Exposé

München Laim – Quartier WZMK

Einzelhandelsflächen im Quartier WZMK
Westend-/Zschokkestraße
80687 München

Eigentümer

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

Ansprechpartner

Stadtwerke München GmbH
Asset Management

Herr Egon Kobald
089 2361–3093
Kobald.egon@swm.de
www.swm.de

Objektbeschreibung

Gebäude

Am östlichen Eingang zu dem neuen Quartier an der Westend- Zschokkestraße entstehen zwei Hochhäuser mit ca. 27.500 m² Büro-, Gastro- und Einzelhandelsflächen sowie einem Alten- und Servicezentrum *(Abbildung1).*

Die Einzelhandelsflächen (ca. 997 m²) mit Nebenräumen (ca. 405 m²) befinden sich im 2. Untergeschoss des Nordturms. Der Zugang zu den Verkaufsflächen erfolgt über das Erdgeschoss mittels Rolltreppe *(Abbildung 2),* Aufzug oder Treppe. Im Eingangsbereich befinden sich des Weiteren Flächen, die für einen Backshop (ca. 84 m²) geeignet sind. Von den Kundenparkplätzen in der Tiefgarage (1. UG) gelangt man mittels Aufzug oder Treppe in die Verkaufsräume. Details hierzu können Sie den Plänen in den Abbildungen 4 bis 11 sowie der Aufstellung des Flächenangebotes entnehmen.

Die Anlieferung und Müllentsorgung erfolgt vom Südturm über die Westendstraße.

- Die Vermietung erfolgt provisionsfrei
- Der Mietvertrag kann vorraussichtlich 2024 abgeschossen werden

Ausstattung

Die Mietflächen werden als „veredelter Rohbau“ vermietet. Die Anschlüsse für die Medienversorgung Elektro, Lüftung, Heizung, etc. werden bauseits bis zur Mieteinheit erstellt. Der Ausbau der Mieteinheit erfolgt durch den Mieter. Details hierzu werden in den Mietvertragsverhandlungen festgelegt. Voraussichtlich kann mit der Mieterausbauplanung ab 2024 begonnen werden. Die Abstimmung der Mieterausbauplanung und Ausführung erfolgt in Zusammenarbeit mit der SWM-Projektleitung. Das Projekt befindet sich derzeit in Leistungsphase 3, eine frühzeitige Einbindung des Planungsteams des Mieters wird als zweckdienlich angesehen. Der Innenausbau der Gebäude erfolgt vorraussichtlich ab April 2027, die Fertigstellung ist Januar 2029 geplant.

Abbildung 1, Ansicht der Hochhäuser, Südturm (links), Nordturm (rechts)

Abbildung 2, Erschließung UG mittels Rolltreppe

Abbildung 3,
Lage der Hochhäuser am Eingang zum Quartier
Ecke Westend-/Zschokkestraße

Flächenangebot

Zur Vermietung stehen Einzelhandelsflächen mit Nebenräumen sowie Tiefgaragenstellplätze. Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Mieteinheit	Fläche in m²
EG	
Supermarkt Erschließung (Flur Eingangsbereich)	117,59 m²
Aufzüge	14,28 m²
Backshop mit Vorbereitungsraum	83,10 m²
1. UG	
Supermarkt Erschließung	155,21 m²
Aufzüge	14,16 m²
2. UG	
Flur Erschließung	71,85 m²
Flur Erschließung	39,99 m²
Aufzüge	14,28 m²
Kundentoilette	11,98 m²
Supermarkt Erschließung	174,70 m²
Verkaufsfläche	997,63 m²
Nebenräume	405,55 m²
Flure	61,01 m²
Lastenaufzüge	15,84 m²
Stellplätze	*)

*) Das Stellplatzkonzept befindet sich noch in Planung

Erdgeschoss

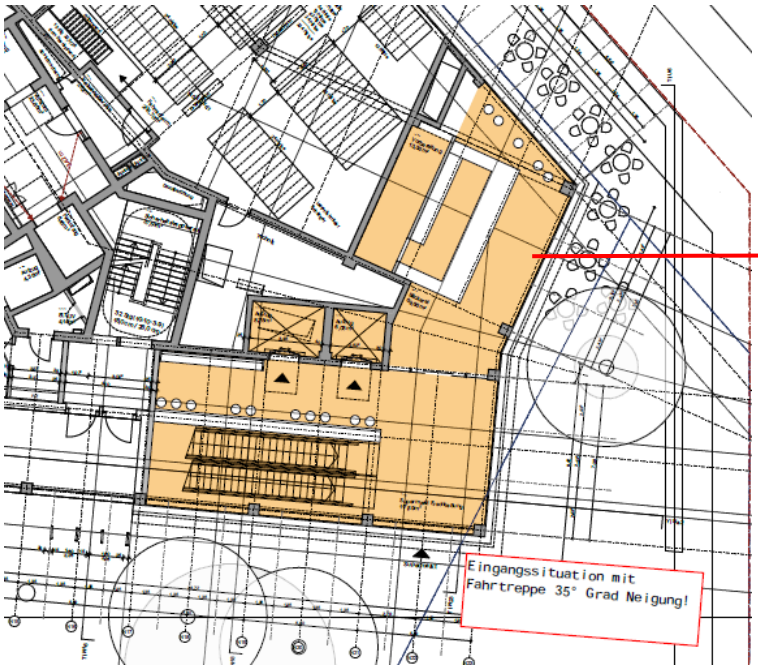

Abbildung 4, Detail Eingangsbereich mit Backshop (Nordturm)

Abbildung 5, Erdgeschoss, Nord- und Südturm

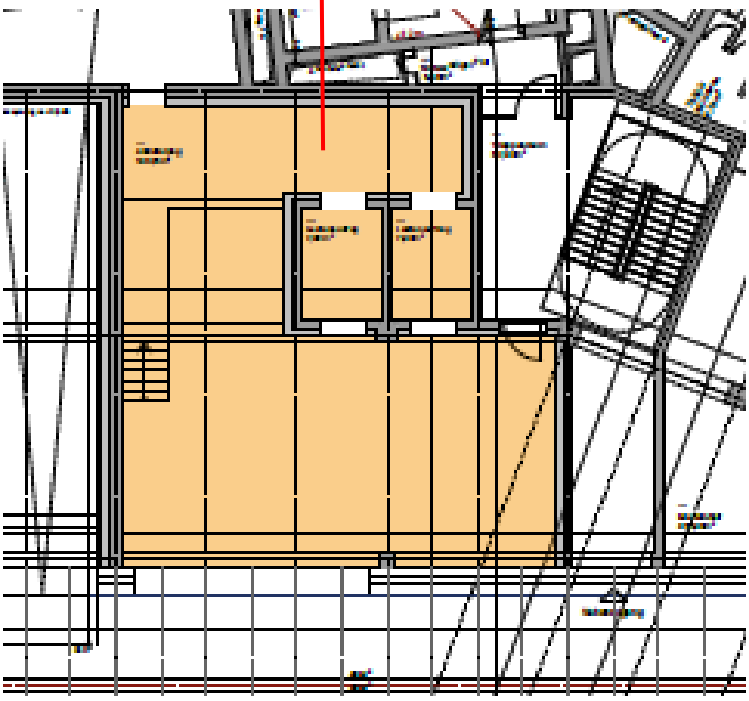

Abbildung 6, Detail Anlieferung Südturm

1. Untergeschoss

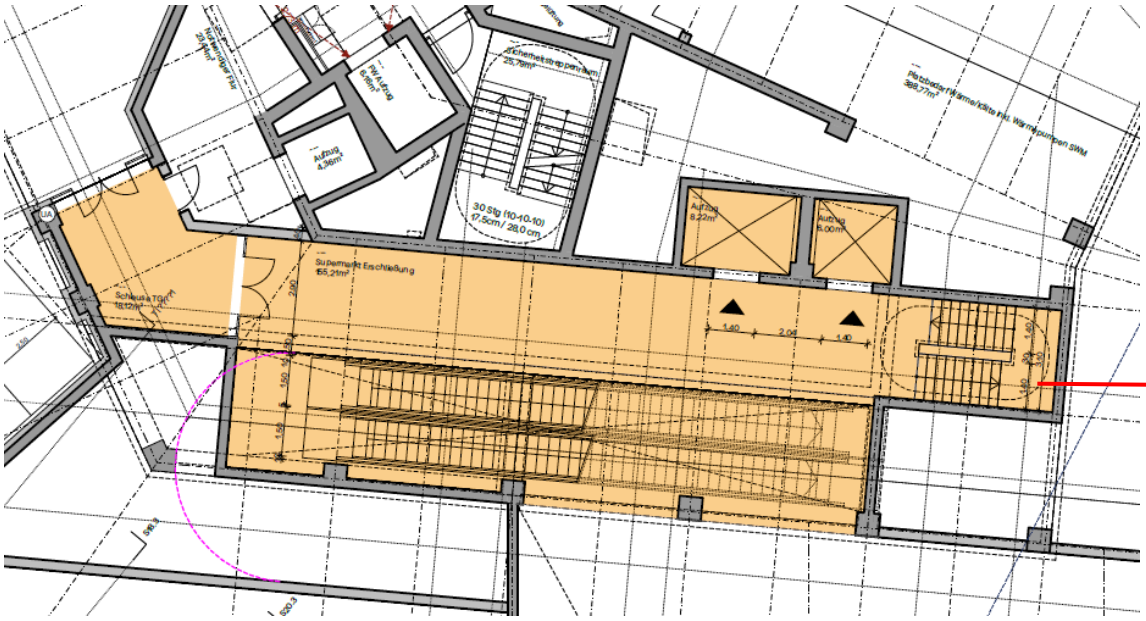

Abbildung 7, Zugang aus der Tiefgarage

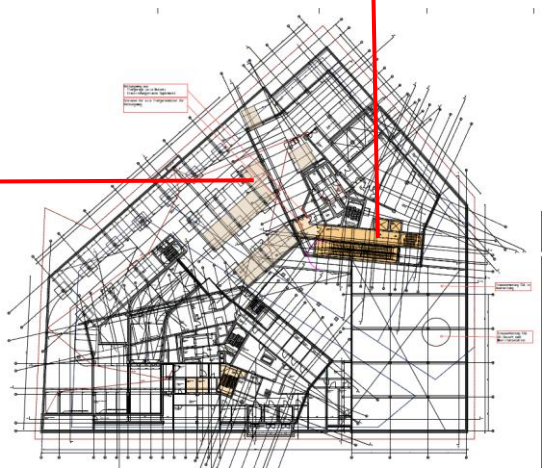

Abbildung 8, 1. Untergeschoss, Nord- und Südturm

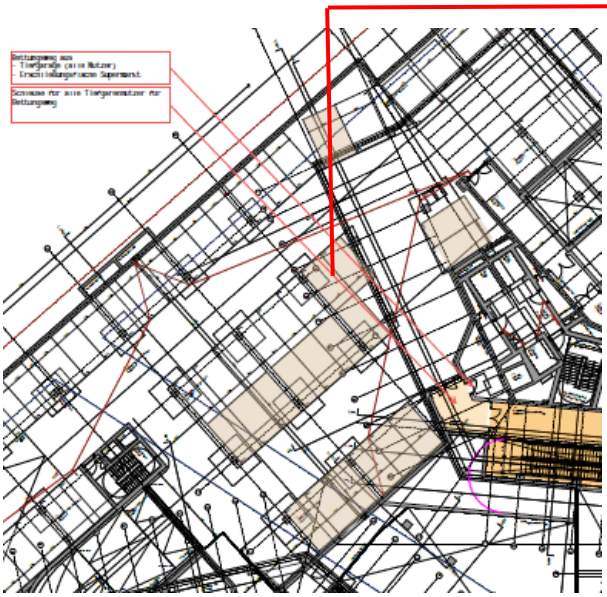

Abbildung 9, Stellplätze im 1. Untergeschoss

2. Untergeschoss

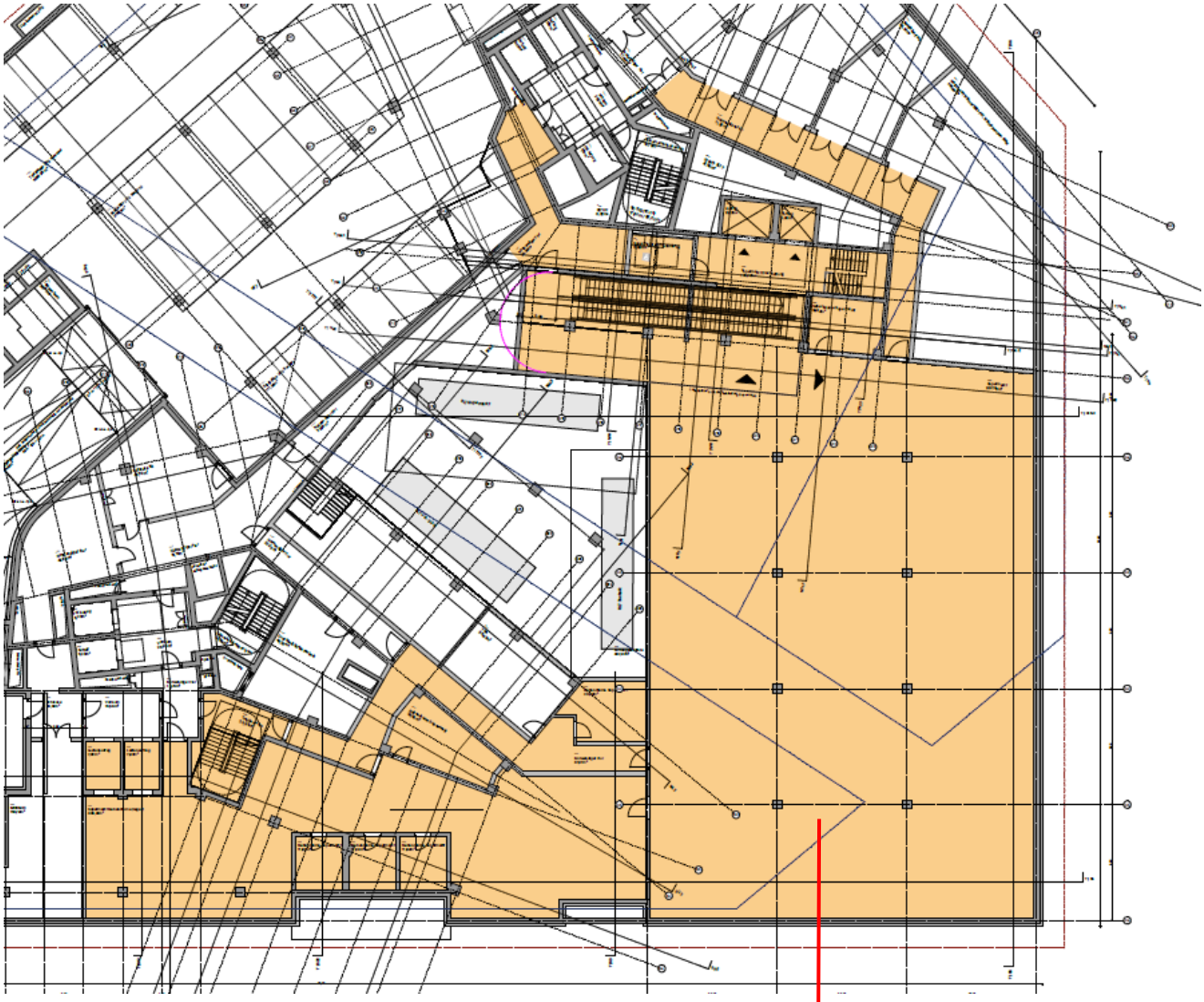

Abbildung 10, Verkaufsflächen mit Nebenräumen

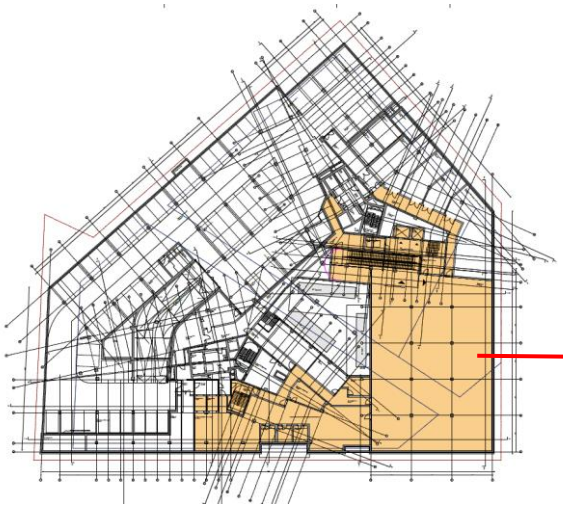

Abbildung 11, 2. Untergeschoss, Nord- und Südturm

Standort

Makrostandort

München ist mit ca. 1,5 Mio. Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands und eines der bedeutendsten wirtschaftlichen und kulturellen Zentren des Landes.

Das Quartier an der Westend- Zschokkestraße ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn, Straßenbahn, Bus) angebunden.

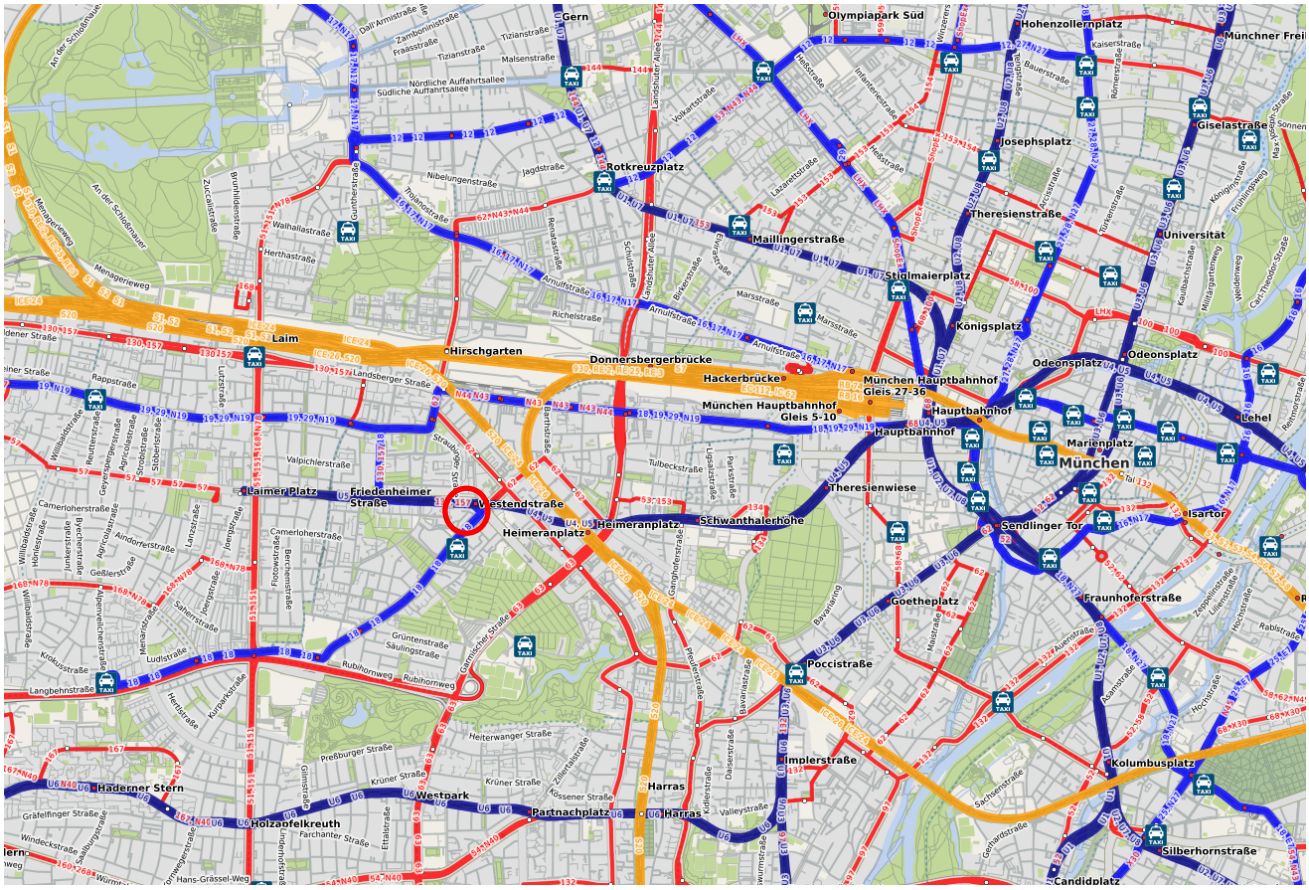

Abbildung 12, Lage in München (https://openstreetmap.de)

Mikrostandort

Die Einzelhandelsflächen befinden sich verkehrgünstig direkt an der Kreuzung Westend-/Zschokkestraße am östlichen Eingang des neuen Quartiers.

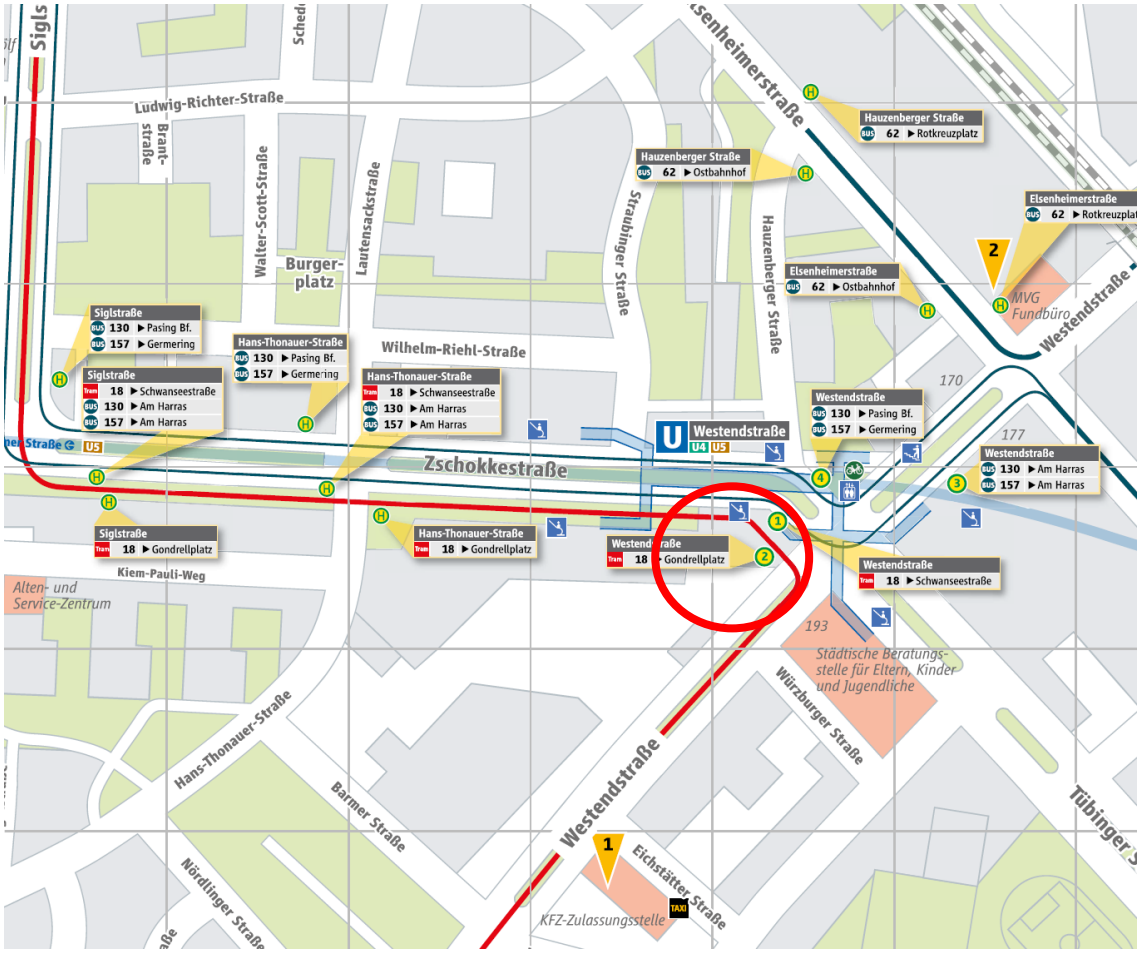

Abbildung 13, Lage der Einzelhandelsflächen (MVG)

Hauptbahnhof
ca. 4,1 km

Stadtzentrum
ca. 4,3 km

Bus
130/157 (Passing Bhf./Germering)
ca. 100 m

S-Bahn
S1, S2, S3, S4, S6 (Hirschgarten)
ca. 1,2 km

U-Bahn
U4/U5 (Westendstraße/Laimer Platz)
ca. 50 m

Parkplätze
0 m
Tiefgarage im 1. Untergeschoss

Trambahn
18 (Gondrellplatz)
ca. 50 m

Park + Ride
ca. 800 m
Garage Garmischer Straße 19

WEITERE INFORMATIONEN

Mietkonditionen

Die Mindestmiete für die Mieteinheit im wird per Angebotsabgabe durch den Mietinteressenten kalkuliert und eingereicht.

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

Für die Mieteinheiten sind monatliche Nebenkostenvorauszahlungen für die verbrauchsabhängigen und umlagefähigen Nebenkosten (Wasser/Abwasser, Wärme/Kälte/Lüftung, Grundsteuer, etc.) zu leisten. Das derzeitige Konzept sieht vor, dass der Mieter seine eigenen Hausmülltonnen hat und somit die Kosten für die Müllentsorgung selbst trägt. Die gewerbliche Müllentsorgung (Sondermüll wie Fleischabfälle, etc.) oranisiert der Mieter in Eigenregie. Die genaue Höhe der Nebenkostenvorauszahlung wird zum Abschluss des Mietvertrages festgelegt.

Die Mietsicherheit (Kaution) beträgt vier Bruttomonatsmieten und ist wahlweise als Barkaution oder als Bürgschaft einer europäischen Großbank zu erbringen.

Der Betrieb der Mietflächen ist werktags während der Kernöffnungszeiten zwischen 08:00 Uhr und 20:00 Uhr verpflichtend einzuhalten.

Inhalt der Bewerbung

Folgende Unterlagen und Nachweise sind mit der Bewerbung vorzulegen.

Eigenerklärung des Bewerbers, dass:

- Vorsätzlich keine unzutreffenden Angaben in diesem Vermietungsverfahren abgegeben werden
- Kein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder der Antrag mangels Masse abgelehnt wurde
- Keine schwere Verfehlung vorliegt, die die Zuverlässigkeit in Frage stellt
- Die Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie zur Zahlung von Beiträgen zur gesetzlichen Sozialversicherung ordnungsgemäß erfüllt wird

Konzept

- Verkaufskonzept (Sortiments- und Nutzungsvorschläge, z.B.Frischfleischtheke, Bäcker, Biowaren, etc.)
- Darstellung des Nutzungskonzeptes
- Einnahmeprognosen
- Begründung der Standortwahl
- Konkurrenzsituation
- Konzeptvorschläge mit einem Nachhaltigkeitskonzept (Einsparung von Ressourcen, Müllvermeidung, Umweltschutz, Mehrwegsysteme)

Allgemeine Angaben

- Firmenpräsentation

- Allgemeine Angaben
- Adresse
- Ansprechpartner während der Mietzeit
- Geschäftspartner, Anzahl der Mitarbeiter*innen
- Angebot der Mindestmiete für die Mieteinheit
- Mietangebot in % vom geplanten Umsatz

Abgabeinformationen

Die Bewerbungsunterlagen sind komprimiert möglichst in einer E-Mail **bis spätestens 29.03.2024** an folgendes Postfach zu senden:

kobald.egon@swm.de

Betreff: „Mietangebot Einzelhandelsfläche Quartier WZMK“

Die Ausarbeitung der Bewerbung ist für den Anfragenden 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. Reicht ein Interessent seine Bewerbung unvollständig ein, so kann er 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 bewertet. Schwerpunkte der Kriterien sind dabei:

- Sortiment/Konzept
- Mietpreis/Wirtschaftlichkeit
- Planung und Ausbau durch Mieter möglich?
- Bonität
- Referenzen
- Nachhaltigkeit/Ökologie, Planung und Ausbau gemäß DGNB
- Gesamteindruck

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

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.

Stadtwerke München

BEWERBUNGSBOGEN

Objekt: Einzelhandelsflächen im Quartier WZMK Westend-/Zschokkestraße

Bewerbungsende: 29.03.2024

1. Bewerberdaten

Name: .....

.....

Straße, Hausnummer: .....

PLZ, Ort: .....

Telefon: .....

Fax: .....

E-Mail: .....

2. Mietangebot

2.1 Monatliche Mindestmiete

Angebot monatliche Mindestmiete: ..... **€**

2.2 Umsatzmiete

Angebot Umsatzmiete auf das gesamte Sortiment: ..... **%**

3. Erklärungen der Bewerber*innen

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

- ich/wir vorsätzlich keine unzutreffenden Angaben in diesem Vermietungsverfahren abgeben
- gegen mich/uns oder ein Unternehmen, an dem ich/wir beteiligt sind, kein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder der Antrag mangels Masse angelehnt wurde
- ich/wir mich/uns keiner schweren Verfehlung, z.B. Verurteilung wegen eines Eigentumsdeliktes (insbesondere Betrug) schuldig gemacht habe(n), die meine/
  unsere Zuverlässigkeit als Mieter in Frage stellt.
- ich/wir meine/unsere Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben ordnungsgemäß erfülle(n).
- ich/wir meine/unsere Verpflichtung zur Zahlung von Beiträgen zur gesetzlichen Sozialversicherung ordnungsgemäß erfülle(n)

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

Ort, Datum	Rechtsverbindliche Unterschrift