



Besondere Anforderungen von Lebensmittelfilialisten

Lebensmittelfilialisten mit renommiertes, 'umgebungsprägender' Marke zählen zu den Favoriten als Ankermieter (hohe Kundenfrequenzen, lange Ladenöffnungszeiten, jeder braucht Lebensmittel). Ihre Einbindung in ein RMU ist mit komplexen Anforderungen insbesondere an **Lage** (Hauptzugänge im EG), **Erschließung** (direkte Anbindung zu Parkplätzen und Stellflächen für Körbe/Einkaufswagen), **Anlieferung/Entsorgung** (Lager-/Kühlräume), **Emissionsschutz** (starke Frequentierung, lange Öffnungszeiten, intensive Anlieferungen), **Haustechnik** (Zu-/Abluft, Fettabluft über Dach, Wasser/Abwasser inkl. Fettabscheider, Kühlsysteme und ggf. Elektrosysteme (Starkstrom)), sowie mit Berücksichtigung der erforderlichen **Verkehrs- und Nutzlasten** verbunden. Diese müssen frühzeitig im Projekt eingeplant werden, um eine Vermietung entsprechend den gängigen mietvertraglichen Regelungen zu ermöglichen und zu gewährleisten.

Fallstricke – Leistung PS Mieterkoordination

Die MiKo ist die Verbindung zwischen den Stakeholdern – Vermieter/Investor – Mieter, Objekt-, Haustechnik- und Fachplanern, Centermanagement, Behörden und bauausführenden Unternehmen – des RMU-Projekts. Sie wird als besondere Leistung an die PS oder einen externen, auf MiKo spezialisierten Partner beauftragt. Wesentliche Aufgabe ist die Beratung des Vermieters/Investors bereits bei abzuschließenden Mietverträgen sowie die Steuerung bzw. Mitwirkung bei und Kontrolle der Umsetzung der vereinbarten Randbedingungen im Verhältnis zu allen am Projektprozess Beteiligten. Besondere Herausforderungen bzw. mögliche Fallstricke ergeben sich dadurch, dass Mietinteressenten bzw. Mieter in der Regel erst sukzessive im Verlauf des Projektes hinzukommen. Deshalb ist es wichtig, die Möglichkeit der Vermietung im Standardplanungsprozess zu berücksichtigen, u. a. mit Festlegungen zu Standard und Ausbaugrad (Shell & Core vs. Vollausbau), Einbringöffnungen, Gebäudezugängen i. V. m. Fassadengestaltung (Konzept, Flexibilität, ggf. Luftschleieranlagen), Lage von Grundleitungen, Berücksichtigung mieterspezifischer HKLS-Systeme, Definition sinnvoller Übergabepunkte

für den miereigenen Ausbau, spezifische Stromversorgung, Zählerkonzepte, Position/Zuordnung von Kunden-WC, Dimension/Lage von Sozial-/Umkleieräumen etc. Die Steuerungsaufgaben der MiKo erfolgen – terminlich nachlaufend – analog den Projektstufen der PS und müssen bereits beim Aufsetzen des Projektes entsprechend berücksichtigt werden. Alle technischen, kaufmännischen, gestalterischen und terminlich-organisatorischen Festlegungen in Zusammenhang mit der Planung und Bauausführung des Mieterausbaus müssen geklärt und in den Planungs- und Bauablauf des Gesamtprojektes (Bauwerk/TGA, Mall, Allgemeinbereiche etc.) integriert werden. Unter anderem müssen Mieterwünsche eingesteuert und bei der Konzeption der Projektabläufe und -organisation berücksichtigt, neue Beteiligte reibungslos integriert – bei Lebensmittelfilialisten aufgrund der hohen Anforderungen, Schnittstellen etc.

besonders wichtig – und terminliche Abläufe im Steuerungsterminplan und in den Mietverträgen berücksichtigt werden. Die MiKo stellt daher gerade bei größeren RMUs eine eigenständige Leistung dar, die aufgrund der besonderen fachlichen und kapazitiven Anforderungen in der Regel nicht im Rahmen der PS erbracht werden kann. Einer entsprechend spezialisierten MiKo sind die Standardbaubeschreibungen von Lebensmittelfilialisten und anderen Ankermietern bekannt, was erhebliche Vorteile bei der Gestaltung und Verhandlung der Mietverträge sowie bei der Koordination der mieterspezifischen Anforderungen in Planung und Ausführung ermöglicht.

