

Vermietung einer Gewerbeimmobilie in zentraler Innenstadtlage

Exposé

Dieses Exposé ist eine Information und ersetzt nicht die persönliche Besichtigung vor Ort.

Syndikatplatz 3 und 4 in 48143 Münster

Inhalt

Allgemeine Informationen zum Mietobjekt	3
Lagebeschreibung.....	3
Lageplan	3
Objektbeschreibung	4
Fotos und Grundrissplan	5
Fotos Syndikatplatz 3.....	5
Fotos Syndikatplatz 4.....	8
Grundriss Erdgeschoss.....	11
Grundriss Kellergeschoss und WC.....	12
Zustand und Ausstattung der Mietsache.....	13
Wichtige Bedingungen und Besonderheiten	14
Nutzung	14
Wichtige Bedingungen	14
Sondernutzung / Außenflächen.....	15
Außenwerbung.....	15
Informationen zu Art und Umfang der Bewerbungsunterlagen.....	16
Auswahl	17
Allgemeine Hinweise	18

Ihre Ansprechpartnerin:

Stadt Münster
Amt für Immobilienmanagement
Sabine Brockmeier
Stadthaus 3
Albersloher Weg 33
48155 Münster
02 51/4 92-23 33
brockmeier@stadt-muenster.de

Allgemeine Informationen zum Mietobjekt

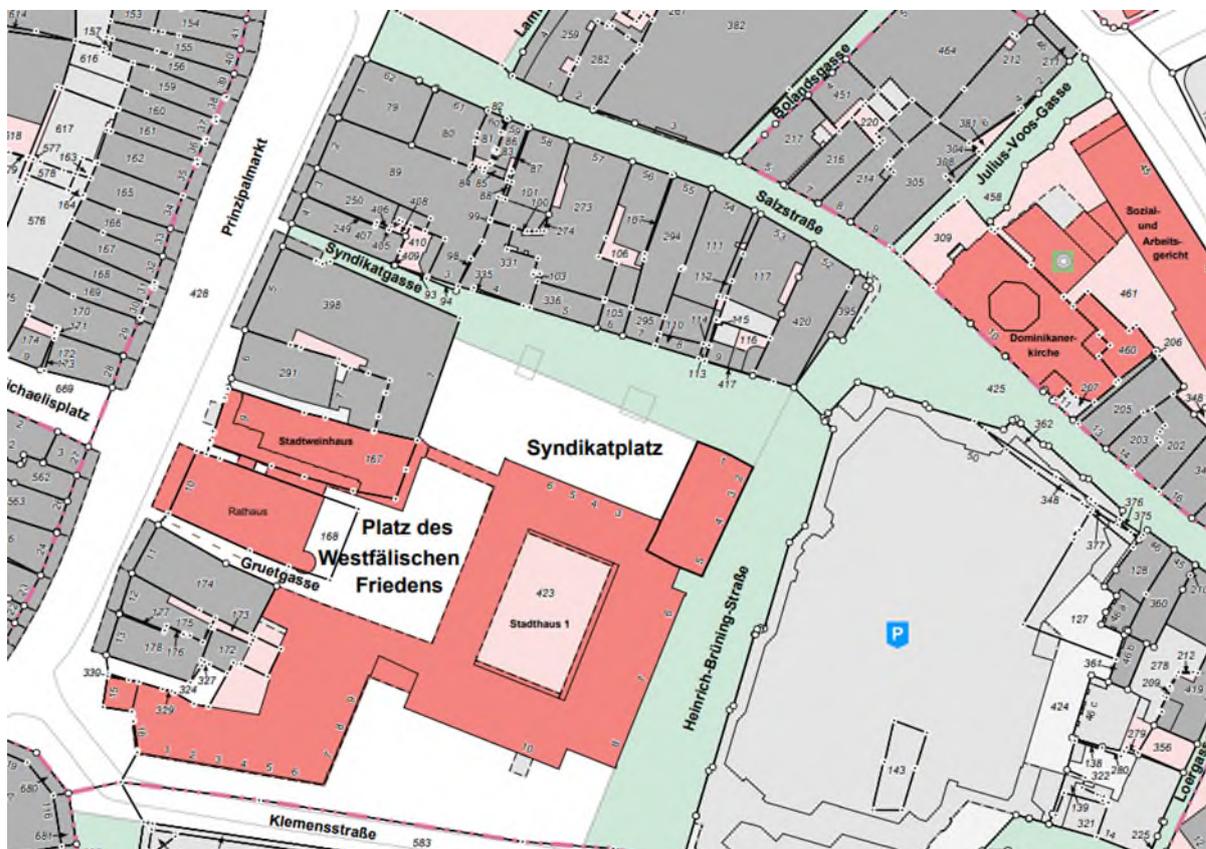
Lagebeschreibung

Die Stadt Münster ist Eigentümerin des inmitten der Innenstadt gelegenen Stadthauses 1 an der Klemensstraße 10 in 48143 Münster.

Zur Vermietung stehen hier zwei Ladenlokale am Syndikatplatz 3 und 4. Der Syndikatplatz ist die Verbindung zu den Fußgängerzonen Heinrich-Brüning Straße, Syndikatgasse und der Gruetgasse. Die Ladenlokale befinden sich in zentraler Lage des Stadthauses 1, umgeben von angrenzenden Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie, Buchhandel und dem Stadthaus 1.

Der Syndikatplatz befindet sich in der Innenstadt, rückwärtig vom Stadthaus 1, aber dennoch zentral. Das Stadthaus 1 wurde in den letzten Jahren umfangreich saniert und ist Anziehungspunkt für viele Münsteraner Bürger*innen und auswärtige Besucher*innen. Der Syndikatplatz ist Durchgangsverbindung zu der Haupteinkaufsstraße Salzstraße und nur wenige Meter vom traditionsreichen Prinzipalmarkt entfernt, dem Hauptknotenpunkt der Münsteraner Innenstadt, mit der weit über das Münsterland hinaus bekannten Lambertikirche. Der historische Prinzipalmarkt, das angrenzende historische Rathaus und die Lambertikirche stellen hier unter anderem Tourismusmagneten dar.

Lageplan



Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss des Stadthauses 1 befinden sich verschiedene Ladenlokale von denen nun zwei am Syndikatplatz nach Beendigung der Sanierung des Stadthauses 1 zur Vermietung anstehen.

In Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung (siehe auch Hinweise zur Nutzung auf Seite 14) können die beiden Ladenlokale zwar separat aber auch zusammen (wünschenswert) als größere Einheit genutzt werden, da sie direkt nebeneinander liegen. Eine bauliche Verbindung der beiden Ladenlokale ist grundsätzlich möglich, müsste vom zukünftigen Mieter jedoch zuvor beim Bauordnungsamt der Stadt Münster beantragt und auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Vermieterin herbeigeführt werden.

Die Objekte sind voraussichtlich ab dem 01.12.2025 verfügbar.

Auskünfte und Bauvoranfragen können vorab beim Bauordnungsamt der Stadt Münster eingeholt werden. Wenden Sie sich hierzu bitte an Frau Bökamp-Gerdemann Tel. 0251/492 6337.

Ladenlokal Syndikatplatz 3:

Die Gewerbeimmobilie Syndikatplatz 3 verfügt über eine Ladenfläche im Erdgeschoss von ca. 59,76 m² und einer Kellerfläche von ca. 15,35 m², die als Lagerraum genutzt werden kann. Im Keller gibt es ein eigenes WC.

Ladenlokal Syndikatplatz 4:

Das Ladenlokal Syndikatplatz 4 verfügt über eine Ladenfläche im Erdgeschoss von ca. 60,29 m² und eine zusätzliche Kellerfläche von ca. 15,23 m², die als Lagerraum genutzt werden kann. Im Keller gibt es ein eigenes WC.

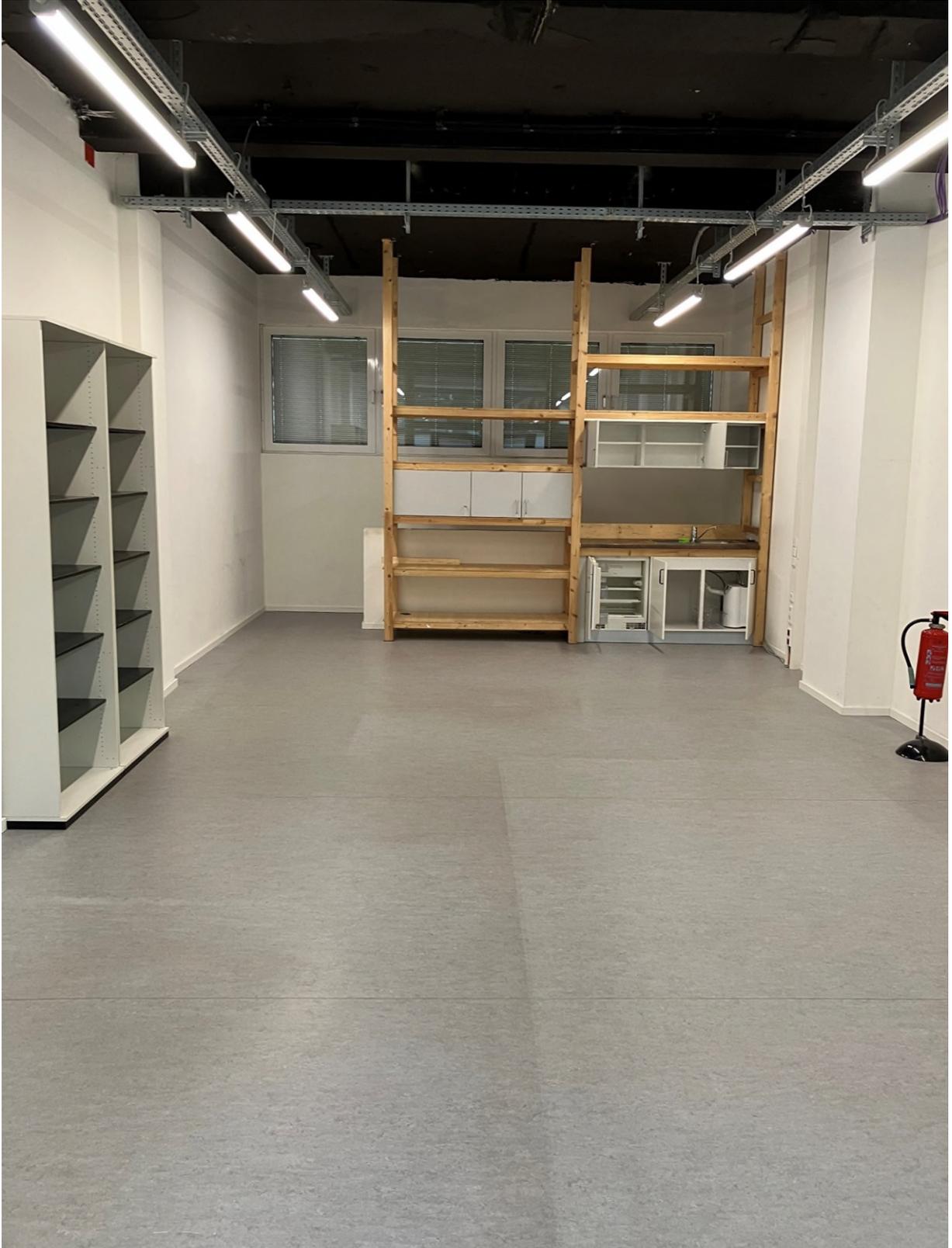
Weitere detaillierte Informationen sind den beigefügten Fotos und dem Grundrissplan zu entnehmen.

Übersicht der Ladenlokale:

	Syndikatplatz 3	Syndikatplatz 4
Erdgeschoss	59,76 m ²	60,29 m ²
Kellergeschoss	15,35 m ²	15,23 m ²
WC	vorhanden im Ladenlokal	vorhanden im Ladenlokal

Fotos und Grundrissplan

Fotos Syndikatplatz 3



Kellerraum Syndikatplatz 3



WC Syndikatplatz 3



Ladenlokal Syndikatplatz 3

Fotos Syndikatplatz 4



Ladenlokal Syndikatplatz 4

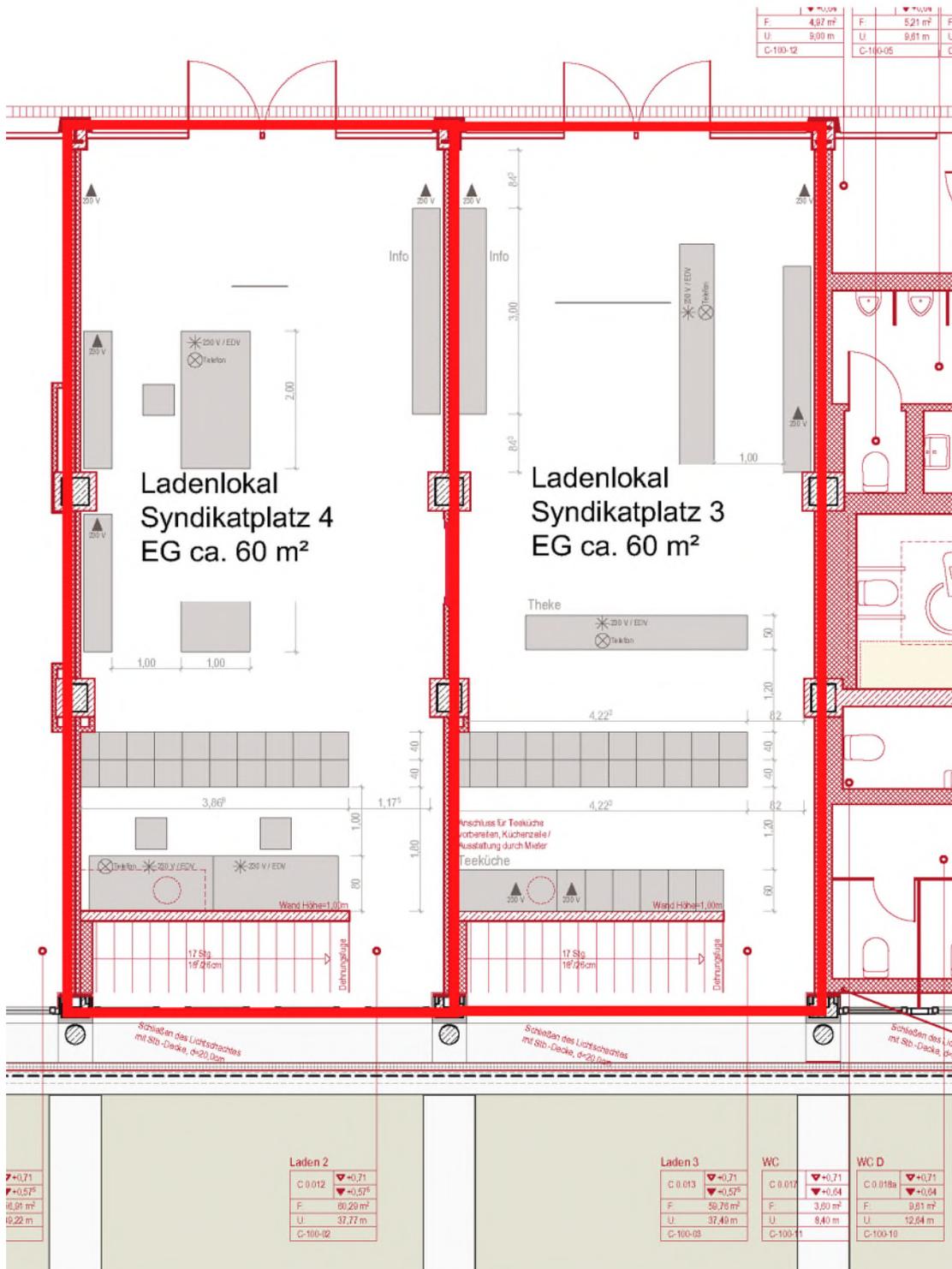


Kellerraum Syndikatplatz 4



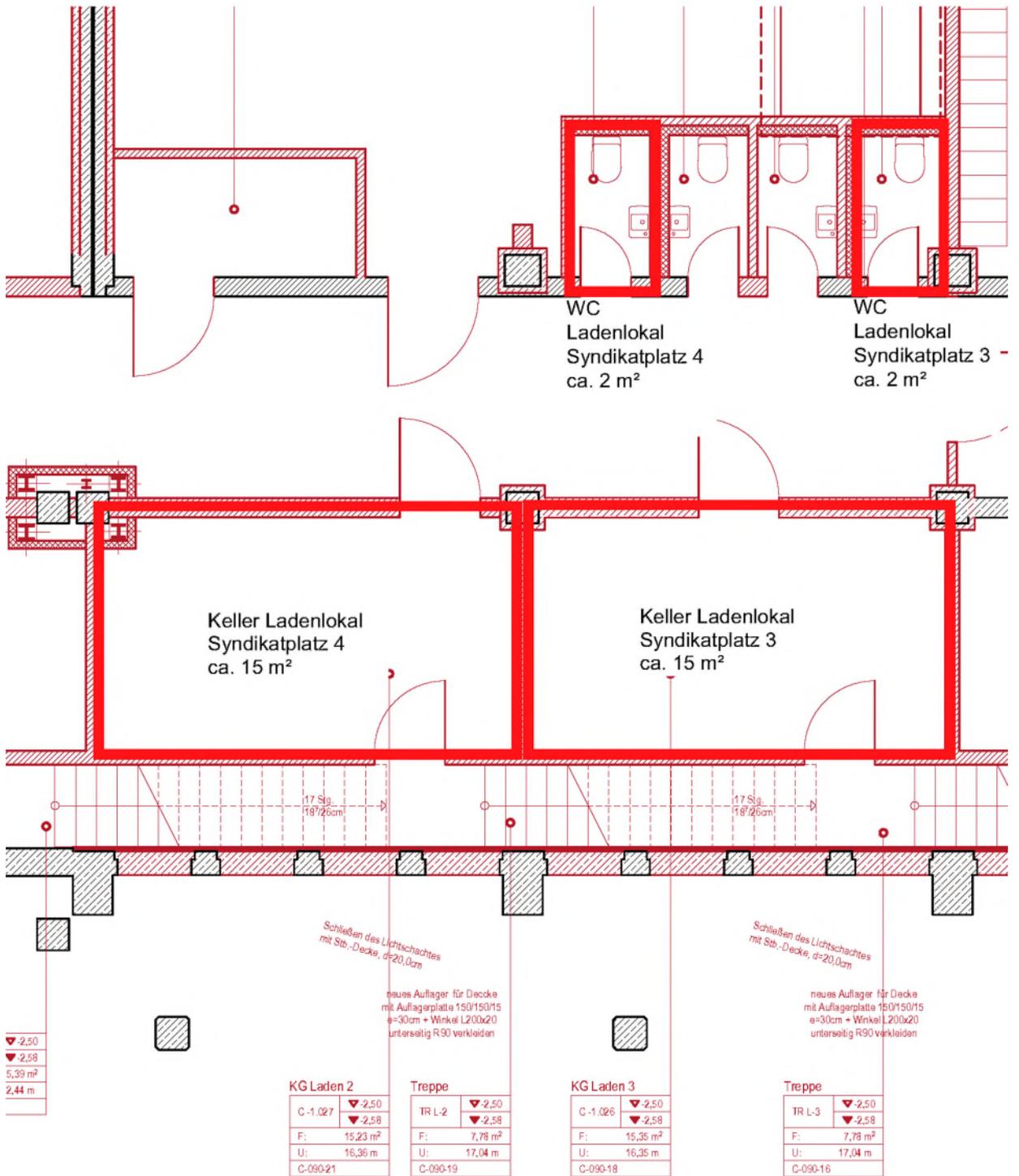
WC Syndikatplatz 4

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Kellergeschoss und WC



Zustand und Ausstattung der Mietsache

Das Ladenlokal wird in einem unrenovierten Zustand übergeben und wird zum Zeitpunkt der Übergabe mit den folgenden Einrichtungen und Gegenständen ausgestattet sein:

- grauer PVC-Boden und weiße Bodenleisten
- weiß verputzte Wände (unrenovierter Zustand)
- vollausgestattetes und gefliestes WC (Toilette, Waschbecken, Armaturen)

Der PVC-Boden, die Bodenleisten und die Deckenlampen gehören nicht zur Mietsache und können auf Wunsch entfernt und erneuert werden. Die gesamte Elektroinstallation geht ab dem Mieterübergabekasten (MÜK) in das Eigentum und in die Verantwortung des/der Mieter*in über. Die gesamte Instandsetzung, Wartung und Inspektion obliegt somit dem/der Mieter*in.

Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, sind bauliche Änderungen nicht unbeschränkt möglich und bedürfen stets der Zustimmung der Vermieterin sowie der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde. Vereinbarungen zur Einhaltung bestimmter Energiewerte und bestimmter Grenzen der Innenraumtemperatur sind nicht umsetzbar.

Das Ladenlokal verfügt über keine Klimaanlage. Je nach Außentemperatur kann auch eine Innentemperatur von über 26 Grad entstehen.

Anschlüsse für Strom und Telefon müssen von dem/der Mieter*in bei dem Versorgungsunternehmen beantragt werden. Die Wasser- und Heizungsversorgung erfolgt zentral und wird verbrauchsabhängig abgerechnet.

Die Müllbeseitigung kann über den zentralen Müllkeller erfolgen.

Zur Erfassung des Übergabezustands der Mietfläche -wie sie steht und liegt- ist mit dem Amt für Immobilienmanagement ein obligatorischer Besichtigungstermin der Räumlichkeiten abzustimmen. Zur Abstimmung des Termins wenden Sie sich bitte telefonisch oder per Email an Sabine Brockmeier; unter Tel.: **02 51/49 2-23 33** oder E-Mail an brockmeier@stadt-muenster.de.

Wichtige Bedingungen und Besonderheiten

Nutzung

Die Räumlichkeiten sind grundsätzlich zur Nutzung als Ladenlokale mit Einzelhandel vorgesehen. Es sind an diesem Standort aber auch andere Nutzungen denkbar, wobei eine gastronomische Nutzung aufgrund der hierfür am Standort fehlenden baulichen Voraussetzungen (z.B. Küche, Fettabscheider, Abluft, Anzahl WC etc.) jedoch ausscheidet.

Die Stadt Münster strebt mit der Vermietung an diesem rückwärtigen Standort des Stadthaus 1 eine deutliche Belebung des Syndikatplatzes und Stärkung der Innenstadt an.

Das Bauordnungsamt erteilt hinsichtlich avisierten Nutzungsänderungen Auskunft. Wenden Sie sich hierzu gerne an Mechtild Bökamp-Gerdemann Tel. 02 51/4 92-63 37.

Wichtige Bedingungen

Die Vermietung erfolgt mit einer festen Laufzeit von 5 Jahren. Darüber hinaus kann über ein mieterseitiges Optionsrecht zur Verlängerung des Mietverhältnisses verhandelt werden. Es ist maximal eine Verlängerung von insgesamt zweimal 2 Jahren möglich.

Folgende vertragliche Regelungen sind zwingender Bestandteil des Vertrages:

- Die Festsetzung der Miete erfolgt im Rahmen eines verdeckten Bieterverfahrens. Die Mindestmiete beträgt 30 € pro Quadratmeter für die Ladenfläche und 10 € pro Quadratmeter für die Kellerfläche. Für die Vergabe ist jedoch nicht alleine der Mietpreis ausschlaggebend, sondern auch das eingereichte Konzept.
- Sollte von dem Optionsrecht Gebrauch gemacht werden, wird ab dem 6. Jahr eine Staffelmiete vereinbart. Die vereinbarte Grundmiete erhöht sich dann um 1,5 % pro Jahr.
- Die Stadt Münster legt bei der Auswahl des Geschäftskonzeptes großen Wert auf die vorherige Kenntnis des Geschäftskonzeptes, das es sich um einen exponierten und stadtbildprägenden Standort handelt. Das präsentierte Geschäftskonzept bildet die Grundlage für das Auswahlverfahren und einen etwaigen Zuschlag und muss daher während der gesamten Mietzeit beibehalten werden. Veränderungen des Geschäftskonzeptes sind während der gesamten Mietzeit nicht zulässig.
- Im Stadthaus 1 an der Klemensstraße befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe. Ein Konkurrenzschutz wird nicht gewährt.

Sondernutzung / Außenflächen

Mietgegenstand sind ausschließlich die im Grundrissplan gekennzeichneten Räumlichkeiten. Sofern die Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenflächen vor der Gewerbeimmobilie gewünscht wird, handelt es sich um eine Sondernutzung. Hierüber entscheidet das Ordnungsamt der Stadt Münster, Klemensstraße 10, 48127 Münster, Tel.: 02 51/4 92-11 11, E-Mail: 32-Sondernutzung@stadt-muenster.de

Außenwerbung

Der/die Mieter*in ist berechtigt nach der gültigen Altstadtsatzung Münster eine Außenwerbung auf eigene Kosten anzubringen. Ein Auszug (Außenwerbung) aus der Satzung der Stadt Münster zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, zum Schutz des Orts- und Straßenbildes und zur Erweiterung der Genehmigungspflicht für Werbeanlagen in der Altstadt vom 11.10.1989 finden Sie unter folgendem Link:

<https://www.stadt-muenster.de/recht/ortsrecht/satzungen/detailansicht/satzungsnummer/63.01>

Informationen zu Art und Umfang der Bewerbungsunterlagen

Bei Interesse an der Anmietung beider oder eines der beiden Ladenlokale, ist Ihre schriftliche Bewerbung erforderlich.

Ihrer Bewerbung fügen Sie bitte folgende Unterlagen vollständig bei:

- Beschreibung Ihres Geschäftskonzeptes:

Da es sich bei dem Objekt um einen exponierten stadtbildprägenden Standort handelt, legt die Stadt Münster bei der Auswahl des Geschäftskonzeptes großen Wert auf die vorherige Kenntnis des Geschäftskonzeptes. Das präsentierte Geschäftskonzept muss während der gesamten Mietzeit beibehalten werden (siehe unter wichtige Besonderheiten Seite 14).

Daher wird insbesondere eine ausführliche und konkrete Beschreibung des Geschäftskonzeptes erbeten. Gerne könne Sie dem Konzept gesonderte Visualisierungen beifügen.

- Angabe zur Höhe der monatlichen Kaltmiete für das gesamte Mietobjekt (Mindestgebot 30 € pro Quadratmeter für die Ladenfläche und 10 € für die Kellerfläche). (Eine Umsatzsteuer wird nicht erhoben).
- Bonitätsnachweis (Creditreform Auskunft)
- aktueller Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister
- Anerkenntnis der Ausschreibungsbedingungen
(Download unter: <https://www.stadt-muenster.de/immobilien/ladenlokale>)
- Der/die Bewerber*in erhält im Rahmen der Besichtigung einen Nachweis über die Durchführung der Besichtigung. Dieser Nachweis ist ebenfalls mit den übrigen Bewerbungsunterlagen einzureichen und wird Bestandteil des Mietvertrages.
- Falls vorhanden, Angaben von Referenzen (Beispielprojekte)
- Falls vorhanden, Visualisierung und Darstellung einer möglichen Ladeneinrichtung
- Eine vorhergehende Besichtigung der jeweils anzumietenden Ladenlokale ist verpflichtend. Sie erhalten im Rahmen der Besichtigung einen Nachweis über die Durchführung der Besichtigung, den Sie mit den übrigen Bewerbungsunterlagen einreichen müssen. Die Immobilie wird jeweils wie sie steht und liegt vermietet. Ihr Besichtigungsnachweis und unsere Fotodokumentation über den Zustand des jeweiligen Objekts werden daher Bestandteil des Mietvertrages.

Bitte beachten Sie, dass nur Bewerber zugelassen werden können, die alle bis hierin aufgezeigten Bewerbungsunterlagen vollständig und fristgerecht eingereicht haben.

Auswahl

Das Mietgebot ist nicht allein ausschlaggebend für die Vermietungszusage. Bei der Auswahl des/der zukünftigen Mieter*in legt die Stadt besonderen Wert auf das Konzept. Zur Belebung des Syndikatplatzes und Stärkung der Innenstadt legt die Stadt Münster einen besonderen Fokus auf die Förderung des Gesamtstandortes, einen Bezug zur Stadt Münster sowie die Regionalität und Nachhaltigkeit.

Bewerbungen von inhabergeführten Unternehmen sind ausdrücklich erwünscht und werden bei gleicher Qualität und Wertung bevorzugt berücksichtigt.

Ebenfalls von ausschlaggebender Bedeutung ist die Bonität der Bewerber*innen.

Bitte übersenden Sie das schriftliche Angebot zusammen mit den in diesem Exposé erbetenen Unterlagen **in einem verschlossenen Umschlag**. Der Umschlag ist mit folgendem Zusatz zu versehen.

Angebot Stadthaus 1 Ladenlokal

Syndikatplatz 3 und 4

Name, Anschrift des Bewerbers

Dieser Umschlag ist spätestens bis **Sonntag, den 12.10.25** an die

Stadt Münster
Amt für Immobilienmanagement
Stadthaus 3
Albersloher Weg 33
48155 Münster

zuzustellen, wobei das Eingangsdatum maßgeblich ist.

Die Bewerbung kann auch während der Dienstzeiten der Stadtverwaltung Münster persönlich unter der vorgenannten Adresse, Zimmer 627, abgegeben werden. **Der Nachbriefkasten befindet sich am Stadthaus 1, Klemensstraße 10, 48143 Münster.**

Die vorgenannte Frist ist eine Ausschlussfrist. Fristverlängerungen sind nicht möglich. Der tatsächliche Eingang bei der angegebenen Stelle ist maßgebend. Im Zweifel hat der/die Bewerber*in den rechtzeitigen Zugang nachzuweisen.

Maßgeblich für den Zugang ist der Posteingangsstempel der Stadt Münster.

Allgemeine Hinweise

Für den Zustand und die Beschaffenheit der Räume übernimmt die Stadt Münster keine Garantie. Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben und Beschreibungen sind keine Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Zur Prüfung der Bonität der Bewerber*innen behält sich die Stadt Münster das Recht vor, Auskünfte einzuholen und weitere Unterlagen, wie z.B. Geschäftsberichte, bei dem/den Bewerber*innen oder die Finanzierungsbestätigung eines finanzierenden Kreditinstitutes anzufordern. Der/die Bewerber*innen werden der Stadt Münster die angeforderten Unterlagen kostenfrei zur Verfügung stellen.

Die Entscheidung über die Vermietung der Räume treffen die zuständigen Gremien der Stadt Münster. Die Stadt Münster bleibt in ihrer Vergabeentscheidung frei.

Bei weiteren Fragen nehmen Sie gerne Kontakt mit Sabine Brockmeier auf, unter 02 51/4 92 23 33.