

Vermietung einer Gewerbeimmobilie in zentraler Innenstadtlage

Exposé

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

Klemensstraße 3 in 48143 Münster

Inhalt

Allgemeine Informationen zum Mietobjekt	1
Lagebeschreibung.....	1
Lageplan	1
Objektbeschreibung.....	2
Ladenlokal Klemensstraße 3:.....	2
Übersicht des Ladenlokals:	2
Fotos und Grundrissplan	3
Erdgeschoss	8
Zwischengeschoss.....	9
Zustand und Ausstattung der Mietsache.....	10
Wichtige Bedingungen und Besonderheiten	11
Wichtige Bedingungen	11
Sondernutzung / Außenflächen.....	11
Außenwerbung.....	12
Informationen zu Art und Umfang der Bewerbungsunterlagen.....	13
Allgemeine Hinweise	14
Anerkenntnis der Ausschreibungsbedingungen / Angebotsbindung.....	15



Ihre Ansprechpartnerin:

Stadt Münster
Amt für Immobilienmanagement
Frau Ute Vering
Stadthaus 3
Albersloher Weg 33
48155 Münster
02 51/4 92-23 43
vering@stadt-muenster.de

Allgemeine Informationen zum Mietobjekt

Lagebeschreibung

Die Stadt Münster ist Eigentümerin des Stadthauses 1 an der Klemensstraße in 48143 Münster. Das Stadthaus 1 wurde in den letzten Jahren umfangreich saniert. Im Erdgeschoss des Stadthauses 1 befinden sich verschiedene Ladenlokale von denen nun ein Ladenlokal in der Klemensstraße nach Beendigung der Sanierung des Stadthauses 1 zur Vermietung ansteht. Voraussichtlicher Bezugstermin ist der **01.07.2024**.

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in der Klemensstraße (Hausnummer 3) im Stadthaus 1. Die Klemensstraße ist die Verbindung zu den Fußgängerzonen Prinzipalmarkt und Ludgeristraße. Es handelt sich hierbei, laut dem Handelsimmobilienreport der Wirtschaftsförderung Münster, um eine 1a-Lage in der Innenstadt. Aufgrund der zentralen Lage und der hohen Frequentierung durch Passanten, bietet diese Gewerbeimmobilie daher einen sehr guten Standort zur Unterhaltung eines Einzelhandelsgeschäftes.

Lageplan



Objektbeschreibung

Ladenlokal Klemensstraße 3:

Die Gewerbeimmobilie Klemensstraße 3 verfügt über eine Ladenfläche im Erdgeschoss von ca. 47 m² und einer weiteren Fläche von ca. 36 m² im Zwischengeschoss. Die Fläche im Zwischengeschoss des Ladenlokals ist aufgrund der Deckenhöhe und der eingeschränkten Erreichbarkeit nur bedingt als Verkaufsfläche nutzbar. Das Zwischengeschoss (Empore) ist in Richtung des Ladeneingangs offen gestaltet und mit einem Geländer ausgestattet. Ein WC befindet sich im hinteren Teil der Empore. Das Ladenlokal verfügt über eine ca. 2 x 3 Meter lange Schaufensterfront. Dieses Ladenlokal besitzt kein Kellerabteil.

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

Übersicht des Ladenlokals:

	Klemensstraße 3
Erdgeschoss	47 m ²
Zwischengeschoss	36 m ²
Kellergeschoss	/
WC	vorhanden im Ladenlokal
Schaufensterfront	Ladenlokal verfügt über eine ca. 2 x 3 Meter lange Front mit einer Schiebetür als Eingang

Fotos und Grundrissplan

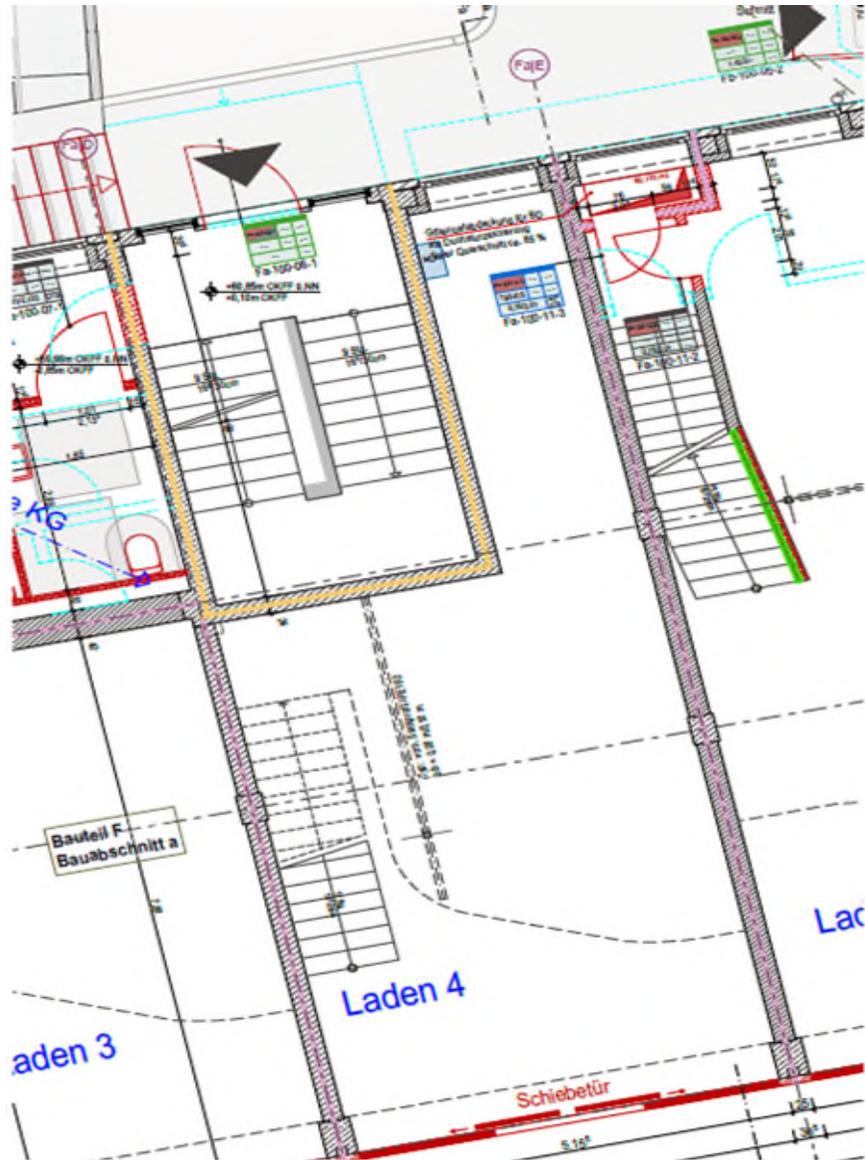




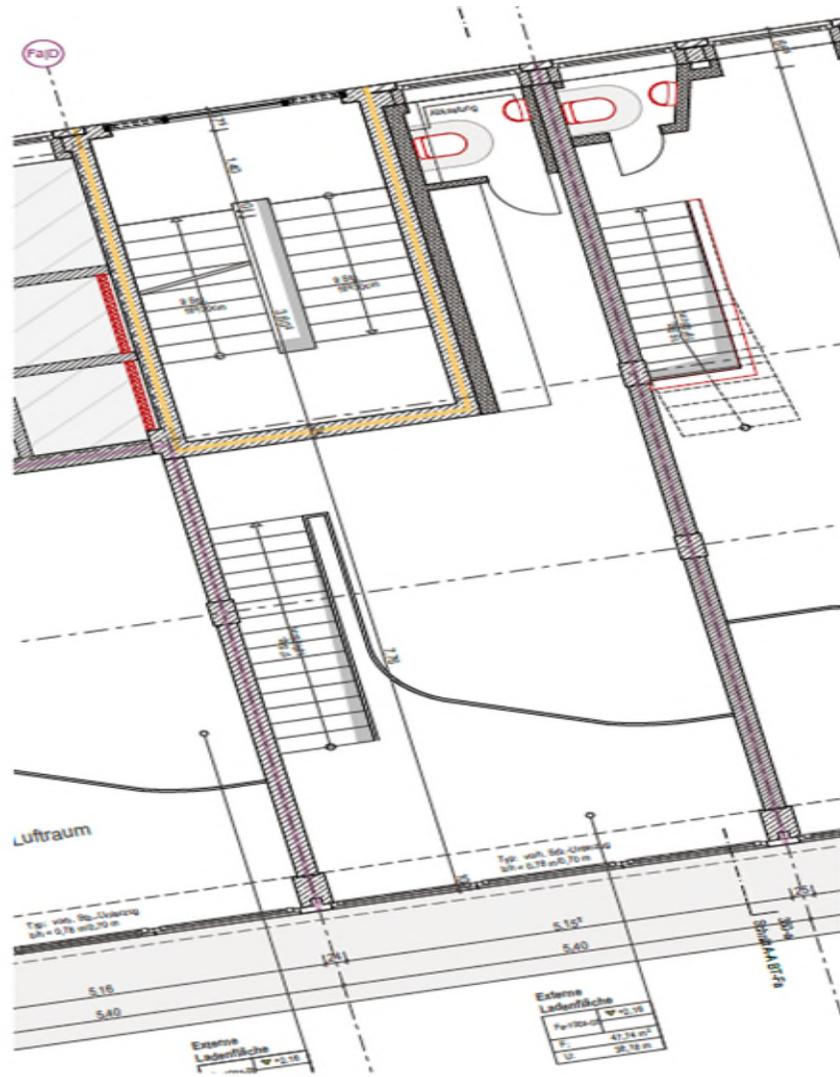




Erdgeschoss



Zwischengeschoß



Zustand und Ausstattung der Mietsache

Das Ladenlokal wird im unrenovierten Zustand übergeben. Im Detail bedeutet dies, der Zustand bei Besichtigung entspricht dem Übergabezustand. Die aktuell noch vorhandene Baustellentür wird von der Vermieterin ausgebaut.

Das Ladenlokal wird zum Zeitpunkt der Übergabe über keine Elektroinstallation verfügen. Der / die zukünftige Mieter*in hat alle Leitungen, Streckdosen, Zuleitungen für Lampen, etc. selbst nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen zu verlegen. Ein Stromzähler ist durch der / die zukünftige Mieter*in, in den bereits vorhandenen Stromzählerkasten im Erdgeschoss über das Versorgungsunternehmen, selbst installieren zu lassen.

Die gesamte Elektroinstallation geht ab dem Mieterübergabekasten (MÜK) in das Eigentum und in die Verantwortung des / der Mieter*in über. Ebenso die gesamte Instandsetzung, Wartung und Inspektion (E-Check).

Eine bestehende Verbindungsleitung für Single – oder Multisplitgeräte für den Einbau von eigenen Außen- und Innengeräten ist bis in den nicht zur Mietsache gehörenden, allgemeinen Kellerflurbereich gelegt. Diese Leitung kann auf Wunsch und auf Kosten der / die zukünftige Mieter*in bis in das Erdgeschoss der Mietsache gelegt werden. Die Verlegung innerhalb der Mietsache selbst führt der / die zukünftige Mieter*in ebenfalls auf eigene Kosten durch.

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 nicht über eine Klimaanlage. Je nach Außentemperatur kann auch eine Innentemperatur von über 26 Grad entstehen. Frischluftzufuhr erfolgt über die Eingangsschiebetür und zur anderen Seite des Ladenlokals jeweils über ein Fenster im Erdgeschoss und über eines im Sanitärbereich des Zwischengeschosses. Das Fenster im Erdgeschoss ist nur in Kippstellung zu öffnen.

Verträge für Strom, Internet- und Telefon schließt der / die Mieter*in selbst bei den jeweiligen Anbietern ab. Die Heizungsversorgung erfolgt zentral über einen Heizkörper und wird verbrauchsabhängig über einen Wärmemengenzähler abgerechnet. Ein eigener Wasserzähler ist nicht vorhanden.

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 Mietfläche abzustimmen. Die Abstimmung des Termins kann schriftlich per E-Mail an vering@stadt-muenster.de oder telefonisch unter Tel.: **02 51-4 92-23 43** erfolgen.

Der /die Bewerber/in erhält im Rahmen der Besichtigung einen Nachweis über die Durchführung der Besichtigung. Dieser Nachweis ist mit den übrigen Bewerbungsunterlagen einzureichen.

Wichtige Bedingungen und Besonderheiten

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 3 Jahren möglich.

Folgende vertragliche Regelungen sind zwingender Bestandteil des Vertrages:

- Die monatliche Miete wird durch die Anpassung an den Verbraucherpreisindex wertgesichert.
- Stromzählerinstallation erfolgt durch den / die Mieter*in.
- MÜK ist zum Zeitpunkt der Übergabe leer, alle Anschlüsse erfolgen durch den / die Mieter*in.
- Kältemittelleitungsanschluss ist durch den / die Mieter*in möglich.
- Der / die Mieter*in trägt die auf das Mietobjekt anfallenden Betriebskosten.
- Die vollumfängliche Instandhaltung aller eingebrachten Anlagen, Einrichtungen und weiteren Komponenten obliegt, neben der Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Ladenlokals, dem / der Mieter*in (weitere Informationen hierzu unter Punkt „Zustand und Ausstattung der Mietsache“).
- Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts. Ein Gastronomiebetrieb ist nicht möglich.
- Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der / die Mieter*in auf Verlangen der Stadt Münster die Räume von allen selbst eingebrachten Gegenständen zu räumen, alle selbst eingebauten baulichen Anlagen und Einrichtungen zurückzubauen und die Mietsache in einem sauberen und besenreinen Zustand zurückzugeben.
- Im Stadthaus 1 an der Klemensstraße befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe. Ein Konkurrenzschutz wird ausgeschlossen.

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.: 0251 – 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

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 eine erfolgreiche und ansprechende Durchführung des Vorhabens.

Daher ist insbesondere ein Geschäftskonzept ausführlich zu formulieren. Bei der Auswahl der/die zukünftigen Mieter*in legt die Stadt Münster zur Stärkung der Innenstadt, einen besonderen Fokus auf die Regionalität, Nachhaltigkeit und einen Bezug zur Stadt Münster. Bewerbungen von inhabergeführten Unternehmen sind ausdrücklich erwünscht. Inhabergeführte Unternehmen werden bei gleicher Qualität und Wertung durch das Gremium bevorzugt berücksichtigt.

- Angabe zur Höhe der monatlichen Kaltmiete für das gesamte Mietobjekt. (Eine Umsatzsteuer wird nicht erhoben).
- Bonitätsnachweis (Creditreform Auskunft)
- aktueller Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister
- Anerkenntnis der Ausschreibungsbedingungen (wie im Folgenden auf Seite 15 aufgeführt)
- Nachweis über die erfolgte Besichtigung des Mietobjekts (wird bei Besichtigung ausgehändigt)

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

- Falls vorhanden, Angaben von Referenzen (Beispielprojekte)
- Falls vorhanden, Visualisierung und Darstellung einer möglichen Ladeneinrichtung

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 **Klemensstraße 3**

Name, Anschrift des Bewerbers

Dieser Umschlag ist spätestens bis Donnerstag **11.04.2024** der

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

zuzustellen, wobei das Eingangsdatum maßgeblich ist. Die Bewerbung kann auch persönlich unter der vorgenannten Adresse, Zimmer 632, 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.

Die Stadt Münster bleibt in Ihrer Vergabeentscheidung frei.

Zur Prüfung der Bonität der Bewerber behält sich die Stadt Münster das Recht vor, Auskünfte einzuholen und weitere Unterlagen, wie z.B. Geschäftsberichte, bei den Bewerbern oder die Finanzierungsbestätigung eines finanzierenden Kreditinstitutes anzufordern. Die Bewerberin / der Bewerber wird 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 Frau Vering auf.

Bitte unterschrieben mit zurücksenden

Anerkenntnis der Ausschreibungsbedingungen / Angebotsbindung

Ich / wir erkennen die in diesem Exposé genannten Ausschreibungsbedingungen an. Bis zum 15.Juli 2024 halte ich mich / wir uns an mein / unser Angebot gebunden.

Name / Unterschrift