Stadtwerke München



© MVG, Kerstin Groh

Exposé

München – U-Bahnhof Kreillerstraße

Sperrengeschoss
U-Bahnhof Kreillerstraße
81825 München

Eigentümer

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

Ansprechpartner

Stadtwerke München GmbH
Asset Management

Franziska Schoppe
089 2361-5378

schoppe.franziska@swm.de
www.swm.de

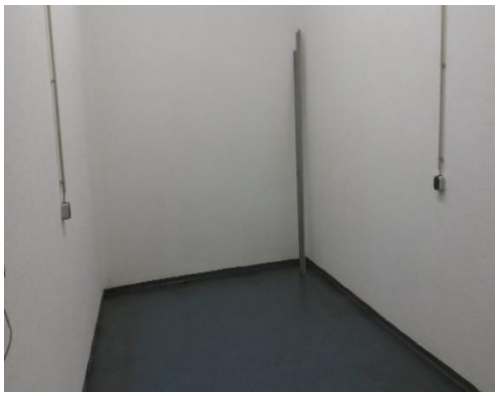
Objektbeschreibung

Gebäudebeschreibung

Der U-Bahnhof Kreillerstraße ähnelt stark dem Bahnhof Fürstenried West. Der Bahnsteigbereich zeichnet sich durch Aluminiumtafeln aus, welche an den Namensgeber des Stadtteiles Berg am Laim erinnern soll. Die Mieteinheit befindet sich im westlichen Sperrengeschoss der U-Bahnstation Kreillerstraße. Die Mietfläche beträgt insgesamt 35,9 m² und gliedert sich in einen Verkaufsraum, WC und ein Lager.

Ausstattung

Die Mieteinheit wird unmöbliert und im aktuellen Zustand vermietet. Der Ausbau der Mieteinheit, sowie Elektroverteilung erfolgt durch den/die Mieter*in unter Einbindung der SWM und Beachtung des beigefügten Anforderungskatalogs und der jeweils gültigen Gestaltungsrichtlinie. Bei der Elektroverteilung entstehen erhöhte Materialanforderungen auf Grund des Brandschutzes. 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.







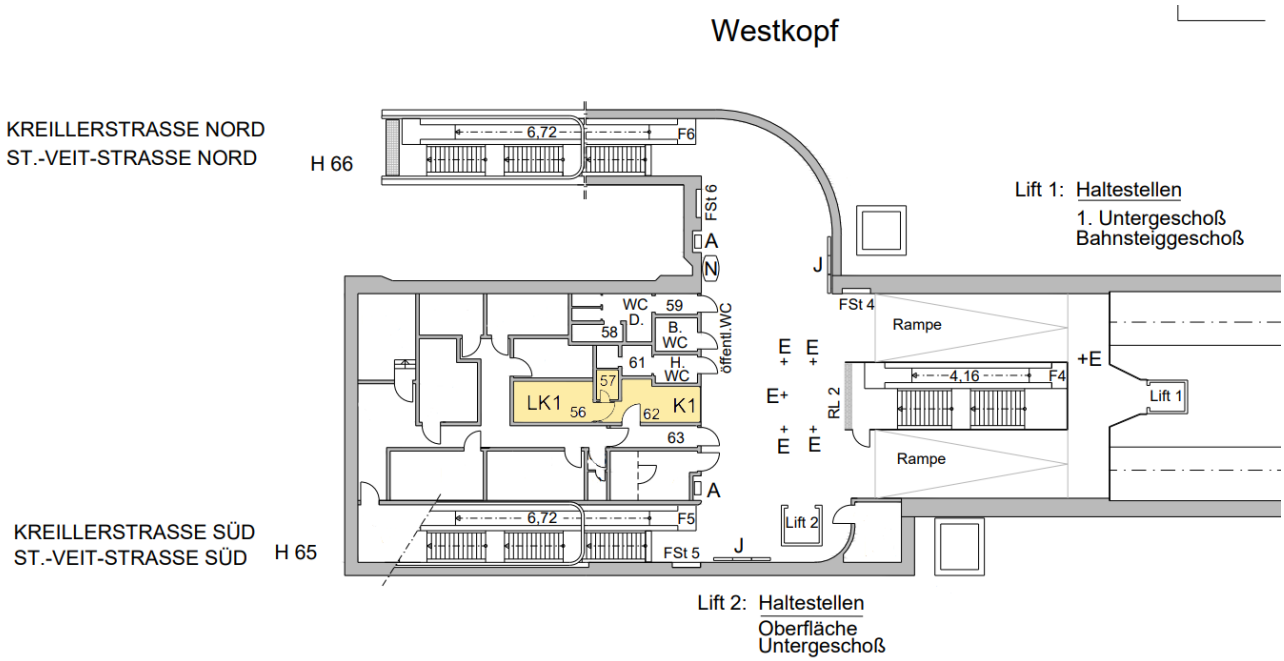
Innen- und Außenansicht

Flächenangebot

Verkaufsfläche	17,50 m²
Lager	15,40 m²
WC	3,00 m²
Gesamtfläche	**35,90 m²**

Nebenflächen

Neben der exklusiven Mietfläche steht dem/der Mieter*in ein Müllraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

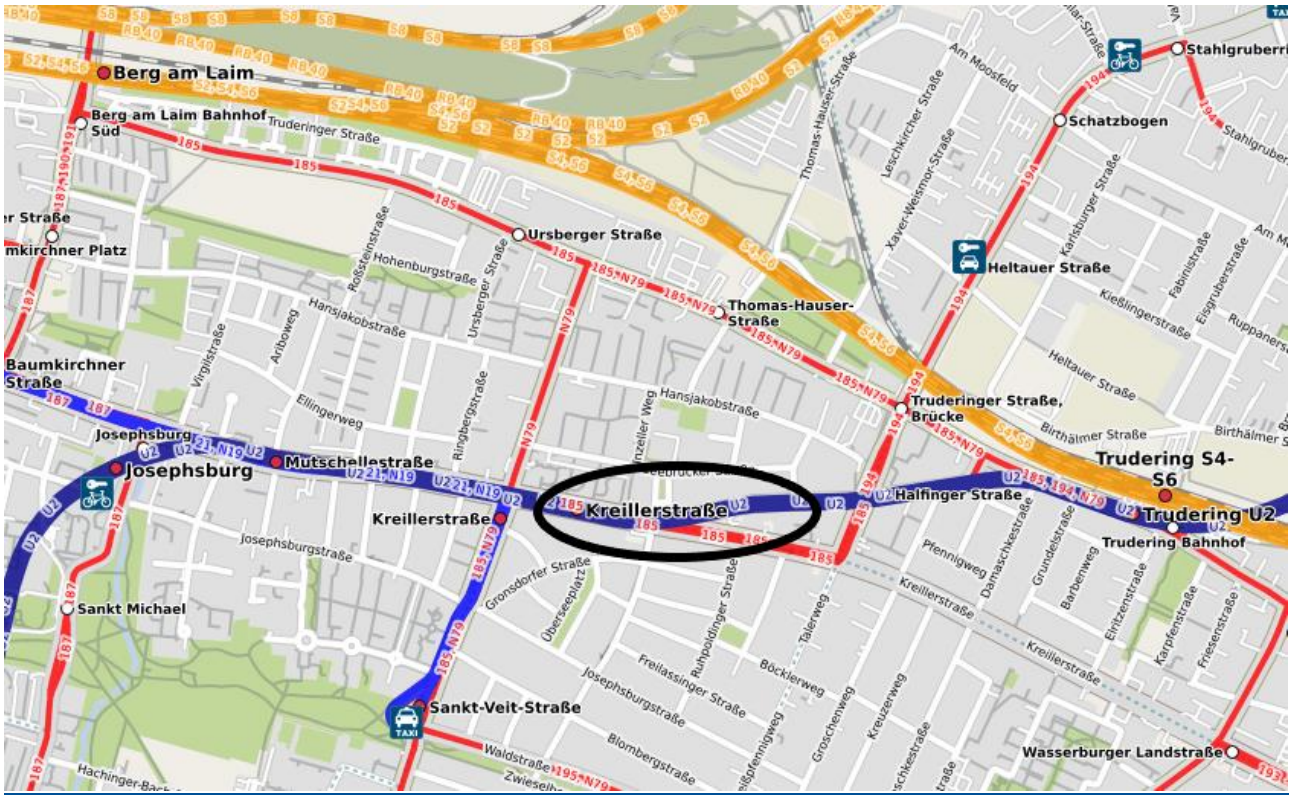


Lageplan

Standort

Makrostandort

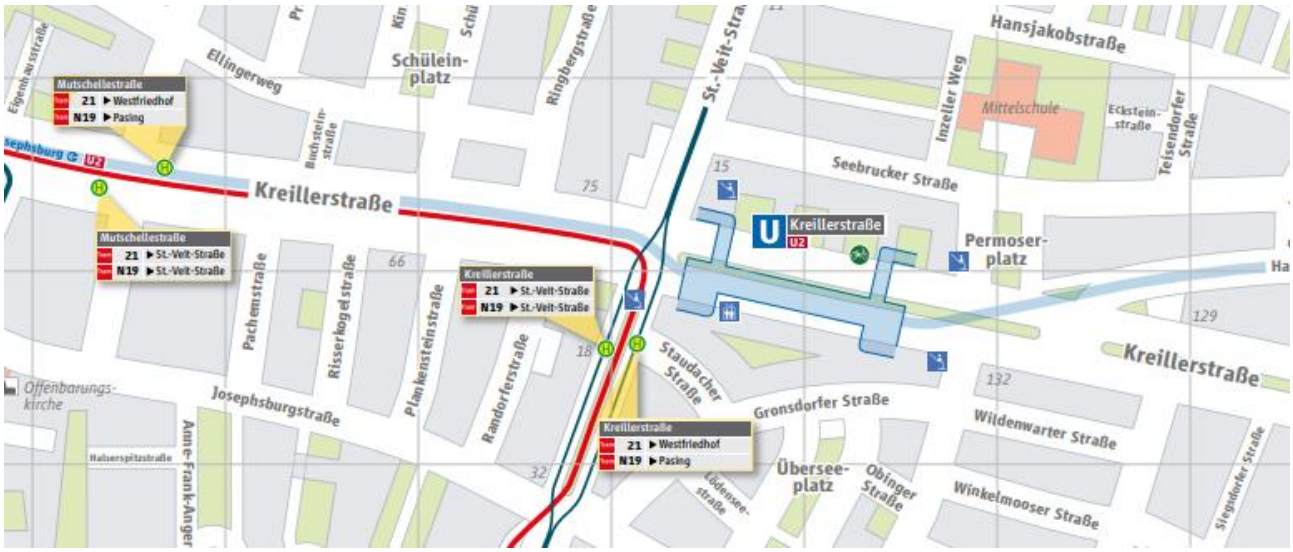
München, die Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, ist mit ihren rund 1,5 Millionen Einwohner*innen die drittgrößte Stadt Deutschlands. München gehört zu den bedeutendsten wirtschaftlichen und kulturellen Zentren des Landes und verfügt über eine besonders gute Infrastruktur, die zunehmend ausgebaut wird. Der U-Bahnhof Kreillerstraße liegt im Osten der Stadt an der U-Bahnline U2.



Lage in München (https://www.xn--pnvkarte-m4a.de/#11.6525;48.128;15)

Mikrostandort

Der U-Bahnhof Kreillerstraße befindet sich an der Kreillerstraße im Stadtteil Berg am Laim. Neben der U-Bahnlinie U2 ist der Standort durch die Traminien 21 und N19 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Das westliche Sperrengeschoss dient dabei als zentraler Umsteigepunkt zwischen den öffentlichen Verkehrsmitteln.



Lage Kreillerstraße (https://www.mvg.de/aushangfahrplan/P8_H_KR_0.pdf)

Lage

Hauptbahnhof
8,3 km

Stadtzentrum
5,9 km

Trambahn
21 (St.-Veit-Straße; Westfriedhof)
N19 (St.-Veit-Straße; Pasing)

U-Bahn
U2 (Messestadt Ost, Feldmoching)

Park + Ride
1,6 km

Weitere Informationen

- Mindestmiete: Mietangebot
- Kaution: drei Bruttomonatsmindestmieten (inkl. Umsatzsteuer, Nebenkostenpauschale und Miete Lagerfläche)
- Nebenkostenpauschale: 146,76 €/Monat (netto) ohne Strom
- Miete Lagerfläche: 130,75 €/Monat (netto)
- Mietbeginn: nach Planerstellung des Mieters und Zustimmung der Genehmigungsbehörde
- Mietlaufzeit: Angebot über Mindestmietdauer (unbefristete oder befristete Laufzeit)
- Sonstiges: Die monatliche Grundmiete ist als Staffelmiete vereinbart. Sie erhöht sich automatisch alle zwei Mietjahre um 3 %.

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
- Kalkulation der geplanten Einnahmen und Ausgaben sowie der Investitionskosten
- Begründung der Standortwahl
- 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 eingetragene/r Kauffrau/Kaufmann
- Referenzen
- Angaben über Vermögensverhältnisse
- Creditreform- bzw. Bürgelauskunft (nicht als eingetragene/r Kauffrau/Kaufmann)
- Schufa-Auskunft (mit Schufa-Orientierungswert) bei Anmietung als eingetragene/r Kauffrau/Kaufmann
- Führungszeugnis wird ggf. vor Vertragsabschluss nachgefordert
- Aktueller Handelsregisterauszug wird ggf. vor Vertragsabschluss nachgefordert

Abgabeinformationen

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

MVG-Mietbewerbungen@swm.de

Betreff: **„Mietangebot Kreillerstraße“**

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 die oben genannte Ansprechpartnerin.

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 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

Stadtwerke München

Bewerbungsbogen

Objekt: Kreillerstraße

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.)

.....

.....

.....

.....

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 € pro Jahr	**€**
Geplanter Umsatz im 2. Jahr in € pro Jahr	**€**
Geplanter Umsatz im 3. Jahr in € pro Jahr	**€**
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/unserer 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/unserer tatsächlichen Situation entsprechen.

Ort, Datum	Rechtsverbindliche Unterschrift

Anforderungskatalog für Mieter*innen

Anforderungen für Planung und Umbau von Mieteinheiten in den Münchner U-Bahnhöfen

Vorbemerkung

Dieser Anforderungskatalog findet Anwendung bei jeglichen Umbauten in den Mieteinheiten sowie den zugehörigen Außen- und Nebenflächen in den Münchner U-Bahnhöfen. Die Bauwerke der U-Bahn und somit jegliche Mieteinheiten unterliegen dabei der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen (BOStrab). Genehmigungen von Umbauten unterliegen dabei mindestens einer Anzeige bei der Aufsichtsbehörde nach §57 BOStrab.

Zweck dieses Anforderungskatalogs ist es, den Pächtern, deren Planern und Handwerksfirmen einen Überblick über die zu beachtenden Regelungen (inklusive geforderten Unterlagen, geltenden Regelwerke und notwendigen Nachweisen) für den Umbau von Mieteinheiten zur Verfügung zu stellen. Der Mieter muss sicherzustellen, dass alle Beteiligten Zugriff auf dieses Dokument haben. Ein zeitgemäßer Brandschutz ist dabei für die Stadtwerke München von besonderer Bedeutung und die entsprechende Anforderungen sind maßgebend für diesen Katalog.

Es ist zu beachten, dass dieser Anforderungskatalog kein rechtlich bindendes Regelwerk darstellt, sondern lediglich als Arbeitshilfe dienen soll. Grundsätzlich gelten die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik für das betreffende Gewerk. Die folgenden Angaben und Hinweise zu allgemein geltenden Regelwerken und Richtlinien sind nicht abschließend.
Im Folgenden finden Sie zu den jeweiligen Gewerken die zu erfüllenden Anforderungen und geforderten Nachweise zu Prüfungen sowie Materialien.

Inhalt

Vorbemerkung
Grundsätzliche Anforderungen
Anforderungen Brandschutz
Anforderungen Elektroinstallation
Anforderungen Heizung, Klima, Lüftung (HKL)
Anforderungen Brandmeldeanlagen
Anforderungen Sprachalarmierung
Anforderungen Sanitär und Sprinkler
Sonstige Anforderungen

Grundsätzliche Anforderungen

Die Einhaltung der Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) wird von den SWM nicht geprüft. Dafür ist der/ die Mieter*in selbst verantwortlich.
Wir müssen für die Genehmigung Ihrer Einbauten einen Antrag nach BOStrab bei der technischen Aufsichtsbehörde (TAB) stellen. Der Antrag selbst wird durch die SWM gestellt. Nachforderungen oder Bedingungen, welche durch die TAB erlassen werden, sind nachzureichen.

Für die geplanten Umbaumaßnahmen ist eine **Umbaubeschreibung** beizufügen. Es ist zu berücksichtigen, dass Mieteinheiten als gesonderte Nutzungseinheiten zu beplanen sind. Vermaßte

Grundrisse sind im Maßstab 1:50 mit jeweils farblicher Darstellung von Vorher und Nachher (idealerweise auch vermaßte Schnitte und Ansichten im Maßstab 1:50) einzureichen. Aus den eingereichten Planunterlagen müssen die Verkehrs- bzw. Fluchtwege für die Mitarbeiter und Kunden ersichtlich sein. Die Flucht- und Rettungswege inkl. Sicherheitseinrichtungen wie beispielsweise Feuerlöscher sind im vermaßten Grundriss im Maßstab 1:50 einzureichen. Planunterlagen sind gewerklich getrennt und in deutscher Sprache einzureichen.

Von der Errichterfirma ist ein **Errichtungsnachweis** einzureichen, welcher bestätigt, dass genau nach eingereichter Planung und angegebenen Materialien umgebaut wurde. Abweichungen hiervon sind vor Umsetzung mit den SWM zu besprechen.

Umbauten oder Änderungen an der Fassade sind mit den SWM abzustimmen. Dabei sind die Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch U-Bahn und die Vorgaben aus den einschlägigen Normen zum Brandschutz, sowie des Brandschutzkonzeptes des jeweiligen U-Bahnhofes einzuhalten. Bei Änderungen von Bauteilen zur Abtrennung des öffentlichen Bereichs zum nicht öffentlichen Bereich ist durch die SWM in den meisten Fällen ein Genehmigungsantrag nach §60 BOStrab bei der technischen Aufsichtsbehörde (TAB) einzureichen. Die Genehmigungsdauer ist in der Regel länger als bei einem §57 BOStrab- Verfahren.

Die für die Genehmigung notwendigen Unterlagen sind während der Ausführung fortzuschreiben und zur Inbetriebnahme den SWM als Dokumentation auszuhändigen. Pläne sind im Format pdf und dwg an die SWM zu übergeben.

Bei Bedarf erhalten von uns einen Grundrissplan ihrer Mieteinheit mit eingezeichneten Übergabepunkten im pdf- und, sofern vorhanden, dwg-Format. Die Maße sind in jedem Fall vor Ort eigenverantwortlich mit dem Bestand abzugleichen.

Achten Sie bei Ihrer Planung bitte auf gute Zugänglichkeit der Komponenten und von Revisions- und Reinigungsöffnungen der aller Anlage innerhalb ihrer Mieteinheit. Bei abgehängten Decken sind vollflächig revisionierbare Decken zu bevorzugen. Andernfalls sind Revisionsöffnungen in der Größe 60x60cm einzubauen. Anzahl und Position ist mit den SWM abzustimmen.

Sofern durch ihre Planung sicherheitsrelevante Anlagen maßgeblich geändert werden müssen (bspw. Sprinkler, Entrauchung), ist nach Fertigstellung eine Abnahme im Rahmen der Genehmigungsanforderungen durchzuführen. Diese wird durch die SWM organisiert. Die Kosten trägt i.d.R. der Mieter.

Bei Errichtung von sicherheitsrelevanten Einbauten (Bspw. Brandschutzklappen, Sprinkler) benötigen wir von Ihnen mit der Dokumentation folgende Dokumente. Vorlagen erhalten Sie von uns.

- Fachunternehmererklärung
- Fachbauleitererklärung
- Übereinstimmungserklärung
- Muster-VDI-Bericht
-

Anforderungen Brandschutz

Feuergefährliche Arbeiten bedürfen grundsätzlich einer Genehmigung durch die SWM. Hierfür ist ein Heißerlaubnisschein auszufüllen welcher rechtzeitig vor Baubeginn bei den SWM beantragt werden muss.

Bei Dämmungen, Unterkonstruktionen und Befestigungen sind **nicht brennbare** Materialien (DIN 4102-1) zu verwenden.

Die verwendeten Materialien, Möbel, Stoffe, Geräte, Leuchten, Leuchtmittel und Kabel müssen **halogenfrei** sein. Ein Material/ Kunststoff ist halogenfrei, wenn es keine Verbindungen mit Halogenen enthält. Halogene sind sehr „reaktionsfreudige“ Elemente. Zu ihnen gehören Fluor, Chlor, Brom, Jod und Astat. Zu dieser Kategorie gehört auch PVC (Der Nachweis geht aus den jeweiligen Datenblättern hervor).

Des Weiteren müssen die Materialien, Möbel, Stoffe und Einbauten eine **mindestens schwere Entflammbarkeit** (B1 oder besser) aufweisen. Dies bedeutet, dass mindestens B1, A2 oder A1 auf den Datenblättern (bzw. Bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder ähnlicher Nachweis) vermerkt sein muss. In der unten aufgeführten Tabelle können Sie die Synonyme nach europäischen Klassen ablesen. Je nach Länderkategorie sind unterschiedliche Bezeichnungen auf den Datenblättern vermerkt. Dies muss auch aus den Unterlagen hervorgehen.

Bauteile und Anlagen, welche einer **bauaufsichtlichen Zulassung** unterliegen dürfen nicht zulassungswidrig verändert werden. Darunter fallen Brandschutztüren inkl. der Selbstschließung, Feststellanlagen an Türen oder Schiebetüren, Brandschutzvorhänge nebst Feststelleinrichutng, Brandschotts für Kabeldurchführungen und Rohrdurchführungen in Wänden.

Nationale Klasse nach DIN 4102-1	Bauaufsichtliche Anforderung	Europäische Klasse nach DIN EN 13501-1
A 1	nichtbrennbar	A 1
A 2		A 2 - s1, d0
B 1 *)	schwer entflammbar	B - s1, d0 oder C - s1, d0
		A 2 - s2, d0 oder A 2 - s3, d0
		B - s2, d0 oder B - s3, d0
		C - s2, d0 oder C - s3, d0
		A 2 - s1, d1 oder A 2 - s1, d2
		B - s1, d1 oder B - s1, d2
		C - s1, d1 oder C s1, d2
		A 2 - s3, d2 / B - s3, d2 / C - s3, d2
B 2 *)	normal entflammbar	D - s1, d0 oder D - s2, d0
		D - s3, d0 oder E
		D - s1, d1 oder D - s2, d1
		D - s3, d1 oder D - s1, d2
		D - s2, d2 oder D - s3, d2
		E - d2
B 3 **)	leicht entflammbar **)	F **)

(Quelle: FeuerTrutz, aus Brandschutz Kompakt 2017/2018, S. 298)

Anforderungen Elektroinstallation

Die Planung und Ausführung der Sicherheitsbeleuchtung ist bei Bedarf mieterseitig zu erbringen, muss jedoch von den SWM geprüft und freigegeben werden. Vorgaben zur Sicherheitsbeleuchtung sind dem jeweiligen Brandschutzkonzept des Bahnhofes zu entnehmen. Grundsätzlich ist die Sicherheitsbeleuchtung konzeptabhängig zu betrachten.

Für alle Tragsysteme müssen nicht brennbaren Materialien (DIN 4102-1) verwendet werden.

Alle verwendeten elektrischen Geräte müssen über eine **CE-Zertifizierung** verfügen. Dies geht aus den Datenblättern hervor. Das CE-Zeichen ist ein Hinweis darauf, dass ein Produkt vom Hersteller geprüft wurde und es alle EU-weiten Anforderungen an Sicherheit, Gesundheitsschutz und Umweltschutz erfüllt.

Von allen elektrischen Geräten ist das **Produktbild inklusive Datenblatt** auf jeweils einem Dokument in PDF einzureichen. Die technische Daten müssen hierbei enthalten sein.
Zusätzlich muss bei den SWM eine **Elektroplanung** (inkl. Darstellung der Leitungsverläufe, Übergabepunkte & Steckdosen), eine **Beleuchtungsinstallation** (Plan, in welchem die Leuchten an der vorhergesehenen Stelle eingezeichnet sind) und eine **Geräteliste** (Vorlage wird von den SWM zur Verfügung gestellt) mit der jeweiligen **Geräteleistung** der geplanten Elektrogeräte eingereicht werden. Datenblätter und Lage der Geräte im Plan sind entsprechend der fortlaufenden Nummer in der Geräteliste zu kennzeichnen.

Die gewünschten Leuchten, Leuchtmittel und Leuchtwerbung müssen samt Datenblätter bei den SWM eingereicht werden. Hier ist die Vorgabe **Schutzklasse II** und **Schutzart IP54**.
Für die Installation sind **halogenfreie** Kabel und Leitungen mit verbessertem Verhalten im Brandfall zu verwenden. Sie müssen der **Brandklasse B2ca s1 d1 a1** nach Bauprodukteverordnung entsprechen.

Für gewerblich genutzte Anlagen gilt ein Mindestquerschnitt von 2,5 mm². Notwendige Potentialausgleichsverbindungen sind mit mindestens 16 mm² zu dimensionieren und mit Steckverbindung auszuführen.

Bei der bzw. den Unterverteilung(en) ist die Vorgabe ebenso **Schutzklasse II** und **Schutzart IP54**. Weiter ist eine halogenfreie Verdrahtung zwingend erforderlich.
Nach dem Umbau ist ein Nachweis der Anlagenprüfung bei den elektrischen Geräten nach **DGVU V3** sowie der elektrischen Anlagen und Betriebsmittel (z.B. Beleuchtung) nach **VDE 0105-100** (bei Altanlage) oder **VDE 0100-600** (bei neuer Installation) **vor Eröffnung** durch die Errichterfirma zu erbringen. Zusätzlich ist die Beleuchtung (oder die Beleuchtung aus dem Bestand) **vor Eröffnung** nach VDE 0105-100 oder VDE 0100-600 überprüfen zu lassen. Die Prüf-/ & Messprotokolle sowie die Verteilerdokumentation nach DIN EN 61439 sind bei dem/der zuständigen Ansprechpartner*in von den SWM einzureichen.

Die **elektrischen Anlagen** und **Betriebsmittel** sind nach **VDE 0105-100** alle **4 Jahre** und **die elektrischen Geräte** sind **jährlich** durch einen Fachmann im Sinne der **DGVU V3** zu **überprüfen**. Die Prüfprotokolle müssen bei den SWM eingereicht werden. Bei Nichteinhaltung wird die Nutzung untersagt. Die Nutzung von Verlängerungskabel mit Mehrfachsteckdosen sind in den Räumen der U-Bahn München untersagt.

Anforderungen Heizung, Klima, Lüftung (HKL)

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen wie im Teil “Anforderungen Elektroinstallation” erwähnt.

Bei der Planung ist die M-LüAR und die VDI 5022 zu beachten. Bei Anschluss auf die Lüftungsanlage ist ein Anlagenbetrieb während der Bauarbeiten bei Bedarf mit dem Projektleiter abzustimmen. Hierbei ist eine Verschmutzung der Kanäle durch Baustaub auszuschließen. Eine notwendige Reinigung ist durch den Mieter durchzurühren. Eine ausreichende Schallentkopplung Ihrer Bauteile zum Bauwerk ist

sicherzustellen. Nach dem VSR können Sie nach Bedarf einen Schalldämpfer einrichten. In jedem Fall ist die für den VSR notwendige Beruhigungsstrecke einzuhalten. Sollten Sie ein eigenes Gerät erreichten – was nur in Ausnahmefällen zulässig ist – sind Sie für die Anwendbarkeit und Einhaltung von Richtlinien eigenverantwortlich.

Besondere Rücksicht ist auf eine eventuell vorhandene mechanische Rauchabzugsanlage (Entrauchungsanlage) zu nehmen. Dann müssen sämtliche Einbauten, wie auch Grundriss und ggf. Raumteilungen mit der zuständigen Fachabteilung abgestimmt werden. Bei einer Luftnachströmung darf diese durch Mietereinbauten nicht behindert werden. Es sind die maximalen Türöffnungskräfte von 100 N zu berücksichtigen. Der Zugang zu Bauteilen der Entrauchungsanlage und deren Steuerung (bspw. Verteilkästen in der Mieteinheit) muss jederzeit und kurzfristig zur Störungsbehebung möglich sein. Achten Sie auf entsprechende Revisionsöffnungen in Decken, Wänden und Einbauten.

Sie erhalten in der Regel einen Anschluss an die zentrale Heizungsanlage. Eine Eigenanlage ist nur in Ausnahmen zulässig. Sofern vorhanden erhalten Sie Anschluss an die zentrale Kälteversorgung. In diesem Fall ist eine eigene Kälteanlage in der Regel nicht genehmigungsfähig. Reichen die Temperaturniveaus für Ihre Anwendungszwecke nicht aus, so kann mittels Kältemaschine, welche in die zentrale Kälteversorgung rückkühlt, das erforderliche Temperaturniveau erreicht werden. Diese Anlage ist genehmigungsrelevant! Sofern keine zentrale Kälteversorgung vorhanden ist, kann, vorausgesetzt der behördlichen Genehmigung, eine Kältemaschine errichtet werden. Kältemittel müssen hierbei der gültigen F-Gase-Verordnung entsprechen, und nicht brennbar sein.

Der angegebene Druckverlust darf durch die Mietereinbauten nicht überschritten werden. Der Einbau von Pumpengruppen od. hydraulischen Bauteilen ist in der Planungsphase abzustimmen. Der Einbau von C-Stahl-Rohren ist unzulässig. Mischinstallationen sind zu minimieren. Verzinkte Bauteile sind unzulässig.

In der Regel werden Ihre Geräte nicht auf die Gebäudeleittechnik der SWM aufgeschaltet. Unsere GLT endet beim Übergabepunkt der unterschiedlichen Medien. Für die Regelung Ihrer Mietereinbauten sind Sie eigenverantwortlich.

An unseren Regeleinrichtungen dürfen Sie keine Eingriffe oder Änderungen vornehmen! Für Geräte, welche unter die Brandfallsteuermatrix fallen erhalten sie von uns vorabdefinierte Kontakte.

Es dürfen keine Kälte-Splitanlagen eingebaut werden, da diese nicht genehmigungsfähig sind. Eine Abweichung davon ist nur in Ausnahmefällen möglich, falls z.B. die Möglichkeit besteht, die Außeneinheit im Freien zu platzieren.

Grundsätzlich sind ausschließlich Bauprodukte nach Art. 18 (Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung) oder Art. 19 (Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis) BayBO zu verwenden. Bauprodukte nach Art. 20 (Zustimmung im Einzelfall) sind nur im Ausnahmefall zulässig.
Zudem dürfen geplante Raumabtrennungen innerhalb der Mieteinheit das Entrauchungskonzept nicht negativ beeinflussen. Vorgaben zur Entrauchung sind dem jeweiligen Brandschutzkonzept des Bahnhofes zu entnehmen. In der Regel betrifft dies nur größere Mieteinheiten oder die Großbahnhöfe (Hauptbahnhof, Marienplatz, Sendliger Tor, Münchner Freiheit).

Die HKL-Technikvorhaben von den SWM müssen zwingend eingehalten werden. Grundsätzlich gilt:

- Küchenabluft und Kälteversorgung kann nur in Ausnahmefällen auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden. Die betreffenden Kapazitäten und Verfügbarkeiten sind bahnhofsabhängig und stark eingeschränkt.

- Eine Luftführung nach Außen lässt sich meist nicht realisieren.
- Bei neuer Lüftungsinstallation ist eine Darstellung der Leitungsverläufe, Übergabepunkte sowie Kennzeichnung von Zu- und Abluft einzureichen.
- Die Einhaltung von Brandschutzanforderungen (Brandschutzklappen, Kanalrauchmelder) ist zwingend.
- Der/die Mieter*in hat seinen/ ihren Prüf- und Wartungspflichten innerhalb der Mieteinheiten im Rahmen der VDI 6022 nachzukommen (z.B. Prüfung Dunstabzugshauben durch Kaminkehrer). Die Prüfprotokolle sind dem/ der zuständigen Ansprechpartner*in bei den SWM jährlich im Q1 zu übermitteln.

Anforderungen Brandmeldeanlagen

Falls neue Zwischenwände beim Umbau eingeplant sind, dürfen diese nicht bis zur Decke hochgezogen werden. Die oberen 50 cm müssen frei sein. Bei Änderungen an der Decke ist ein vermaßter Deckenspiegel im Maßstab 1:50 mit Darstellung aller Installationen zu erstellen.

Im Allgemeinen muss ein Abstand von mindestens 50 cm von Rauchmeldeeinrichtungen zu Leuchten oder ähnlichem sein. Zudem dürfen etwaige Rauchmelder / Rauchansaugpunkte nicht abgeklebt oder verdeckt werden.

Alle Zugänge zu Rauchmeldeeinrichtungen an der Decke (oder Zwischendeckenmelder bei einer abgehängten Decke) und Revisionsklappen sind freizuhalten. Modulare Deckenlösungen (z.B. Odenwalddecken) sind vorzuziehen.

Ein geplanter Backofen muss über eine Ablufthaube verfügen. Es muss sichergestellt sein, dass der Dampf beim Öffnen des Ofens nicht die an der Decke befindlichen Melder auslöst. Grundsätzlich sind Geräte mit großer Dampf/- oder Rauchentwicklung zu vermeiden.

Durch die Brandmeldeanlage abzuschalten sind sämtliche Geräte, die im Falle eins Brandes einen negativen Einfluss auf die Rauchverwirbelung nehmen können – bspw. Deckenlufterhitzer und Umluftkühler. Hierfür erhalten Sie einen potenzialfreien Kontakt von uns.

Anforderungen Sprachalarmierung

Umbauten an SAA Bauteilen wie Lautsprechern dürfen nur durch die SWM vorgenommen werden.

Den Durchsagen aus der Sprachalarmierung ist Folge zu leisten. Die Einbauten und Komponenten der Sprachalarmierungsanlage sind nicht zu verändern (Lautsprecher & Leitungswege).

Das eingestellte Personal ist nach dem Umbau entsprechend zu unterweisen, wie im Falle einer Evakuierung vorzugehen ist.

Anforderungen Sanitär und Sprinkler

Sanitärinstallationen/ Änderungen sind mit Darstellung der Leitungsverläufe und Übergabepunkte inkl. Kennzeichnung der Funktion (Zulauf, Ablauf etc.) im Maßstab 1:50 (idealerweise auch vermaßte Schnitte und Ansichten) einzureichen. Zudem muss die Darstellung von vorher zu nachher ersichtlich sein. Die

Farbauswahl ist bei Schmutzwasser in braun, Sprinkler in rot, Trinkwasser in grün und Fettabwasser in lila zu wählen.

Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral durch Durchlauferhitzer 3,5 KW bei Waschtischen und bis 11 KW bei Küchenspülen. Weiter sind keine wassersparenden Perlatoren einzusetzen (Aufgrund des höheren Durchflusses wird eine kontinuierliche Durchströmung des Trinkwassernetzes gewährleistet und dadurch stagnierendes Wasser vermieden) und die Armaturen und allgemeinen Trinkwasserinstallationen müssen das DVGW-Prüfzeichen vorweisen. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass die Abwasserrohre aus SML-Guss sind und bei 90 Grad Rohrumlenkungen Putzstücke angeordnet sind.

Die oberen 50 cm zur Decke hin müssen in der gesamten Mietfläche immer frei sein. Wurde eine Installation unter einem Sprinklerkopf angebracht müssen zusätzliche Vorkehrungen zur Sicherheit im Brandfall getroffen werden. Bei einer Installation die rechteckig und breiter als 1 m ist, ist ein zusätzlicher Sprinklerkopf darunter notwendig. Bei einer Installation die rund und einen Durchmesser von mehr als 1 m hat, ist auch ein zusätzlicher Sprinklerkopf direkt darunter notwendig. Alle Zugänge zu Sprinkler an der Decke (oder Zwischendeckensprinkler bei einer abgehängten Decke) und Revisionsklappen sind freizuhalten. Modulare Deckenlösungen (z.B. Odenwalddecken) sind vorzuziehen.

Wird ein Umbau der Sprinkleranlage erforderlich, ist hierfür eine angepasste Planung einzureichen. Umbauten an der Sprinkleranlage dürfen nur durch ein zertifiziertes Fachunternehmen durchgeführt werden. Der Umbau der Besprinklerung ist vorab durch die SWM zu genehmigen und fristgerecht anzumelden.

Vorgesehene Kühlzellen müssen laut VdS CEA 4001:2021 (07) von innen extra besprinklert werden.

Sonstige Anforderungen:

Kühlschränke, Kühltruhen und Kühlzellen o.Ä. müssen ein zulässiges **Kühlmittel** nach den Vorgaben der **DIN EN 378-1** sowie der aktuellen **EU Verordnung über fluorierte Treibhausgase** (F-Gase Verordnung) besitzen.

Falls Ihre Installationen oberhalb von Bauteilen mit Funktionserhalt montiert sind, müssen deren Befestigungen die gleiche Anforderung erfüllen. Ein statischer Nachweis ist zu erbringen. Es ist jedes Befestigungselement, das in direkter Berührung mit dem Bauwerk steht in Edelstahl auszuführen. Die maximale Bohrtiefe beträgt 30 mm. Dies gilt sowohl für Metall-Spreizdübel als auch für die erste darin eingedrehte Gewindestange. Bewehrungen sind zu sondieren und dürfen nicht angebohrt werden. Fehlbohrungen sind auf volle Bohrlochtiefe zu schließen. Dazu sind Kunstharzmörtel oder Zementmörtel in Betonfestigkeit C 20/25 zu verwenden.

Zu beachten ist außerdem, dass keine Veränderungen an der Außenfassade vorgenommen werden dürfen. Folierungen sind gesondert zu beantragen und nur innenliegend anzubringen. Hierfür ist eine mindestens schwere Entflammbarkeit (B1 oder besser) sowie Halogenfreiheit nachzuweisen.

Brandschutztüren sind immer geschlossen zu halten. Es ist keine Versperrung durch Kisten oder sonstige Gegenstände für Anlieferungen erlaubt.

Feststellanlagen sind nach DIN 14677 regelmäßig zu warten. Die Protokolle sind auf Nachfrage den SWM zu übermitteln.

Heizstahler dürfen nicht in der Nähe von Sprinkleranlagen oder Brandmeldeanlagen errichtet werden und müssen bei Verlassen des Ladens immer ausgeschalten werden.

Es ist kein haushaltsüblicher Herd erlaubt, sondern lediglich ein professioneller Backofen mit Abzug oder Gärschrank. Fritteusen sind nicht erlaubt.

Etwaige Aufsteller oder Stehtische außen vor dem Laden sind nicht zulässig.

Materialtransporte haben nur über die Festtreppe zu erfolgen. Ansonsten muss eine Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen Fahrtreppen und Aufzüge erfolgen.

Staubintensive Umbauarbeiten:
Vor staubintensiven Arbeiten ist die Abschaltung der Brandmeldeanlage/Rauchschutz-Spüllüftungs-Anlagen **rechtzeitig** bei den SWM zu beantragen. Die Dauer der Genehmigung nach beläuft sich in der Regel auf ca. **1 Woche**. Bei Abschaltung sind die dazugehörigen Ersatzmaßnahmen (z.B. Brandwache) erforderlich und vom/ von der Mieter*in selbst zu organisieren. Die Kosten trägt der/ die Mieter*in.
Beginn der Bauarbeiten ist **2 Wochen** (mit Terminplan!) im Voraus bei den SWM anzuzeigen.

Neben den allgemein geltenden Regelwerken und Richtlinien (Liste nicht abschließend):

- BOStrab
- DIN 14006
- DIN 14677
- DIN 1986
- DIN 1988
- DIN 4102-1
- DIN 5646 und DIN 5647
- DIN EN 378-1
- VDE 105
- VDS CEA 4001 Jahr 2024
- ZTV-AI

sind folgende SWM interne Regelwerke und Richtlinien zu berücksichtigen, die dem Mieter ausgehändigt worden sind:

- Brandschutzordnung
- BTV U-Bahn
- Gestaltungshandbuch
- Raumbuch (wenn vorhanden)
- Merkblatt Brandschutz & Schadstoffe
- Checkliste
- Geräteliste

VIEL ERFOLG MIT IHREM LADENKONZEPT
Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit