

Vermietung einer Gewerbeimmobilie in zentraler und exklusiver Innenstadtlage zum Betrieb einer Gastronomie

Exposé

Stadthausturm - Prinzipalmarkt 15 in 48143 Münster

Inhalt

Allgemeine Informationen zum Mietobjekt	2
Lagebeschreibung.....	2
Lageplan	2
Objektbeschreibung	3
Grundrisspläne und Darstellung der Flächen für die Außengastronomie	4
Erdgeschoss	4
Kellergeschoss.....	4
Außenfläche (Außengastronomie).....	5
Zustand und Ausstattung der Mietsache	6
Wichtige Bedingungen und Besonderheiten	7
Wichtige Bedingungen	7
Sondernutzung / Außenflächen	7
Catering des Stadthausaales.....	8
Außenwerbung.....	8
Informationen zu Art und Umfang der Bewerbungsunterlagen	9
Information zur Besichtigung	10
Allgemeine Hinweise	10

Ihr Ansprechpartner:

Stadt Münster
 Amt für Immobilienmanagement
 Herr Marvin Schulz
 Stadthaus 3
 Albersloher Weg 33
 48155 Münster
 02 51/4 92-23 43
SchulzMarvin@stadt-muenster.de

Allgemeine Informationen zum Mietobjekt

Lagebeschreibung

Die Stadt Münster ist Eigentümerin des inmitten der Innenstadt gelegenen Stadthauses 1 an der Klemensstraße in 48143 Münster. Das Stadthaus wurde in den letzten Jahren umfangreich saniert. Im Erdgeschoss des Stadthaussturmes sind Räumlichkeiten im Rahmen der Sanierungsarbeiten zur externen Vermietung für einen gastronomischen Betrieb entstanden, welche nach Beendigung der Sanierung zur Vermietung zur Verfügung stehen. Voraussichtlicher Mietbeginn ist der 01.11.2023, wobei geringe Abweichungen vom geplanten Bezugstermin nicht auszuschließen sind.

Die Gewerbeimmobilie befindet sich am Prinzipalmarkt 15 im Stadthaus 1. An dieser exponierten Stelle laufen Klemensstraße, Ludgeristraße, Rothenburg und Prinzipalmarkt zusammen. Laut dem Einzelhandelsreport der Wirtschaftsförderung Münster handelt es sich um eine Top-1a-Lage in Münsters Innenstadt. Aufgrund der zentralen Lage und der hohen Frequentierung durch Passanten, bieten die Räumlichkeiten daher einen hervorragenden Standort zum Betrieb einer Gastronomie.

Lageplan



Objektbeschreibung

Die Mietsache verfügt über eine Fläche im Erdgeschoss von ca. 96 m² Hauptnutzfläche und ca. 26 m² Nebenfläche (Flur, WC, Lager). Eine zusätzliche Kellerfläche von ca. 35 m², die als Lagerraum genutzt werden kann, wird mitvermietet. Darüber hinaus befindet sich im Kellergeschoss noch ein Personal-WC. Die Räumlichkeiten im Keller sind nicht direkt über das Ladenlokal erreichbar, sondern von außen über das Treppenhaus zugänglich. Weitere detaillierte Informationen zu den räumlichen Gegebenheiten sind den beigegeführten Grundrissplänen zu entnehmen.

Die Räumlichkeiten verfügen über die Möglichkeit der natürlichen Belüftung. Die innenliegenden Räume (WC, Lager, etc.) werden über eine Lüftungsanlage be- und entlüftet. Die Nutzung und Installation eines Fettabscheiders ist nicht möglich. Eine eventuelle Speisenzubereitung ist nur im Gastraum (z. B. im Bereich hinter einer Theke) möglich, da die Mietsache über keine separate Räumlichkeit für eine Küche verfügt.

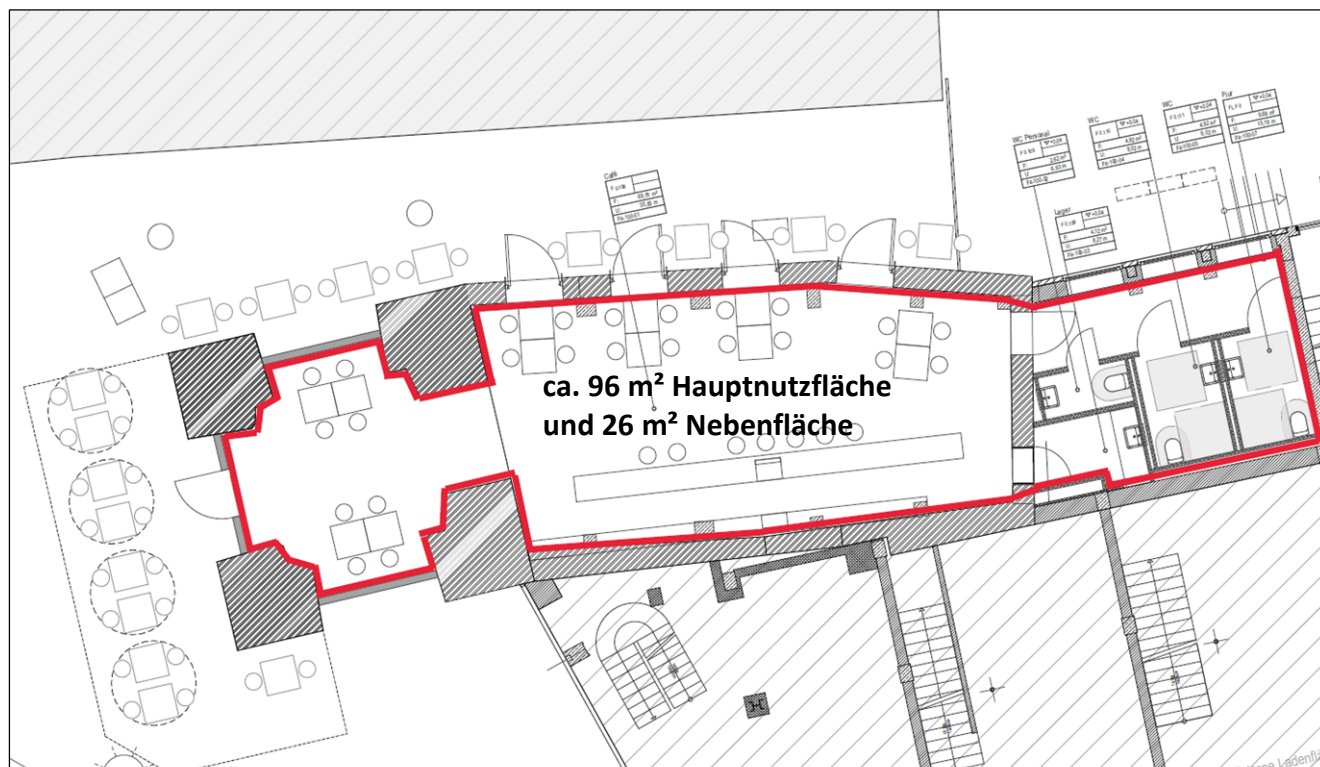
Weitere technische Details sind unter dem Punkt „Zustand und Ausstattung der Mietsache“ aufgeführt.

Zur Mietsache zählen auch zwei Außenflächen. Die Flächen in der zur Mietsache nördlich ausgerichteten Gasse können zur Bewirtung durch den/die zukünftige/n Mieter*in in den Monaten März bis Oktober genutzt werden.

Im direkten Bereich vor dem Stadthausurm handelt es sich um eine öffentliche Fläche. Eine Nutzung dieser Fläche zum Aufstellen von Tischen und Stühlen ist genehmigungspflichtig und bedarf einem Antrag auf Sondernutzung beim Ordnungsamt der Stadt Münster. Nähere Informationen hierzu sind den Punkten „Sondernutzung / Außenflächen“ und Außenfläche (Außengastronomie)“ zu entnehmen.

Grundrisspläne und Darstellung der Flächen für die Außengastronomie

Erdgeschoss



Kellergeschoss



Außenfläche (Außengastronomie)

Neben den Räumlichkeiten innerhalb des Stadthausturmes werden ebenfalls zwei Flächen (Fläche 1 und Fläche 2 – rotmarkiert) zur Nutzung für eine Außengastronomie von März bis Oktober eines jeden Jahres für den Zeitraum der Vertragslaufzeit mitvermietet. Die Größe der Fläche 1 beträgt ca. 16,5 m² (20 Meter * 0,8 Meter). Die Fläche 2 hat eine Größe von ca. 25 m² (5 Meter * 5 Meter). Auf der Fläche 1 dürfen lediglich Tische mit einer Breite von 80 cm aufgestellt und mit insgesamt zwei Stühlen pro Tisch jeweils rechts und links ausgestattet werden. Für die Fläche 2 behält sich die Stadt Münster das Recht vor, diese an vereinzelten Tagen für eigene Veranstaltungen zu nutzen. Die Ankündigung kann kurzfristig erfolgen.

Bei Fläche 3 handelt es sich um eine öffentliche Fläche, die genehmigungspflichtig ist. Sie ist nicht Bestandteil der Mietsache. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung ist davon auszugehen, dass auf ca. 40 m² Fläche eine Tischreihe als Sondernutzung genehmigt werden können (siehe hierzu auch Punkt „Sondernutzung / Außenflächen“).



*Es handelt sich um eine skizzenhafte Einzeichnung der Flächen

Zustand und Ausstattung der Mietsache

Die Mietsache wird im Rohbauzustand übergeben. Im Detail bedeutet dies:

- Sanierter Rohbauzustand: verputzte Innenwände und Estrich als Untergrund
- Geflieste sanitäre Räumlichkeiten mit WC, Waschbecken einschließlich Auslaufarmatur ohne zusätzliche Hygieneausstattung wie Ablage, Spiegel, WC-Papier und Handtuchtrockner etc.
- Mieterübergabekasten (MÜK) im Ladenlokal für die elektrische Versorgung zur weiteren Verwendung
- Heizkörper
- Zentraler Kaltwasseranschluss zur weiteren Verwendung
- Die Nebenräume ohne Fenster verfügen über vorinstallierte Raumlüfter
- Für den Gastraum besteht die Möglichkeit einer natürlichen Belüftung
- Kein Fettabscheider / keine Installationsmöglichkeit für einen Fettabscheider vorhanden
- Keine Küchenablufttechnik / keine Installationsmöglichkeit für Küchenablufttechnik vorhanden

Weitere technische Informationen:

Bereich Elektro:

Die Mietsache wird mit einer Anschlussleistung von 38 KVA ausgestattet.

Bereich Wasser:

Wasser	
V _R	V _S
l/s	l/s
2,09	0,76

Die Mietsache wird zum Zeitpunkt der Übergabe über keine Elektroinstallation verfügen. Der / Die zukünftige Mieter*in hat alle Leitungen, Steckdosen, Zuleitungen für Lampen, etc. selbst nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen zu verlegen. Die Verantwortung ab dem Mieterübergabekasten (MÜK) hinsichtlich Wartung, Instandsetzung 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.

Die Mietsache verfügt nicht über eine Klimaanlage. Je nach Außentemperatur kann auch eine Innentemperatur von über 26 Grad entstehen.

Verträge für Strom, Telefon und Internet müssen von dem / der Mieter*in bei einem Versorgungsunternehmen bzw. Anbieter*in abgeschlossen werden. Die Heizungsversorgung erfolgt zentral und wird verbrauchsabhängig abgerechnet.

Die Müllbeseitigung kann über den zentralen Müllkeller erfolgen.

Wichtige Bedingungen und Besonderheiten

Wichtige Bedingungen

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

Folgende vertragliche Regelungen sind zwingender Bestandteil des Vertrages:

- Die monatliche Miete wird durch die Anpassung an den Verbraucherpreisindex wertgesichert.
- Der / die Mieter*in trägt die auf das Mietobjekt anfallenden Betriebskosten.
- Die vollumfängliche Instandhaltung der von dem / der Mieter*in eingebrachten Anlagen, Einrichtung und weiteren Komponenten obliegt neben der Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Ladenlokals dem / der Mieter*in (weitere Informationen hierzu unter Punkt „Zustand und Ausstattung der Mietsache“).
- Der / die Mieter*in übernimmt die Reinigung in den Monaten März bis Oktober eines jeden Jahres der gesamten Gasse / des gesamten Innenhofes, die nördlich zur Mietsache liegt und von der die ausgewiesenen Flächen 1 und 2 Bestandteil sind.
- Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Gastronomie. Ein Einzelhandelsgeschäft ist nicht möglich.
- Die Anbringung / Nutzung von Heizstrahlern / Heizpilzen oder ähnlichen Vorrichtungen im Außenbereich ist untersagt.
- Die Mietsache verfügt über drei einzelne Toiletten im Erdgeschoss und ein weiteres separates Personal-WC im Kellergeschoss. Die Anzahl der in der Mietsache verfügbaren Toiletten ermöglicht zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Exposés eine Bewirtschaftung von bis zu 100 Gästen.
- Die Zeiten für die Nutzung der Flächen 1 und 2 für die Außengastronomie sind voraussichtlich täglich auf den Zeitraum von 10:00 bis 22:00 Uhr beschränkt.
- Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der / die Mieter*in auf Verlangen der Stadt Münster die Räume von allen von ihm eingebrachten Gegenständen zu räumen, von ihm eingebrachte bauliche Anlagen zurückzubauen und die Mietsache in einem sauberen und besenreinen Zustand zurückzugeben.
- Im Stadthaus 1 befinden sich weitere Gastronomiebetriebe. Ein Konkurrenzschutz wird ausgeschlossen.

Sondernutzung / Außenflächen

Zur Mietsache gehören ausschließlich die im Grundrissplan gekennzeichneten Räumlichkeiten und die zwei Außenflächen im Bereich der zur Mietsache nördlich ausgerichteten Gasse (Fläche 1 und Fläche 2). Weitere Flächen vor dem Stadthaustrum (u. a. Fläche 3) sind genehmigungspflichtig. 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

Catering des Stadthausaales

Im neben der Mietsache gelegenen Stadthausaal werden zukünftig verschiedene Veranstaltungen der Stadt Münster stattfinden. Sofern der zukünftige Gastronomiebetrieb des Stadthaussturmes in der Lage sein sollte einen Cateringservice für Veranstaltungen im Stadthausaal anzubieten und ein Interesse an einer solchen Übernahme besteht, würde hierüber eine gesonderte Vereinbarung getroffen werden können.

Außenwerbung

Der / die Mieter*in ist berechtigt nach der gültigen Altstadtsatzung Münster eine Außenwerbung 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 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 des zukünftigen Mieters / der Mieterin legt die Stadt Münster zur Stärkung der Innenstadt, einen besonderen Fokus auf Regionalität, Nachhaltigkeit, einen Bezug zur Stadt Münster und soziale Aspekte. Bewerbungen von inhabergeführten Unternehmen sind ausdrücklich erwünscht. Inhabergeführte Unternehmen werden bei gleicher Qualität und Wertung des Gremiums bevorzugt berücksichtigt.

- Angabe zur Höhe der monatlichen Kaltmiete für das gesamte Mietobjekt (Eine Umsatzsteuer wird nicht erhoben). Auch Angaben einer Konstellation aus Fixmiete und Umsatzbeteiligung/Bonus sind möglich.
- Bonitätsnachweis (Creditreform Auskunft)
- Falls vorhanden, Angaben von Referenzen (Beispielprojekte)
- Visualisierung und Darstellung einer möglichen Ladeneinrichtung und Außengastronomie
- aktueller Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister
- Anerkenntnis der Rahmenbedingungen / Angebotsbindung
(Download unter: <https://www.stadt-muenster.de/immobilien/stadthhausturm>)

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 - Prinzipalmarkt 15 - Bitte nicht öffnen“

Name, Anschrift des Bewerbers

Dieser Umschlag ist spätestens bis zum **15.06.2023** an

Stadt Münster - Amt für Immobilienmanagement
Herrn Schulz
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 Nachtbriefkasten 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 Bewerber / die Bewerberin den rechtzeitigen Zugang nachzuweisen.

Maßgeblich für den Zugang ist der Posteingangsstempel der Stadt Münster.

Information zur Besichtigung

Besichtigungstermine sind grundsätzlich möglich und werden individuell abgesprochen.

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 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 Herrn Schulz auf.