbodenhöhe auf + 1,30 m liegt. Somit entsteht eine Laderampe für LKW-Anlieferung. Das angegliederte

Nebengebäude mit Ladestation und Werkstatt ist ebenfalls eingeschossig. Im Verbindungsbauwerk zwischen Lagerhalle und Ladestation ist ein Sanitärbereich, ebenfalls erdgeschossig, angeordnet.

1.1.1 Außenanlagen

1.2.1 Erläuterung der Planung

Die Freiflächengestaltung beinhaltet teilweise die Neuordnung der Stellflächen für Lastkraftwagen und Personenfahrzeuge westlich der Lagerhalle. Zum Entla-

den und Rangieren der Lieferfahrzeuge (Sattelzüge) wird westlich der Lagerhalle eine ca. 30 m breite Fläche freigehalten. Die Befestigung der Flächen erfolgt mit Asphalt. Nach Süden hin schließt das Gelände mit einer Baumreihe ab.

Die Fläche östlich der Lagerhalle wird zu den Bahnanlagen hin mit bodenbedeckenden und niedrigen Sträuchern bepflanzt. Darüber hinaus wird die östliche Hallenfassade teilweise mit Rankpflanzen begrünt.

Der eingeschossige Anbau mit Ladestation und Werkstatt erhält auf dem Flachdach eine extensive Dachbegrünung.

1.2.2 Besondere Anforderungen

Um das Be- und Entladen der Fahrzeuge einwandfrei zu gewährleisten, muss ein ca. 16 m breiter Streifen entlang der Laderampe ein einheitliches Gefälle von maximal 1 % aufweisen.

1.3 Künstlerische Ausgestaltung

Für die künstlerische Ausgestaltung sind keine Maßnahmen vorgesehen.