

M13 ARCHITEKTEN
 GERTH · UHL · SELBERTINGER

Tel 089 54 35 619 - 0 Sandstr. 31 - 80335 München
 Fax 089 54 35 619 - 29 info@m13-architekten.de
 www.m13-architekten.de

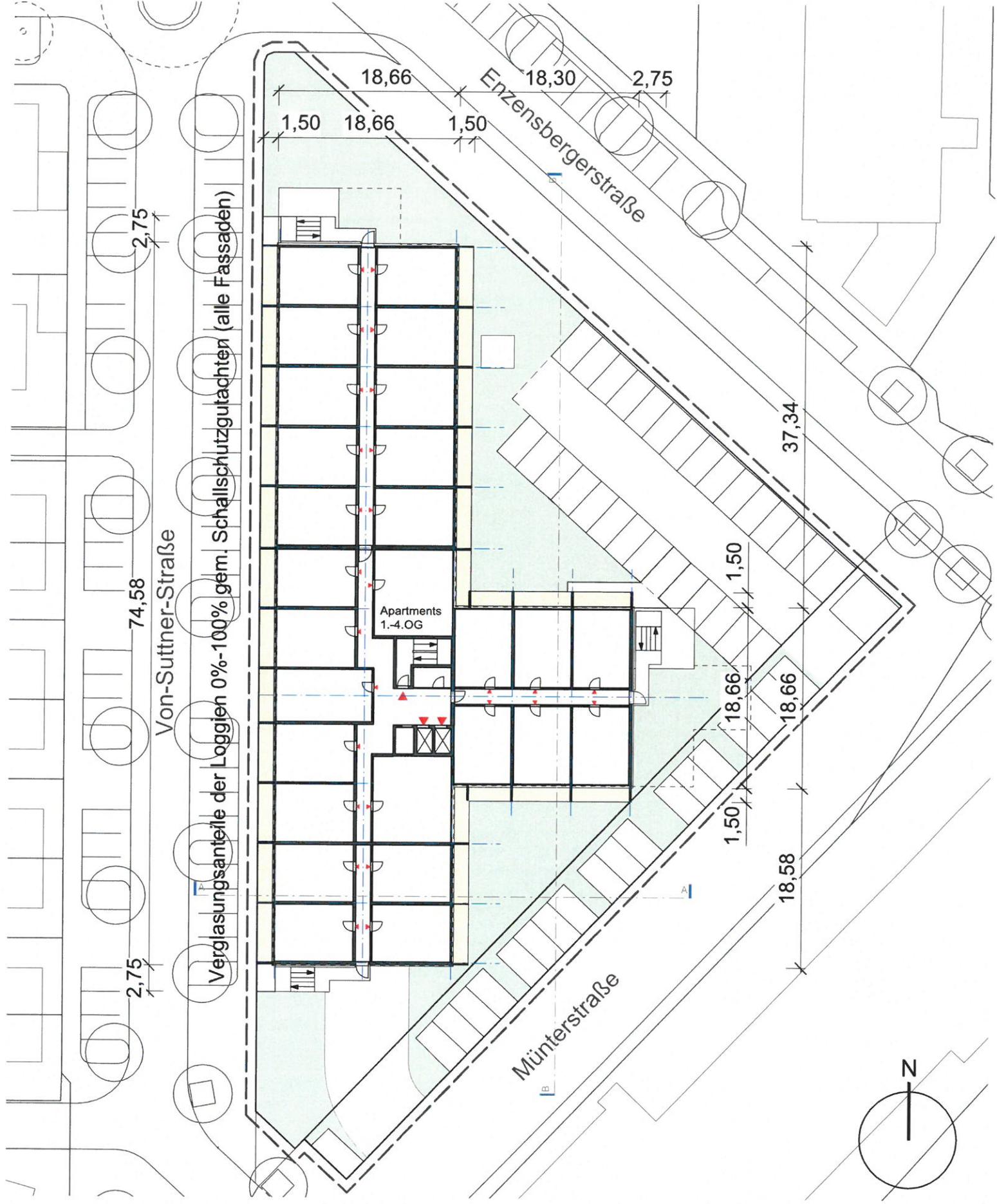
187 293

**Vorhaben- und Erschließungsplan zur
 Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:
 "Burgerfeld: Enzensbergerstraße/Von-Suttner-Straße/Münterstraße"**

Grundriss EG
 M 1 - 500

Fassung vom
 15.11.2016

Seite 1
 BUR_VEP_GR_001



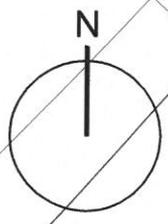
Verglasungsanteile der Loggien 0%-100% gem. Schallschutzgutachten (alle Fassaden)

Von-Suttner-Straße

Enzensbergerstraße

Münterstraße

Apartments
1.-4.OG



M13 ARCHITEKTEN
GERTH · UHL · SELBERTINGER

Sandstr. 31 - 80335 München
info@m13-architekten.de
www.m13-architekten.de

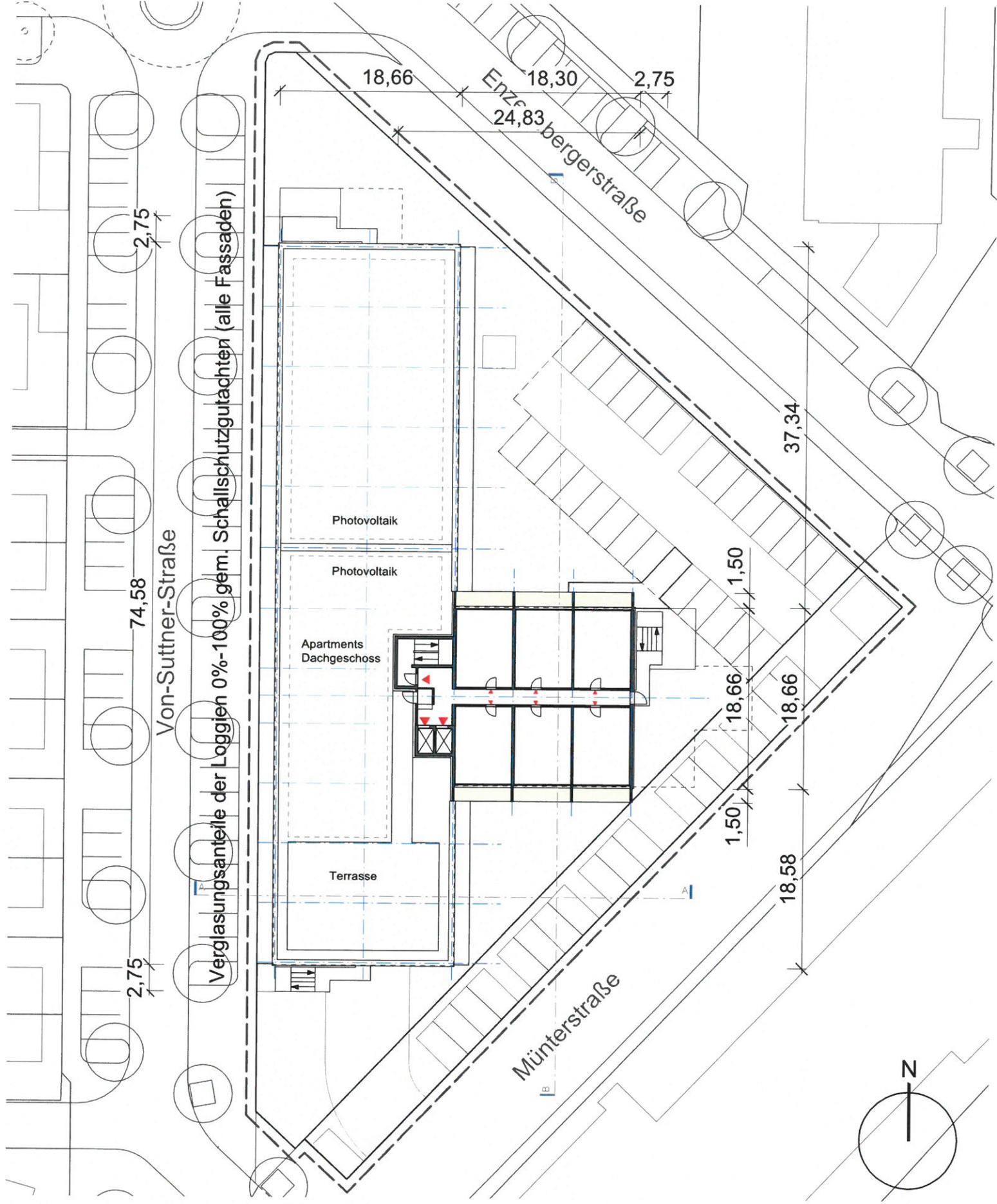
Tel 089 54 35 619 - 0
Fax 089 54 35 619 - 29

187 283

BEREITUNG DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

**Vorhaben- und Erschließungsplan zur
Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:
"Bürgerfeld: Enzensbergerstraße/Von-Suttner-Straße/Münterstraße"**

Grundriss 1. OG - 4. OG	Fassung vom	Seite 2
M 1 - 500	15.11.2016	BUR_VEP_GR_002



Verglasungsanteile der Loggien 0%-100% gem. Schallschutzgutachten (alle Fassaden)

M13 ARCHITEKTEN
 GERTH • UHL • SELBERTINGER

Sandstr. 31 • 80335 München
 info@m13-architekten.de
 www.m13-architekten.de

Tel 089 54 35 519 - 0
 Fax 089 54 35 519 - 29

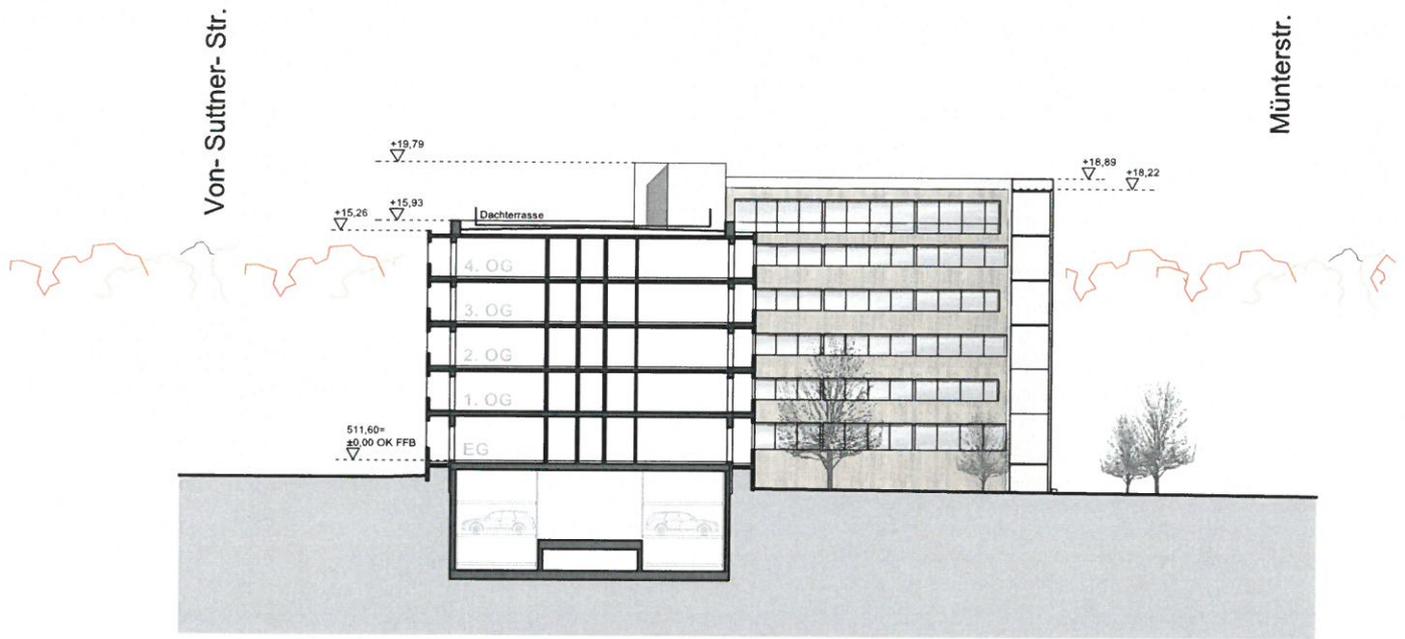
187 298

VEREIN DER ARCHITECTEN
 BAYERISCHES ARCHITECTENVEREIN
 VEREIN DER ARCHITECTEN
 VEREIN DER ARCHITECTEN

**Vorhaben- und Erschließungsplan zur
 Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:
 "Burgerfeld: Enzensbergerstraße/Von-Suttner-Straße/Münterstraße"**

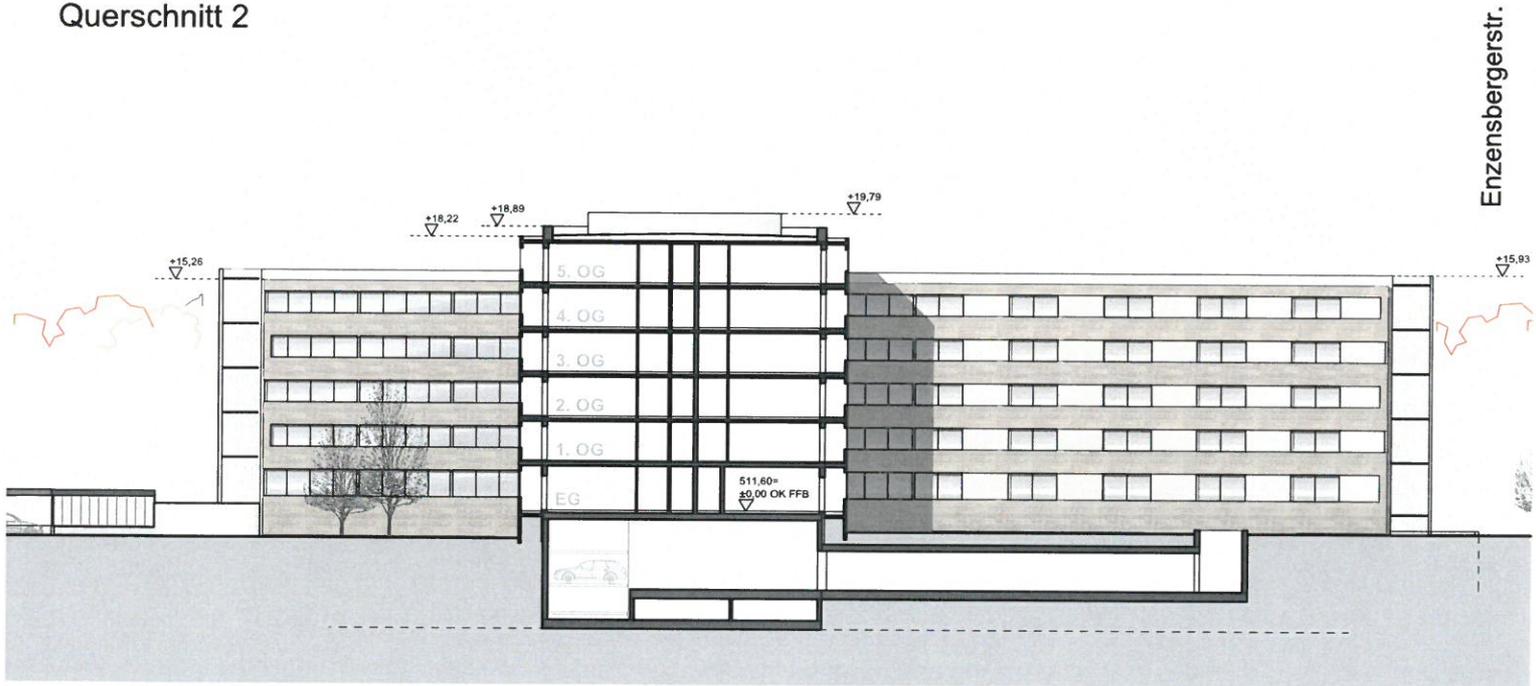
Grundriss Dachgeschoss	Fassung vom	Seite 3
M 1 - 500	15.11.2016	BUR_VEP_GR_003

Querschnitt 1



Verglasungsanteile der Loggien 0%-100% gem. Schallschutzgutachten (alle Fassaden)

Querschnitt 2



Verglasungsanteile der Loggien 0%-100% gem. Schallschutzgutachten (alle Fassaden)

M13 ARCHITEKTEN
 GERTH · UHL · SELBERTINGER

Tel 089 54 35 619 - 0 Sandstr. 31 - 80335 München
 Fax 089 54 35 619 - 29 info@m13-architekten.de
 www.m13-architekten.de

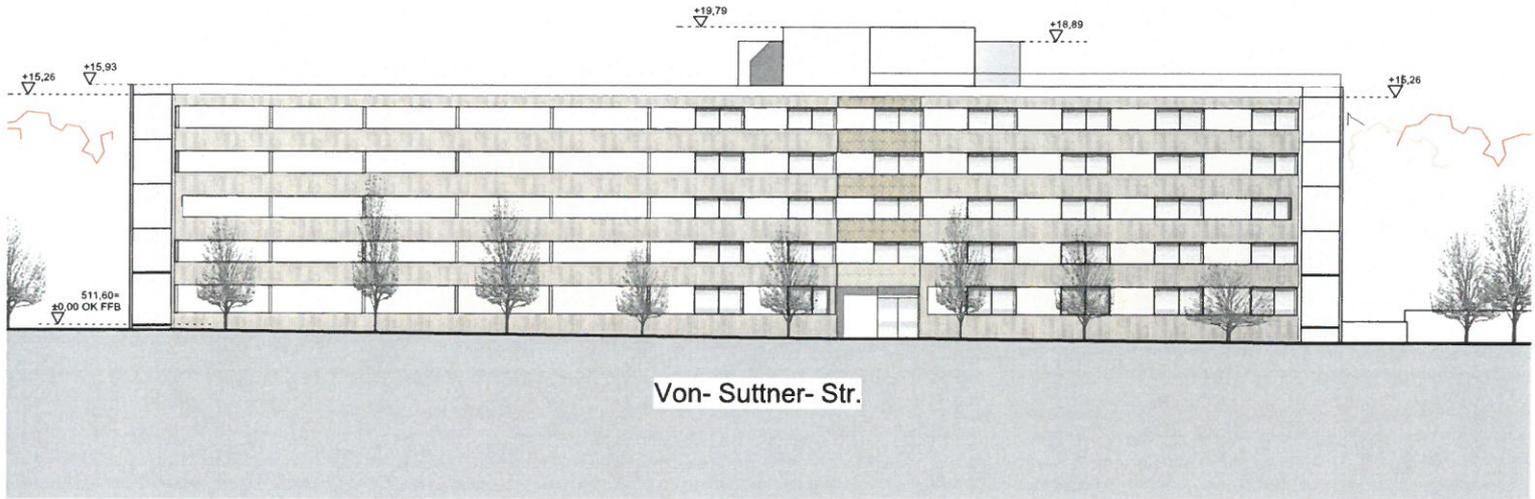
187-293

VEREIN DER ARCHITEKTEN
 ARCHITEKTEN
 VEREIN DER ARCHITEKTEN
 VEREIN DER ARCHITEKTEN

**Vorhaben- und Erschließungsplan zur
 Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:
 "Burgerfeld: Enzensbergerstraße/Von-Suttner-Straße/Münsterstraße"**

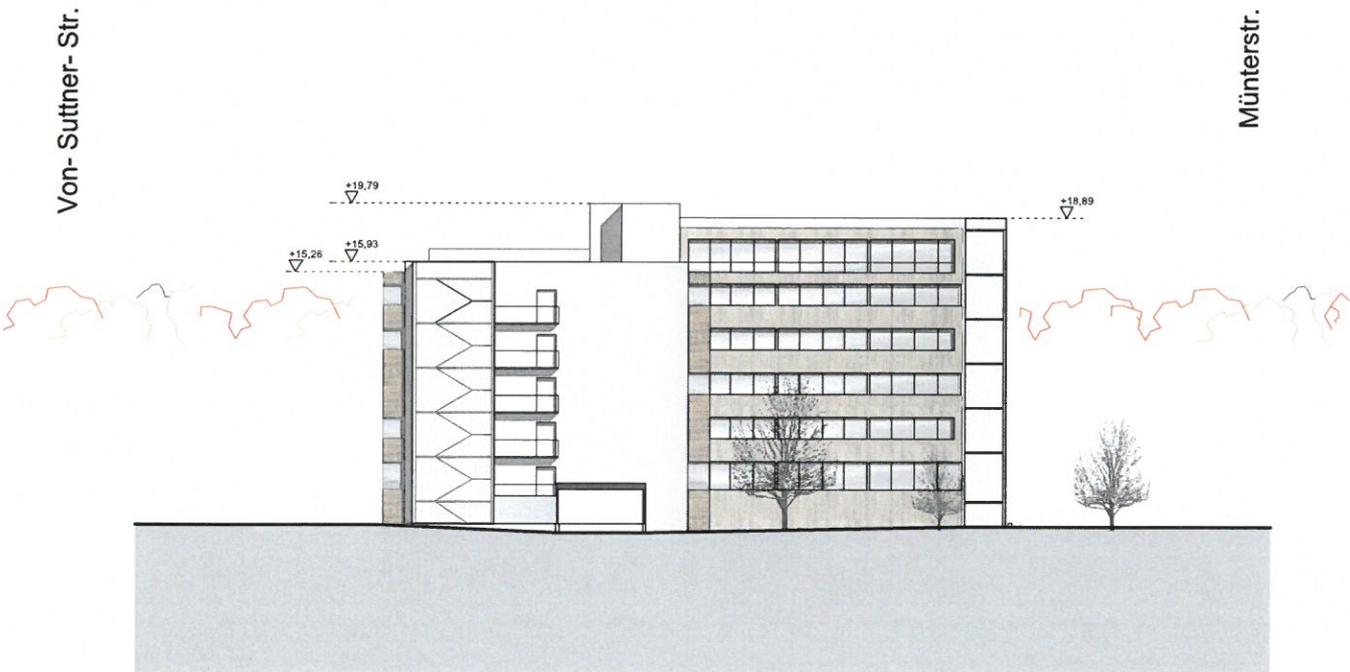
Schnitte	Fassung vom	Seite 5
M 1 - 500	15.11.2016	BUR_VEP_SC_001

Westansicht



Verglasungsanteile der Loggien 0%-100% gem. Schallschutzgutachten (alle Fassaden)

Südansicht



Verglasungsanteile der Loggien 0%-100% gem. Schallschutzgutachten (alle Fassaden)

M13 ARCHITEKTEN
 BERTH • UHL • SELBERTINGER

Tel 089 54 35 619 - 0 Sandstr. 31 - 80335 München
 Fax 089 54 35 619 - 29 info@m13-architekten.de
 www.m13-architekten.de

187 298

BEREITSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

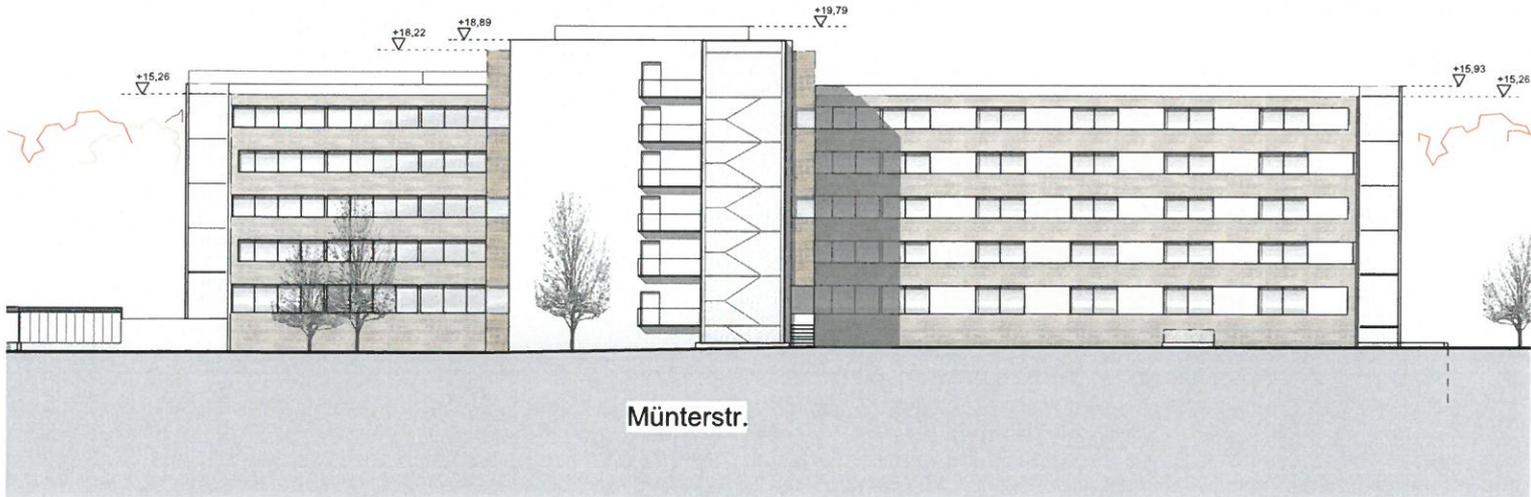
**Vorhaben- und Erschließungsplan zur
 Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:
 "Burgerfeld: Enzensbergerstraße/Von-Suttner-Straße/Münsterstraße"**

Ansichten
 M 1 - 500

Fassung vom
 15.11.2016

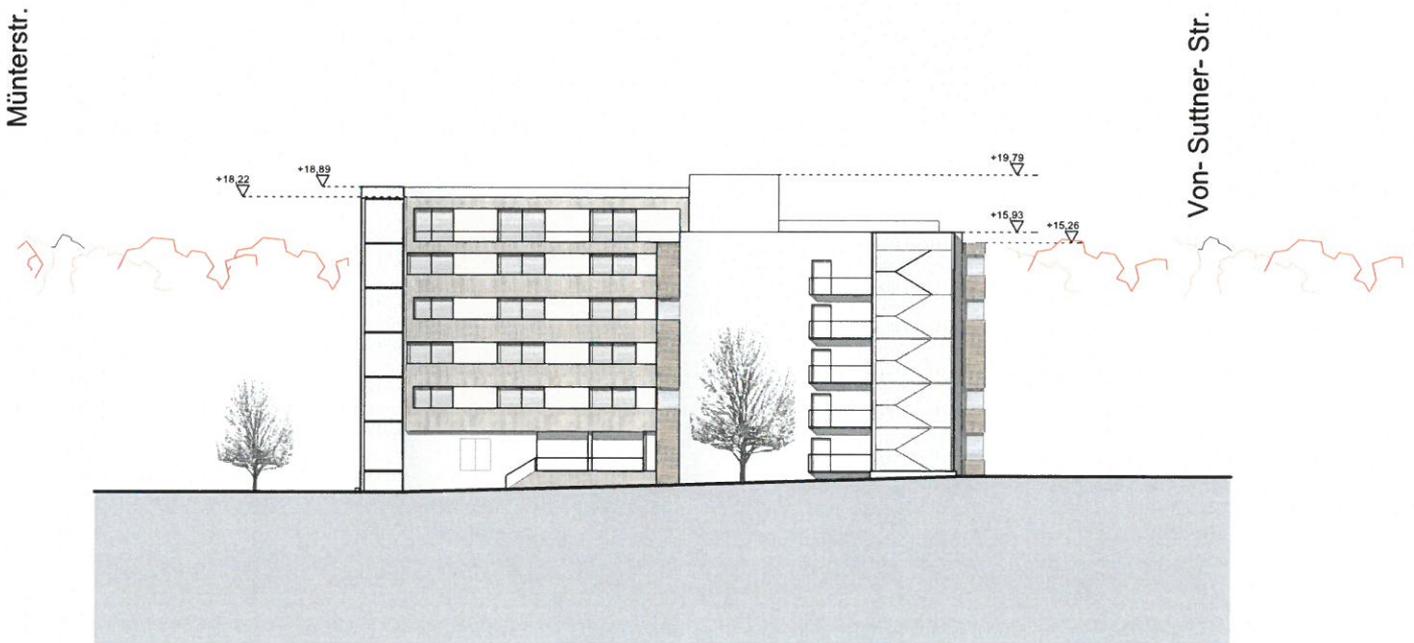
Seite 6
 BUR_VEP_AN_001

Ostansicht



Verglasungsanteile der Loggien 0%-100% gem. Schallschutzgutachten (alle Fassaden)

Nordansicht



Verglasungsanteile der Loggien 0%-100% gem. Schallschutzgutachten (alle Fassaden)



„Wohnen auf Zeit“ - Wohnkonzept der Zukunft

Nutzungskonzept für die Umplanung des Sondergebietes Hotel im Baugebiet „Burgerfeld“

1. Ausgangslage

Die Europäische Metropolregion München ist eine der deutschen Wachstumsregionen. Entgegen dem stagnierenden bayerischen und dem rückläufigen deutschen Trend werden die Einwohnerzahlen für den Großraum München weiter ansteigen. Die entscheidende Komponente für die zukünftige Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsstruktur ist die überwiegend ausbildungs- und berufsorientierte Zuwanderung. Diese betrifft vor allem die 20 bis 35-jährigen die überwiegend in Single-Haushalten leben, wie ca. 54,4% der Haushalte in und um München.

Auf Grund des hohen Nachfrageüberhangs im Großraum München suchen immer mehr Personen für kurze Zeit eine Unterkunft, um auf dem stark umkämpften Mietmarkt Fuß zu fassen. Die Nachfrage richtet sich besonders auf kurzfristig verfügbaren Wohnraum.

Dieser Trend wird auch durch die, von vielen Arbeitgebern erwartete, berufliche und auch räumliche Flexibilität, gefördert. Immer häufiger wird von Arbeitnehmer erwartet vorübergehend an anderen Standorten bestimmte Aufgaben zu übernehmen oder zu pendeln. Aber auch für Arbeitgeber steigt der Bedarf an bezahlbarem und gleichzeitig kurzfristig verfügbarem Wohnraum stetig an. Besonders Auszubildende, Lehrlinge und Praktikanten sind ohne passendes Angebot nur schwer zu gewinnen.

Auf Grund der dargestellten Situation gibt es besonders in der Landeshauptstadt München bereits ein großes Angebot an Hotels, Pensionen und Boardinghäusern die versuchen dieses Marktpotenzial zu heben. Allerdings kommt dieses Angebot, auf Grund der hohen Preise oft nur für ausgewählten Kreisen, z.B. Manager und Führungskräfte großer Firmen in Frage. Für Berufseinsteiger, Studenten, Auszubildende, Angestellte, Pendler, Selbstständige, Freiberufler und Projektmitarbeiter ist diese Form des vorübergehenden Wohnens oft unerschwinglich.

2. Konzeption

Unser Konzept „Wohnen auf Zeit“ stellt für die speziellen Anforderungen des Mietmarktes in Ballungsgebieten eine zukunftsorientierte Lösung dar und setzt sich aus folgenden Bausteinen zusammen.

1. Einheitliche Wohnungsgrößen

Auf Grund des hohen Bedarfes an kleinen 1-2 Zimmerwohnungen und der stetig wachsenden Zahl an Single-Haushalten hat der überwiegende Teil der Wohnungen eine Größe kleiner 50 m² Wohnfläche*. Lediglich ca. 10 % der Wohnungen soll über 50 m², aber nicht mehr als 65 m² besitzen.

2. Standardisierte Möblierung

Die Wohnungen werden voll möbliert angeboten. Durch die Standardisierung der Möblierung kann eine höhere Qualität angeboten werden und langfristig können Instandhaltungskosten optimiert werden.

*unberücksichtigt bleiben hierbei Flächen gemäß § 4 Abs. 4 Wohnflächenverordnung, Balkone, Dachterrassen etc.



M13 ARCHITEKTEN
GERTH ARCHIT. SELBERTINGER
Sandstr. 31 - 80335 München
info@m13-architekten.de
www.m13-architekten.de

187 298

VEREIN DER ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE
IN DER
REPUBLIK
VON
BAYERN
VEREIN
DER
ARCHITEKTEN
UND
INGENIEURE
IN
DER
REPUBLIK
VON
BAYERN

Vorhaben- und Erschließungsplan zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: "Burgerfeld: Enzensbergerstraße/Von-Suttner-Straße/Münterstraße"

Textteil

Fassung vom

Seite 8

15.11.2016

3. Optionale Ausstattung

Neben der Möblierung können auch individuelle Ausstattungsmerkmale zur Verfügung gestellt werden. Hierbei wird die Wohnung mit zusätzlicher Ausstattung versehen (z.B. Kaffemaschine, Fernseher, Musikanlage, etc.)

4. Serviceangebote für Mieter

Um die Wohnungen optimal zu vermieten, werden zusätzlich externe Dienstleistungen angeboten, welche individuell in Anspruch genommen werden können. Hierbei handelt es sich u.a. um regelmäßige Dienstleistungen wie Reinigung, Wäscheservice, etc. aber auch einmalige Serviceleistungen wie die Übernahme von Behördengängen, An- und Ummeldung von Telefon, Internet, TV, etc.

5. Wohnen auf Zeit / Vermietungsoptimierung

Weiteres Kennzeichen für das Konzept „Wohnen auf Zeit“ ist die zeitlich befristete Vermietung der Wohnungen von wenigen Wochen über mehrere Monate über einige wenige Jahre. Damit wird dem Bedarf nach kurzfristigem Wohnraum für Bedienstete von Firmen, die nur zeitweise an den Standort München versetzt werden o. ä. Rechnung getragen.

Neben dem Angebot der Wohnungen auf spezialisierten Onlineplattformen (z.B. Mr. Lodge), vermieten wir auch effizient direkt an Unternehmen, die Wohnraum für ihre Mitarbeiter suchen. Wohnen auf Zeit kann beispielsweise als Recruiting-Programm für zukünftiges Personal eingesetzt werden. Dieses mehrgleisige Vermietungskonzept ist notwendig um bei der konzeptbedingten Fluktuation eine möglichst hohe Auslastung zu erreichen. Gleichzeitig kann durch diese Fluktuation eine permanente Anpassung an steigenden Kosten gewährleistet werden. Durch diese Bausteine ist unser Konzept „Wohnen auf Zeit“ optimal sowohl an die Anforderungen der Zielgruppen als auch der Marktgegebenheiten angepasst.



M13 ARCHITEKTEN
GERTH UHLEKSELBERTINGER

Tel 089 54 35 619 - 0 Sandstr. 31 - 80335 München
Fax 089 54 35 619 - 29 info@m13-architekten.de
www.m13-architekten.de

187 298

BEREITUNG DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Vorhaben- und Erschließungsplan zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: "Bürgerfeld: Enzensbergerstraße/Von-Suttner-Straße/Münterstraße"

Textteil

Fassung vom

Seite 9

15.11.2016

3. Planungsrechtliche Umsetzung

Um sowohl den Anforderungen des Marktes Markt Schwaben als auch dem vorgestellten Konzept Rechnung zu tragen wird folgender Weg zur planerischen Umsetzung und rechtlichen Absicherung vorgeschlagen:

- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage des vorliegenden Nutzungskonzepts und des vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans für das besondere Wohnkonzept „Wohnen auf Zeit“ im Rahmen einer Baugebietsfestsetzung für ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Baugebietsfestsetzung "Allgemeines Wohngebiet"
- Konkrete Beschreibung des Vorhabens in einem textlichen Nutzungskonzept durch den Vorhabenträger, das Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans wird, in dem eine vermasste Plandarstellung aller Geschosse mit entsprechenden Nutzungen, Außenanlagen und Gebäudeansichten erfolgt.
- Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB, um im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen eine Flexibilität für die Nutzung zu erreichen. Mit Zustimmung des Marktes kann der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden.
- Abschluss eines Durchführungsvertrages, insbesondere mit der Verankerung einer Baupflicht und Absicherung des Nutzungskonzeptes.
- Unterlassungsdienstbarkeit, die das Zusammenlegen der Wohnungen unterbindet (Abstimmung mit Notariat notwendig)
- Als zusätzliche Sicherung wird im Durchführungsvertrag eine Regelung zum Nachweis der möblierten Erstvermietung (einschließlich einer Erstveräußerung) im Rahmen des vereinbarten Nutzungskonzepts aufgenommen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80 am 15.11.2016 vom Marktgemeinderat beschlossen.

Markt Markt Schwaben, den 29.11.2016

Markt Markt Schwaben



Georg Hohmann, Erster Bürgermeister