

Exposé

# München – U-Bahnhof Münchner Freiheit



© Florian Schütz

Sperrgeschoss Mieteinheit 04  
Bahnsteiggeschoss Kiosk 02 + 03  
U-Bahnhof Münchner Freiheit  
80802 München

**Eigentümer**

Stadtwerke München GmbH (SWM)  
Emmy-Noether-Straße 2  
80992 München

**Ansprechpartner**

Stadtwerke München GmbH  
Asset Management

**Herr Lars Rudolph**

089 2361-5026  
[rudolph.lars@swm.de](mailto:rudolph.lars@swm.de)  
[www.swm.de](http://www.swm.de)

## Objektbeschreibung

### Gebäudebeschreibung

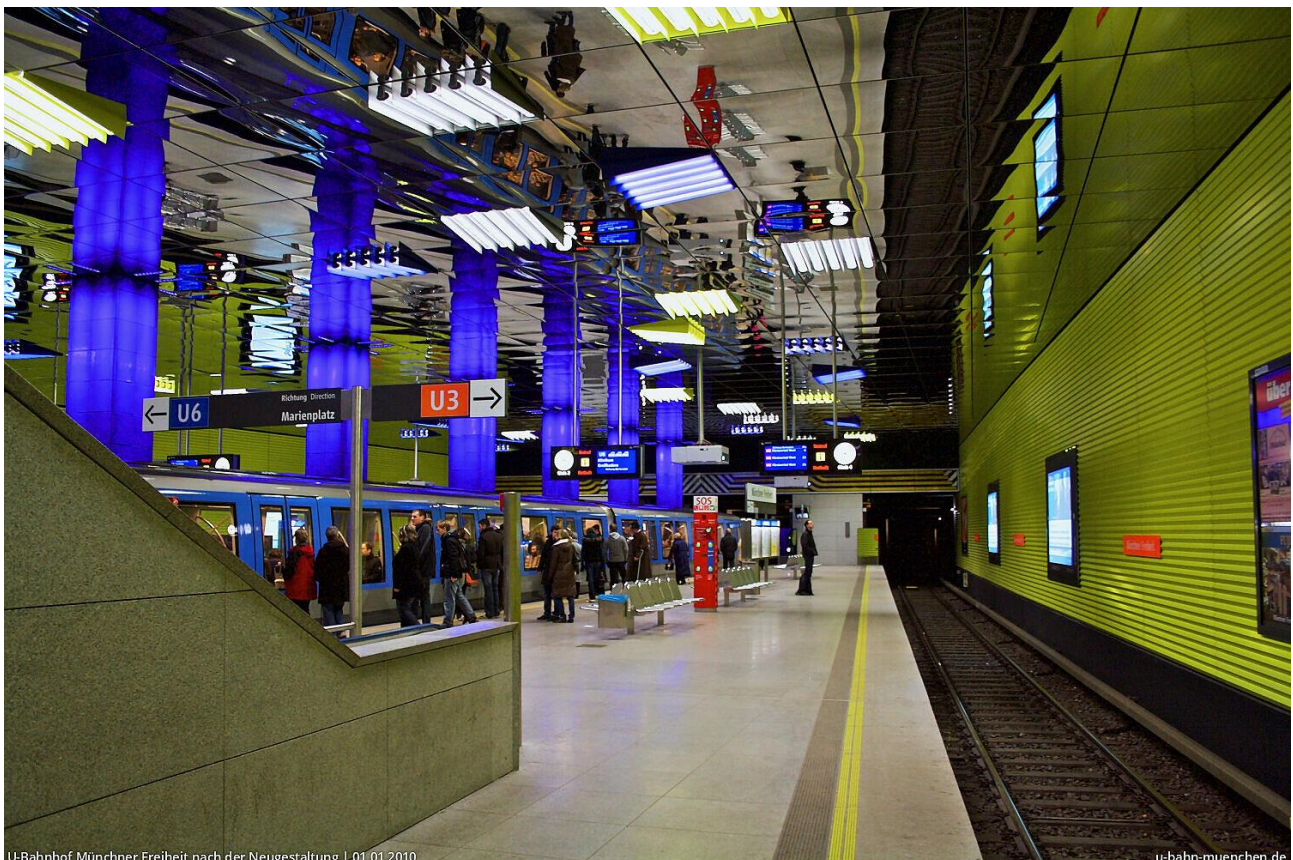
Der U-Bahnhof Münchner Freiheit ist wurde am 19. Oktober 1971 als Teil der „Olympialinie“ eröffnet und ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt im Münchner Norden.

In den Jahren 2008 und 2009 wurde der U-Bahnhof grundsaniiert. Die bestehende Architektur blieb dabei weitgehend erhalten, allerdings wurde eine neues Farb- und Lichtkonzept umgesetzt, das das Erscheinungsbild des U-Bahnhofs deutlich aufwertet. Insbesondere die leuchtend gelben Wände, die blau illuminierte Säulen sowie die verspiegelten Decken sorgen für ein attraktives Erscheinungsbild, das auf Helligkeit, Transparenz und Lebendigkeit abzielt.

Mit dem Bau der U-Bahnlinie U9 soll der Bahnhof zukünftig um zwei weitere Gleise westlich des bisherigen Bahnhofs erweitert werden.

Zu vermieten ist die Ladenfläche 04 mit einer Größe von ca. 55 m<sup>2</sup> samt Lagerfläche mit einer Fläche von knapp 8 m<sup>2</sup> und die Kioskflächen 02 und 03 mit einer Größe von 34 m<sup>2</sup> (jeweils ca. 17 m<sup>2</sup>).

Eine gemeinsame Vermietung der Ladenfläche 04 und der Kioskflächen 02 und 03 auf der Bahnsteigebene mit einer Gesamtfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> ist ebenfalls möglich.



U-Bahnhof Münchner Freiheit nach der Neugestaltung | 01.01.2010

u-bahn-muenchen.de

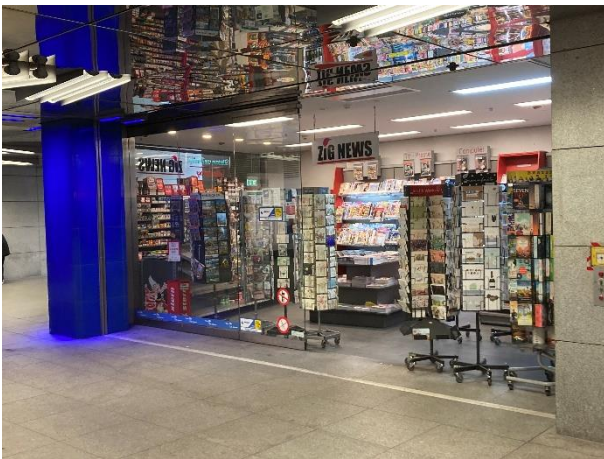
## Ausstattung

Die Mieteinheiten werden im veredelten Rohbauzustand vermietet. Der Ausbau der Mieteinheiten erfolgt durch den/die Mieter\*in unter Einbindung der SWM und Beachtung des beigefügten Anforderungskatalogs und der jeweils gültigen Gestaltungsrichtlinie. Gegebenfalls können einzelne Elemente des Vormieters übernommen werden (z.B. der Fußboden inklusive Fußbodenheizung). Es ist zu beachten, dass sämtliche Umbauten durch die Technische Aufsichtsbehörde genehmigt werden müssen. Hierfür fallen entsprechende Genehmigungszeiträume an, die je nach Komplexität des Umbaus variieren.



© MVG

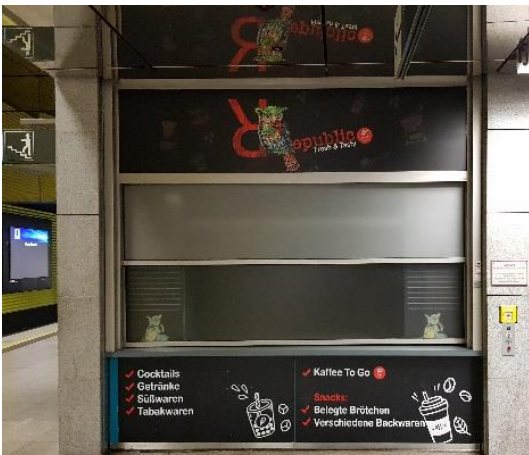
## Außenansicht



Außenansicht ME 04



Außenansicht ME 04



Außenansicht Kiosk 02



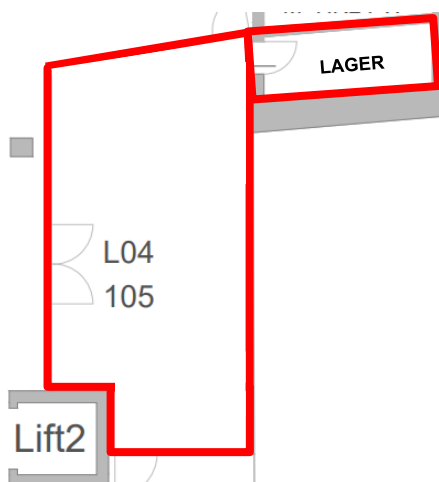
Außenansicht Kiosk 03

## Flächenangebot

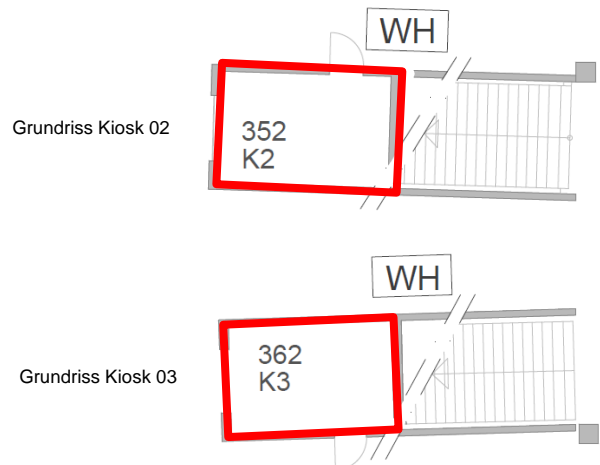
### Fläche / Grundriss Mieteinheit

Zur Vermietung stehen die Ladenfläche 04 im Sperrgeschoss mit einer Größe von ca. 55 m<sup>2</sup> samt Lagerfläche mit einer Fläche von knapp 8 m<sup>2</sup> und die Kioske 2 und 3 mit einer Fläche von jeweils ca. 17 m<sup>2</sup>. Diese befinden sich direkt auf den Bahnsteigen der U-Bahnlínien U3 und U6. Die Kioske werden nur gemeinsam an eine Mietpartei vermietet. Lagerflächen außerhalb der Mietflächen stehen für die Bahnsteigkioske nicht zur Verfügung.

Ladenfläche ME 04	55 m <sup>2</sup>
Lagerfläche ME 04	8 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche Kiosk 2	17 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche Kiosk 3	17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>97 m<sup>2</sup></b>



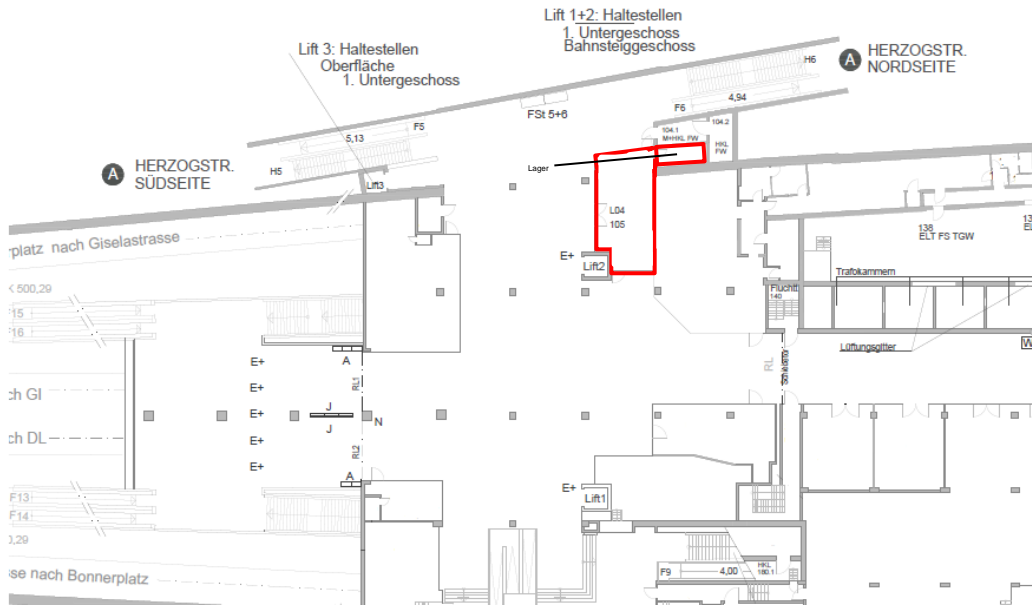
Grundriss ME 04 inklusive Lager



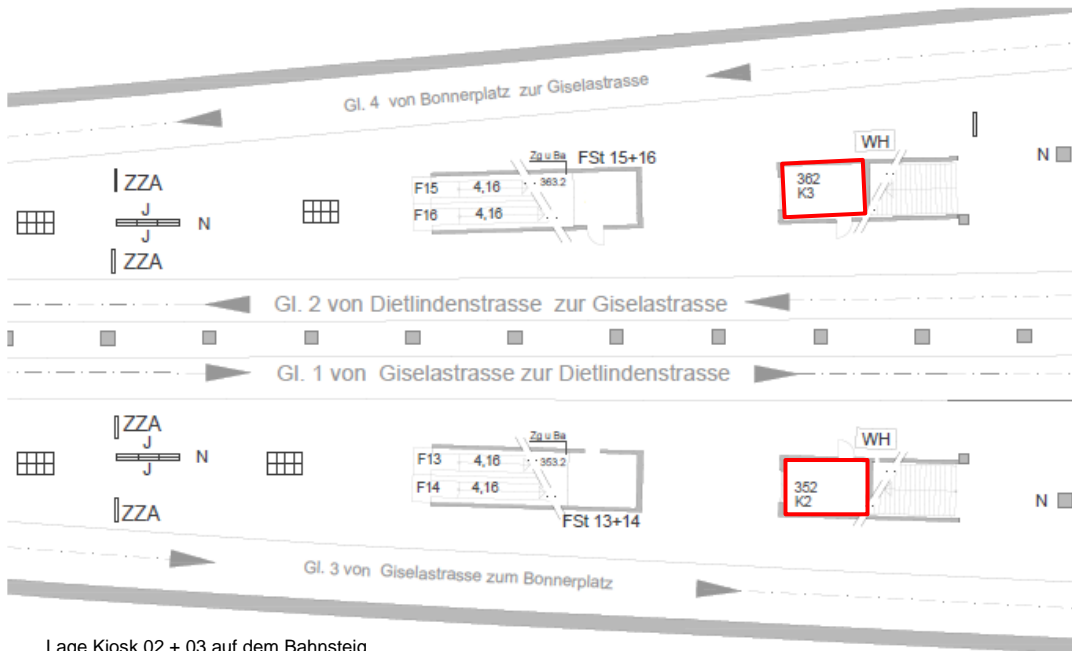
Grundriss Kiosk 02

Grundriss Kiosk 03

**Lage im Sperrengeschoss**



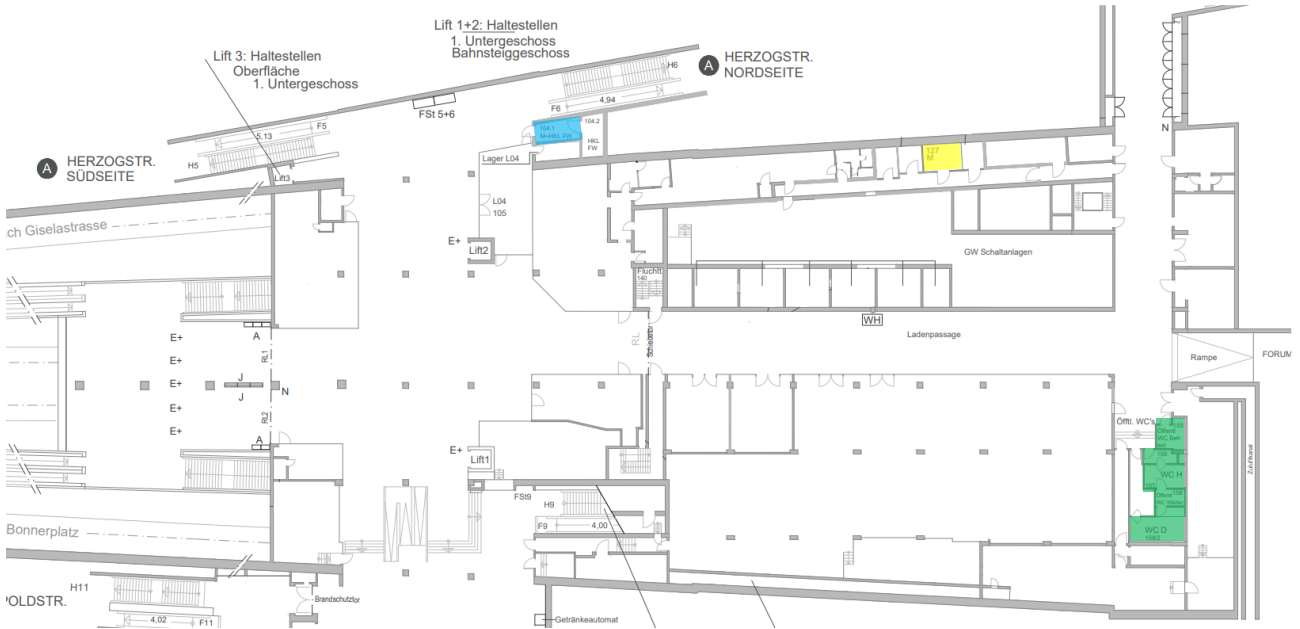
Lage ME 04 + Lager im Sperrengeschoss



Lage Kiosk 02 + 03 auf dem Bahnsteig

**Nebenflächen**

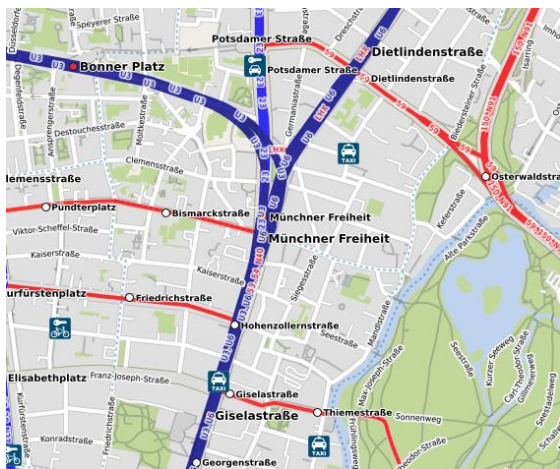
Neben den exklusiven Mietflächen stehen dem/der Mieter\*in ein Müllraum (gelb), ein Nassmüllraum (blau) und öffentliche Toiletten (grün) zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.



**Standort**

**Makrostandort**

München, die Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, ist mit ihren rund 1,5 Millionen Einwohner\*innen die drittgrößte Stadt Deutschlands. München gehört zu den bedeutendsten wirtschaftlichen und kulturellen Zentren des Landes und verfügt über eine besonders gute Infrastruktur, die zunehmend ausgebaut wird. Der U-Bahn/München Freiheit liegt in zentraler Lage im nördlich der Innenstadt der Landeshauptstadt München gelegenen Stadtteil Schwabing. Schwabing ist einer der bevölkerungsreichsten Stadtteile der insgesamt 25 Stadtteile Münchens.



Lage in München ([München Freiheit](#) | [OpenStreetMap](#))

**Mikrostandort**

Der U-Bahn/München Freiheit liegt im Stadtteil Schwabing unter der Leopoldstraße auf Höhe der Herzog-/Feilitzsch Straße. Neben den U-Bahnlinien U3 und U6 ist der U-Bahn/München Freiheit oberirdisch über die Buslinien 53, 54, 59, 142, N40, N41, N43, N44 und N45 sowie mit der Tramlinie 23 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

In der Nähe des Standortes liegt der Englische Garten. Der größte Park Münchens ist sowohl im Sommer als auch im Winter ein beliebtes Ausflugsziel.

Die Mieteinheit 04 befindet sich im westlichen Teil des Sperrgeschosses direkt neben dem Eingang C.

Die Kioskeinheiten befinden sich stadteinwärts und stadtauswärts direkt auf den Bahnsteigen.



Lage U-Bahn/München Freiheit ([U-Umgebungsplan München Freiheit \(mvg.de\)](#))



Öffentlicher Nahverkehr ([P7\\_H\\_MU\\_0.pdf \(mvg.de\)](#))

**Lage**

 **Hauptbahnhof**  
Ca. 3,8 km

 **Stadtzentrum**  
Ca. 3,1 km

 **S-Bahn**  
Ca. 5,9 km

 **Parkplätze**  
Ca. 250m

 **U-Bahn**  
Ca. 0m

 **Trambahn**  
Ca. 0m

## Weitere Informationen

---

### Mietkonditionen

Über die Belegung der zu vermietenden Mieteinheiten wird im Rahmen eines Ausschreibungsprozesses entschieden. Hierbei wird die Grundmiete für die Mieteinheit im Sperrengeschoss und die Mieteinheiten auf den Bahnsteigen des U-Bahnhofes Münchner Freiheit per Angebotsabgabe durch die Mietinteressent\*innen kalkuliert und eingereicht.

Für den Betrieb der Mieteinheiten wird eine Umsatzmiete in Höhe eines prozentualen Anteils des Umsatzes zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer vereinbart, wobei die Umsatzmiete mit der Grundmiete verrechnet wird. Der Umsatzbeteiligungsanteil wird ebenfalls im Angebotsverfahren vom Mietinteressenten eingereicht.

Für jede der drei Mieteinheiten ist eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung für die verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Wasser/Abwasser, Wärme/Kälte/Lüftung) und Müllentsorgung sowie eine Nebenkostenpauschale und eine Instandsetzungskostenpauschale zu leisten.

- ▶ Folgende Nebenkosten (netto) werden angesetzt:

	ME 04	Kiosk 02 + 03	ME 04 + Kiosk 02 + 03
Nebenkostenpauschale	460,00 EUR	200,00 EUR	660,00 EUR
Nebenkostenvorauszahlung	390,00 EUR	100,00 EUR	490,00 EUR
Instandsetzungspauschale	140,00 EUR	100,00 EUR	240,00 EUR

- ▶ Mietbeginn (voraussichtlich): 4. Quartal 2024
- ▶ Mietlaufzeit: 10 Jahre Festmietzeit
- ▶ Kaution: vier Bruttomonatsmieten (inkl. Umsatzsteuer, Nebenkostenpauschale)
- ▶ Die Mieteinheit ist von außen einsehbar und kann jederzeit vor Ort besichtigt werden. Zusätzliche Besichtigungen erfolgen nach der Bewerbungsrunde in Absprache mit den SWM
- ▶ Die Vermietung erfolgt provisionsfrei.

### Hinweise zum Datenschutz:

Die Stadtwerke München GmbH verarbeitet personenbezogene Daten zum Zweck der Durchführung des Ausschreibungs-/Bewerbungsverfahrens sowie zur ggf. anschließenden Vertragsdurchführung. Verantwortlicher gem. Art. 4 Nr. 7 EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist die Stadtwerke München GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München, info@swm.de. Rechtsgrundlagen für diese Verarbeitungen sind Art. 6 Abs. 1 lit. b, c und/oder f DSGVO. Weitere Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten, insbesondere zu den Betroffenenrechten, können Sie den Datenschutzhinweisen der Stadtwerke München GmbH für Mieter/Pächter im Internet entnehmen. Diese finden Sie unter <https://www.swm.de/datenschutz-swm-gmbh-mieter>. Gerne stellen wir Ihnen diese auch unentgeltlich in Papierform zur Verfügung. Hierzu können Sie sich an den o.g. Ansprechpartner bei der Stadtwerke München GmbH wenden.

### Haftungshinweise:

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr im rechtlichen Sinne übernommen. Es handelt sich hier um eine unverbindliche Objektinformation, aus der kein Maklerauftrag o. Ä. abgeleitet werden kann. Die Stadtwerke München GmbH übernehmen keine Maklerprovision, Vermittlungsgebühren oder Ähnliches.

**Die Objektinformation ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe dieser Objektinformation darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadtwerke München GmbH erfolgen. Eine kommerzielle Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.**



## Bewerbung

Inhalt der Bewerbung

Folgende Unterlagen und Nachweise sind mit der Bewerbung vorzulegen.

### **Konzept:**

- ▶ Verkaufskonzept (Sortiments- und Nutzungsvorschläge)
- ▶ Darstellung der Geschäftsidee
- ▶ Darstellung des Nutzungskonzeptes (inkl. Pläne)
- ▶ Angaben über die geschätzte Dauer der finalen Planung des Umbaus, Ausführungszeit des Umbaus und Bestellfristen für den Umbau
- ▶ Kalkulation der geplanten Einnahmen und Ausgaben sowie der Investitionskosten
- ▶ Begründung der Standortwahl
- ▶ Konkurrenzsituation
- ▶ Konzeptvorschläge mit einem Nachhaltigkeitskonzept (Einsparung von Ressourcen, Müllvermeidung, Umweltschutz, Mehrwegsysteme)

### Allgemeine Angaben:

- ▶ Bewerbungsbogen
- ▶ Geschäftspartner\*innen, Anzahl der Mitarbeiter\*innen, Ansprechpartner\*innen während der Mietzeit
- ▶ Tabellarischer Lebenslauf bei Anmietung als Einzelkaufmann/Einzelkauffrau
- ▶ Referenzen
- ▶ Angaben über Vermögensverhältnisse
- ▶ Creditreform- bzw. Bürgelauskunft (nicht als Einzelkaufmann/Einzelkauffrau)
- ▶ Schufa-Auskunft bei Anmietung als Einzelkaufmann/Einzelkauffrau
- ▶ Führungszeugnis wird ggf. vor Vertragsabschluss nachgefordert
- ▶ Aktueller Handelsregisterauszug wird ggf. vor Vertragsabschluss nachgefordert

**Abgabeinformationen**

Die Bewerbungsunterlagen sind komprimiert möglichst in einer E-Mail **bis spätestens 03.06.2024** an folgendes Postfach zu senden:

[MVG-Mietbewerbungen@swm.de](mailto:MVG-Mietbewerbungen@swm.de)

Betreff: „**Mietangebot Münchner Freiheit ME 04 + Kioske 2 und 3**“

Bewerbungen, die die geforderten Unterlagen und Nachweise nicht vollständig beinhalten, werden im weiteren Verfahren unter Umständen nicht berücksichtigt. Bitte an das oben genannte Postfach ausschließlich Bewerbungen senden. Anfragen und Rückfragen werden aus diesem Postfach heraus nicht beantwortet, da das Postfach erst zum Bewerbungsschluss gesichtet wird. Bitte wenden Sie sich bei Verständnisfragen zur Ausschreibung an den oben genannten Ansprechpartner.

Die Ausarbeitung der Bewerbung ist für Sie kostenlos und unverbindlich. Aus der Bearbeitung der Bewerbung kann kein Rechtsanspruch auf Auftragserteilung bzw. Ersatz der Aufwendungen für die Bewerbungsbearbeitung hergeleitet werden. Die Bewerbung muss zum Abgabetermin vollständig vorliegen. Werden die Bewerbungsunterlagen unvollständig eingereicht, so können Sie vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen werden.

Die Bewerbung ist in all ihren Bestandteilen in deutscher Sprache abzufassen.

**Auswahlverfahren**

Die gesamten vollständig eingereichten Unterlagen werden nach Bewerbungsschluss nach verschiedenen Kriterien und im Hinblick auf einen ausgewogenen Mieter- und Branchenmix (Food, Convenience, Dienstleistung, Bäcker) bewertet. Schwerpunkte der Kriterien sind dabei:

- ▶ Konzept
- ▶ Wirtschaftlichkeit
- ▶ Bonität
- ▶ Referenzen
- ▶ Nachhaltigkeit/Ökologie
- ▶ Gesamteindruck.

Im Anschluss des ersten Bewertungsverfahrens werden diejenigen Bewerber\*innen mit den besten Bewertungen zu einer persönlichen Vorstellung ihres Konzeptes eingeladen. Vertragspartner\*innen werden diejenigen Bewerber\*innen, die aufgrund der Bewertung des Gesamtkonzeptes, anhand der eingereichten Unterlagen und Nachweise, sowie des Ergebnisses der persönlichen Vorstellung die beste Bewertung erzielt.

**Ausgeschlossene Ladenkonzepte**

- ▶ Gaststätten, die zugleich Vergnügungseinrichtungen sind mit betriebstypischer Ausstattung wie Animierlokale, Betriebe mit Striptease und / oder Porno- / Sexfilmvorführungen
- ▶ Gaststätten mit Alkoholausschank
- ▶ Spielhallen, Spielcenter und –Studios
- ▶ Verkaufsstätten von Medien, Bild- und Tonträgern mit Gewalt verherrlichendem oder pornografischem Inhalt
- ▶ Sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist oder Sexshops
- ▶ Diskotheken, Clubs oder Bar-Betriebe
- ▶ Gastronomiekonzepte, die zu ihrer Umsetzung Fettabluft oder Fettabwasser benötigen

## Bewerbungsbogen

**Objekt: Münchner Freiheit ME 04, Münchner Freiheit Kiosk 02 und 03 oder  
Münchner Freiheit ME 04 + Kiosk 02 und 03**

<b>Bewerbungsende: 03.06.2024</b>
-----------------------------------

### 1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen/zur Person

Name:

.....  
.....

Straße, Hausnummer:

.....  
.....

PLZ, Ort:

Telefon:

.....  
.....

Fax:

E-Mail:

.....  
.....

### 2. Allgemeine Angaben zum/zur Mietvertragspartner\*in (sofern abweichend zu Punkt 1)

Name:

.....  
.....

Straße, Hausnummer:

.....  
.....

PLZ, Ort:

Telefon:

.....  
.....

Fax:

E-Mail:

.....  
.....

### 3. Nutzungskonzept/Verkaufskonzept/Betreiberkonzept (Diesen Punkt bitten wir zusätzlich in Ihrer Bewerbung im Detail auszuführen.)

Bewerbung für die Mieteinheit:

- Mieteinheit ME 04
- Bahnsteigkioske 02 + 03
- Gesamtfläche Mieteinheit ME 04 + Kiosk 02 und 03

.....  
.....

---



---



---

**4. Mietangebot**

**4.1 Monatliche Mindestmiete/Grundmiete und Mietdauer der Verkaufsfläche**

Angebot monatliche Mindestmiete netto: €

---

Angebot Mindestmietdauer (Jahre):

---

**4.2 Umsatzmiete/Mietangebot in % vom geplanten Umsatz**

Geplanter Umsatz im 1. Jahr in € p.a. €

---

Geplanter Umsatz im 2. Jahr in € p.a. €

---

Geplanter Umsatz im 3. Jahr in € p.a. €

---

Angebot Umsatzmiete auf das gesamte Sortiment: %

---

oder gegebenenfalls aufgeteilt nach Sortimentsgruppen, z. B.:

Sortimentgruppe1: %

---

Sortimentgruppe2: %

---

Sortimentgruppe3: %

---

Sortimentgruppe4: %

---

## 5. Erklärungen der Bewerber\*innen

Ich/wir erklären mit meiner/unsere Bewerbung verbindlich, dass

- ▶ die in diesem Bewerbungsbogen gemachten Angaben zutreffend sind und der Wahrheit entsprechen.
- ▶ gegen mich/uns und/oder den/die beabsichtigte\*n Mieter\*in kein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder der Antrag mangels Masse abgelehnt wurde
- ▶ gegen mich/uns und/oder den/die beabsichtigte\*n Mieter\*in keine strafrechtliche Verurteilung vorliegt, die meine/ unsere Zuverlässigkeit als beabsichtigte\*r Mieter\*in in Frage stellt.
- ▶ der/die beabsichtigte Mieter\*in seine/ihre Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben ordnungsgemäß erfüllt.
- ▶ der/die beabsichtigte Mieter\*in meine/unsere Verpflichtung zur Zahlung von Beiträgen zur gesetzlichen Sozialversicherung ordnungsgemäß erfülle(n)
- ▶ ich/wir und der/die beabsichtigte\* Mieter\*in den Geschäftspartnerkodex der Stadtwerke München GmbH unter: <https://www.swm.de/compliance> zur Kenntnis genommen haben

Ich/wir erklären weiterhin, dass die Angaben in dieser Bewerbung meiner/unsere tatsächlichen Situation entsprechen.

---

Ort, Datum

---

Rechtsverbindliche Unterschrift

## Anforderungskatalog für Planung und Umbau von Mieteinheiten in Münchener U-Bahnhöfen (ist beim Ausbau der Mieteinheit zu berücksichtigen)\*

### Vorbemerkung:

Dieser Anforderungskatalog findet Anwendung bei allen Umbauten in Mieteinheiten sowie den zugehörigen Außen- und Nebenflächen in Münchener U-Bahnhöfen. Zweck dieses Anforderungskatalogs ist es, den Mietern und deren Planern einen Überblick über die geforderten Unterlagen, geltenden Regelwerke und notwendigen Nachweise für den Umbau von Mieteinheiten zur Verfügung zu stellen. Es ist zu beachten, dass dieser Anforderungskatalog kein rechtlich bindendes Regelwerk darstellt und lediglich als Arbeitshilfe dienen soll. Angaben und Hinweise zu allgemein geltenden Regelwerken und Richtlinien sind nicht abschließend.

### Anforderungen und geforderte Nachweise zu Materialien:

- ▶ Grundsätzlich müssen alle Materialien und Einrichtungsgegenstände halogenfrei und mindestens schwerentflammbar sein (DIN 4102-1).
- ▶ Bei Dämmungen, Unterkonstruktionen und Befestigungen sind nicht brennbare Materialien (DIN 4102-1) zu verwenden.
- ▶ Bei Änderungen an der Fassade müssen nicht brennbare Materialien (DIN 4102-1) verwendet werden.
- ▶ Elektroinstallation:
  - ▶ Die Planung und Ausführung der Sicherheitsbeleuchtung ist Mietersache, muss jedoch von den SWM geprüft und freigegeben werden.
  - ▶ Für alle Tragsysteme müssen nicht brennbaren Materialien (DIN 4102-1) verwendet werden.
  - ▶ Es ist ein Nachweis über die Anlagenprüfung nach VDE 105 durch die Errichterfirma zu erbringen.
  - ▶ Verwendung von ausschließlich CE geprüften Geräten.
  - ▶ Nach Möglichkeit ausschließlich Installation von Geräten und Lampen der Schutzklasse 2 (wenn nicht möglich, dann müssen diese geerdet werden)
- ▶ KÜcheneinrichtungen:
  - ▶ Angabe, ob Fettabluft benötigt wird, dies ist abhängig vom jeweiligen U-Bahnhof, ob ein Anschlussmöglichkeit besteht und ist im Einzelfall mit der SWM abzustimmen.
  - ▶ Angabe, ob Fettabscheider benötigt wird, dies ist abhängig vom jeweiligen U-Bahnhof, ob ein Anschlussmöglichkeit besetzt und ist im Einzelfall mit der SWM abzustimmen.
- ▶ Staubintensive Umbauarbeiten:
  - ▶ Vor staubintensiven Arbeiten ist ein schriftlicher Antrag auf Abschaltung der Brandmeldeanlage/Rauchschutz-Spüllüftungs-Anlagen zu stellen
  - ▶ Im Regelfall sind dann Ersatzmaßnahmen (z.B. Stellung einer Brandwache) erforderlich. Die Kosten trägt der Mieter. (Dauer der Genehmigung nach Stellung des Antrags ist in der Regel mind. 1 Woche)
- ▶ Abstände zu Sprinklerköpfen:  
Einbauten und gelagerte Artikel müssen mindestens 50 cm Abstand zu ggf. vorhandenen Sprinklerköpfen aufweisen (siehe Brandschutzordnung)
- ▶ Änderung an der Fassade:  
Die Neugestaltung der Fassade ist mit den SWM, der Planungsabteilung des Bereichs Mobilität abzustimmen. Dabei sind die die Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch U-Bahn einzuhalten. Bei Änderungen von Bauteilen zur Abtrennung vom öffentlichen Bereich zum nicht öffentlichen Bereich ist grundsätzlich ein Bauantrag durch die SWM nach §60 BOStrab (komplexe Umbauten) einzureichen. Die Genehmigungsdauer ist in der Regel länger als bei einem Bauantrag nach §57 BOStrab für einfache Umbauten.

**Folgende Planunterlagen und Materialangaben sind erforderlich:**

- ▶ Für die geplanten Umbaumaßnahmen ist eine Umbaubeschreibung beizufügen.
- ▶ Von der Errichterfirma ist ein Errichtungsnachweis einzureichen, welcher bestätigt, dass nach eingereichter Planung und mit den angegebenen Materialien umgebaut wurde.
- ▶ Vermaßte Grundrisse im Maßstab 1:50 mit jeweils farblicher Darstellung von „Vorher“ und „Nachher“ sind einzureichen (idealerweise auch vermaßte Schnitte und Ansichten im Maßstab 1:50).
- ▶ Eine Geräteliste inkl. der jeweiligen Leistungsangaben ist zu erstellen
- ▶ Zusammenstellung der Datenblätter aller Geräte und Materialien.
- ▶ Bei Änderungen an der Decke ist ein vermaßter Deckenspiegel im Maßstab 1:50 mit Darstellung aller Installationen zu erstellen.
- ▶ Vermaßte Grundrisse im Maßstab 1:50 (idealerweise auch vermaßte Schnitte und Ansichten im Maßstab 1:50) mit mindestens den folgenden Darstellungen:
  - Sanitärinstallation mit Darstellung der Leitungsverläufe und Übergabepunkte inkl. Kennzeichnung der Funktion (Zulauf, Ablauf etc.) .
  - Flucht- und Rettungswege inkl. Sicherheitseinrichtungen wie Feuerlöscher etc.
  - Elektroinstallation mit Darstellung der Leitungsverläufe, Übergabepunkte, Steckdosen, Lampen, Geräte etc.
  - Lüftungsinstallation mit Darstellung der Leitungsverläufe, Übergabepunkte und Kennzeichnung von Zu- und Abluft
  - Möblierung
- ▶ Neben den allgemein geltenden Regelwerken und Richtlinien (Liste nicht abschließend):
- ▶ DIN 5646 und DIN 5647
- ▶ BOStrab
- ▶ VDE 105
- ▶ DIN 4102-1
- ▶ DIN 14006
- ▶ ZTV-AI
- ▶ sind folgende SWM interne Regelwerke und Richtlinien zu berücksichtigen, die dem Mieter ausgehändigt werden (worden sind):
- ▶ Brandschutzordnung
- ▶ BTV U-Bahn
- ▶ Raumbuch (wenn vorhanden)
- ▶ Gestaltungshandbuch

\*Die Unterlagen sind gerade in Bearbeitung. Der Anforderungskatalog hat die höhere Wertigkeit. Bei Widersprüchen ist der Anforderungskatalog zu beachten.

### **Auszug Gestaltungsrichtlinie (ist beim Ausbau der Mieteinheit zu berücksichtigen)\***

Die Vermarktungseinrichtungen stellen ein wichtiges Serviceangebot für die Fahrgäste dar. Grundsätzlich ist zwischen einzelnen Kiosken und Backshops für die tägliche Bedarfsdeckung und Einkaufsbereichen in größeren Innenstadtbahnhöfen zu unterscheiden.

Bei größeren Sanierungsprojekten werden in der Regel Vermarktungskonzepte erstellt und die Ladenbereiche zusammenhängend gestaltet. Einzelne Verkaufseinrichtungen unterliegen allein den nachfolgend aufgeführten Gestaltungsprinzipien und sind in die bestehende Gesamtgestaltung der Bahnhöfe zu integrieren.

#### **Anordnung**

- ▶ Publikumswirksame Anordnung ohne Beeinträchtigung der Verkehrsströme. Sicherheit für Benutzer und Personal, Übersichtlichkeit und Erkennbarkeit der Verkehrs-/ Rettungswege haben Vorrang. Lage und Anordnung nach örtlichen Gegebenheiten und Vorgaben SWM

#### **Gestaltung**

- ▶ Gestaltung schlicht, sachlich und reduziert, Einbauten so transparent und zurückhaltend wie möglich
- ▶ Übergabe als veredelter Rohbau: Fassade, Trennwände
- ▶ Individuelle Gestaltung nur innerhalb der Mietfläche. Materialien und Farben des Innenausbauens sollen mit dem Gesamtkonzept des U-Bahnhofs harmonisieren
- ▶ Keine Belegung von Verkehrsflächen durch Verkaufs- und Werbeaktivitäten oder sonstige Ausstattungselemente wie Tische, Automaten etc.
- ▶ Betretbare Verkaufseinrichtungen werden dem reinen Thekenverkauf vorgezogen
- ▶ In Geschäften, die in Stationen mit Bestandsboden einzeln angeordnet werden, soll ein zum Erscheinungsbild der restlichen Station passender Boden eingebaut werden. Am Bodenübergang zum bestehenden Bodenbelag ist ein bodenbündiges Trennprofil in Edelstahl anzuwenden

#### **Werbung und Beschriftung**

- ▶ Beklebungen von außen nur im Einzelfall möglich, Abstimmung mit SWM.
- ▶ Information (Öffnungszeiten, Inhaber o.ä.) auf transluzenter und halogenfreier Folie oder Beschilderung von innen auf die Fassade geklebt.
- ▶ Werbeschriftzüge oder -flächen der Betreiber nur von innen, keine Elemente vor der Fassade und außerhalb der Verkaufseinrichtungen – möglich sind z. B.:
- ▶ Schild, halogenfreie Folie oder bedrucktes Glas, Schilder über Zugang, Höhe bis Deckenoberkante, beleuchtet
- ▶ Einzelbuchstaben über Eingang auf zwei parallelen Quadratrohr-Querträgern in Stahl/Edelstahl, beleuchtet/ selbstleuchtend
- ▶ Sonstige nach außen wirkende Werbung/Beschriftung nur von innen mit Genehmigung von den SWM  
Beklebung darf die Baumaterialien nicht angreifen, Anbringen und Entfernen nur durch Fachfirma

#### **Ausstattung**

- ▶ Verkaufsregale, Angebotsstände, Anlieferboxen, Werbetafeln außerhalb der Verkaufseinrichtungen als Ausnahme nur nach schriftlicher Genehmigung durch SWM. Einrichtung und Mobiliar müssen aus mindestens schwer entflammenden Baustoffen bestehen. Zusätzlich können Teile von Einrichtungen und Möbel (z.B. Polstermöbel) mit mindestens der Klassifizierung P<sub>b</sub> nach DIN 66084 akzeptiert werden.
- ▶ Licht: Keine Blendung und störende Leuchtdichtenkontraste, keine Leuchten vor der Fassade
- ▶ Technische Ausrüstung aller Art nur innerhalb der abgeschlossenen Mietfläche, keine fetthaltige Abluft.



**Ausführungshinweise**

- ▶ Oberstehende Vorgaben ohne Vorschriften zum Brandschutz, zur technischen Ausrüstung etc. DIN- und VDE-gerechte Ausführung von Konstruktionen und Ausstattung sind nicht Gegenstand der Gestaltungsvorgaben und separat vom Antragsteller nachzuweisen. Es gilt die BTV-U-Bahn.
- ▶ Die Planung ist von Bauvorlageberechtigten zu fertigen und zu unterschreiben. Die Unterlagen sind 3-fach in Papierform und digital (dwg und pdf) bei SWM Abteilung Baumanagement Durchführung einzureichen, die die Planung wiederum bei der Genehmigungsbehörde einreichen. Ein Exemplar erhält der Mieter mit Genehmigungsvermerk zurück (über die Abteilung Externe Immobilien). Das 2. Exemplar verbleibt beim Baumanagement und das 3. bei der Planungsabteilung.

**Genehmigung**

Zur Genehmigung legt der Mieter dem Vermieter entsprechend nachfolgenden Vorgaben die Planungsunterlagen vor:

**Plandarstellungen Teilumbau Gestaltung, Werbung, Einrichtung:**

- ▶ Lageplan mit Darstellung der Umgebung (Tore, Treppen, Ausgänge etc.) im M 1:250
- ▶ Darstellung der Planung möglichst anschaulich und vollumfänglich in geeigneten Plänen (ggf. Fotomontagen)
- ▶ Grundriss und Schnitte mit Einrichtung, Ansicht Fassade im M 1:50
- ▶ Entwurf zu Werbeanlagen Beschriftung

**Plandarstellungen Vollausbau:**

- ▶ Lageplan mit Darstellung der Umgebung (Tore, Treppen, Ausgänge etc.) im M 1:250
- ▶ Grundriss und Schnitte mit Einrichtung, Ansicht Fassade im M 1:50 mit vollständiger Bemaßung
- ▶ Entwurf zu Werbeanlagen Beschriftung

**Textliche Erläuterungen bei allen Änderungen:**

- ▶ Baubeschreibung: Beschreibung der geplanten Baumaßnahmen, Angaben zu Materialien und Farben, Beleuchtungskonzept, technischen Anlagen und Anschlusswerten
- ▶ Brandschutzgutachten (Brandschutznachweis bei Inneneinrichtung)
- ▶ Betriebskonzept

\*Die Unterlagen sind gerade in Bearbeitung. Der Anforderungskatalog hat die höhere Wertigkeit. Bei Widersprüchen ist der Anforderungskatalog zu beachten