

## LETTER OF INTENT

**zwischen**

**Stadt Münster, Stadthaus I, Klemensstraße 10, 48143 Münster**, vertreten durch den Oberbürgermeister **Markus Lewe**

nachstehend „**Stadt**“ genannt

**und**

**Stadtwerke Münster GmbH, Hafenplatz 1, 48155 Münster** vertreten durch die Geschäftsführer **Sebastian Jurczyk und Frank Gäfgen**,

nachstehend „**Stadtwerke**“ genannt

nachstehend auch kurz gemeinsam „**Parteien**“ oder einzeln „**Partei**“ genannt

### **PRÄAMBEL**

Im Mai 2019 fiel der Grundsatzbeschluss für die Erweiterung des Stadthauses 3 im Rat der Stadt Münster durch Ratsbeschluss V/0416/2019 und Dringlichkeitsentscheidung D/0045/2020 zu V/0176/2020. Mit der geplanten Errichtung des Stadthauses 4 wird auf Grundlage der übergeordneten Kriterien Bürgerorientierung, Wirtschaftlichkeit und Flexibilität das strategische Ziel verfolgt, bisherige Verwaltungsstandorte der Stadt zu konzentrieren, zu optimieren und für die Mitarbeiter in der wachsenden Verwaltung ein modernes Arbeitsumfeld zur Verfügung zu stellen.

Auf dieser Basis ist ein Architektenwettbewerb zur Bebauung des in unmittelbarer Nähe des Stadthauses 3 gelegenen Grundstücks an der Kieseekamps Mühle von den Stadtwerken durchgeführt worden. Der in der Jurysitzung vom 23.09.2020 ausgelobte Siegerentwurf des Architekturbüros Hascher und Jehle Design GmbH aus Berlin soll die vielfältigen funktionalen Anforderungen für die Errichtung des sogenannten „sozialen Rathaus“ am besten erfüllen und besticht zudem durch eine sehr ansprechende Architektur.

Für folgende Stadtämter

- Amt 50 – Sozialamt
- Amt 59 – Jobcenter
- Amt 64 – Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
- Amt 67 – Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit

kann nun eine Nutzfläche von rd.19.500 m<sup>2</sup> errichtet werden. In der Nutzfläche enthalten sind die Flächen für Büros, Kantine, Jobforum, Großtagespflege, 91 PKW- und 380 Fahrradstellplätze. Der vorliegende Konzeptentwurf entspricht den im Grundsatzbeschluss getroffenen Festlegungen hinsichtlich der Fläche und des Kostenrahmens von 56 Mio. Euro/netto. Die geplante Bebauung liegt innerhalb der Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungs-Planes 401. Sie erfüllt auch die Kriterien des in Aufstellung befindlichen neuen Bebauungsplanes 541 I.

Die Parteien sind sich einig, dass der Letter of Intent eine Mietabsichtserklärung der Stadt Münster darstellt, allerdings keine Verpflichtung zum Abschluss des Mietvertrages begründet. Die Parteien sind bis zum endgültigen schriftlichen Abschluss des Mietvertrages jederzeit und ohne Angabe von Gründen berechtigt, von weiteren Verhandlungen Abstand zu nehmen.

## **§ 1 Zusammenarbeit**

- (1) Die bisherige Verfahrenskonstellation zwischen Stadt und Stadtwerke hat große Vorteile für die Stadt als zukünftige Mieterin mit sich gebracht. Bei einer Projektierung mit Dritten käme es zu einer Vorverlagerung des Finanzierungsrisikos auf die Stadt.
- (2) Die Stadtwerke werden fortan die Rolle des Projektentwicklers übernehmen und das Gebäude schlüsselfertig für die Mieterin Stadt errichten. Das Projekt kann somit „konzern-intern“ realisiert werden, sodass wesentliche Teile der Wertschöpfung im Konzern verbleiben.
- (3) Auf Basis des vorliegenden Konzeptentwurfes vereinbaren die Stadtwerke und die Stadt unter Beteiligung der einziehenden Ämter und darüber hinaus zu beteiligenden Fachämter die Entwicklung eines Raum- und Funktionskonzeptes, welches den Standard der Mietflächen in einem Raumbuch eindeutig spezifiziert. Parallel hierzu wird der entsprechende Mietvertrag erarbeitet.
- (4) Die Parteien unterstützen die Entwicklungs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung des beauftragten Architekturbüros und der verbundenen Fachplanungsbüros zum einen mit der Zielsetzung eines beschleunigten Baugenehmigungsverfahrens und zum anderen im Sinne der Kostenoptimierung durch zeitnahe Errichtung und Bezugsfertigkeit des Neubauprojektes.

## **§ 2 Rahmenbedingungen**

- (1) Das vorliegende Wettbewerbsergebnis basiert auf den im Mai 2020 im Grundsatzbeschluss getroffenen Festlegungen. Die im Wettbewerb vorgenommenen Kostenrahmenschätzungen basieren auf der Preisbasis des Jahres 2019.
- (2) Die Kostenrahmenschätzung basiert auf einer baulichen Umsetzung der Gebäudeleitlinien der Stadt Münster, Stand 2014.
- (3) Die Auslobung hat einen mittleren Bürostandard festgelegt.
- (4) Mit dem Errichtungsbeschluss übernimmt die Stadt erstmals die Finanzierungsabsicht über die Miete des Neubauprojektes für die weiterführenden Planungskosten und verpflichtet sich zur Kostenübernahme der Planungskosten für den Fall, dass die politischen Entscheidungsgremien gegen eine Umsetzung des Projektes entscheiden.
- (5) Die Stadt Münster erklärt hiermit die Absicht zur Anmietung der Flächen im neu zu errichtenden Stadthaus IV zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes.

## **§ 3 Zeitliche Perspektive**

- (1) Im März 2021 soll der Errichtungsbeschluss durch den Rat der Stadt erwirkt werden. Mit der Verabschiedung des Errichtungsbeschlusses werden die begonnenen Planungen fortgesetzt. Ziel ist es, die Genehmigungsplanung im Jahr 2021 abzuschließen. In diesem Verfahren wird u.a. die Kostenschätzung nach DIN 276 erarbeitet. Parallel dazu wird der zwischen den Parteien abzuschließende Mietvertrag inhaltlich erarbeitet.

- (2) Anfang 2022 soll der Rat der Stadt Münster erneut befasst werden, um den Baubeschluss herbeizuführen.  
Mit der Verabschiedung des Baubeschlusses soll der Bauantrag zur Genehmigung eingereicht werden. Parallel zum Genehmigungsverfahren werden bauvorbereitende Maßnahmen vorgenommen, um den Baubeginn nach Erteilung der Baugenehmigung unmittelbar zu realisieren.
- (3) Es wird mit einer 24-monatigen Bauzeit ab Mitte 2023 gerechnet, so dass der Mietbeginn zu Mitte 2025 angestrebt wird.
- (4) Der LOI tritt mit Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft und hat Gültigkeit bis zum endgültigen Einzugstermin.

#### **§ 4**

#### **Finanzierung, steuerliche Aspekte**

- (1) Die Finanzierung des Projektes wird durch die Stadtwerke erfolgen. Die endgültige Finanzierung wird im Anschluss an den Errichtungsbeschluss im weiteren Verfahren durch die Stadtwerke erfolgen.
- (2) Die steuerliche Prüfung hinsichtlich der bilanziellen und ertragsteuerlichen Umsetzung steht ebenfalls noch aus. Die Parteien streben bei der Vertragsgestaltung an, steuerliche Risiken auszuschließen.

#### **§ 5**

#### **Mietvertrag**

- (1) Ziel ist der Abschluss eines langfristigen Mietvertrages Mietbeginn ab Fertigstellung des Gebäudes, voraussichtlich Mitte 2025, mit einer Laufzeit von 20 Jahren mit entsprechenden Verlängerungsoptionen bis zu einer Laufzeit von maximal 29 Jahren.
- (2) Die Parteien sind sich im Klaren darüber, dass es sich grundsätzlich um eine umsatzsteuerfreie Vermietung handelt. Sollte die Stadt Teile des Objektes als Unternehmerin für umsatzsteuerpflichtige Ausgangsumsätze verwenden, erhöht sich der Mietzins im Falle einer Option um den noch zu klärenden Umsatzsteuerschaden (max. jedoch in Höhe des dann gesetzlich gültigen MwSt-Satzes).
- (3) Die Miete soll sich an der ortsüblichen Büromarktmiete orientieren, welche im Büromarktbericht als Nettomiete dargestellt wird.
- (4) Bei geschätzten Investitionskosten von derzeit 56 Mio./netto wird der jährliche Mietaufwand, für die o.g. Nutzfläche von rd. 19.500 m<sup>2</sup>, ein Volumen von mindestens rd. 3,2 Mio. Euro bis 3,7 Mio. Euro betragen. Das genannte Mietvolumen steht unter dem Vorbehalt der Klärung der im § 4 genannten Punkte. Die Parteien sind bestrebt, einen kostendeckenden und fremdüblichen Mietzins zu finden.
- (5) Die vorliegenden geschätzten Investitionskosten basieren auf einen mittleren Gebäudeausstattungsstandard. Sollten von der Stadt in weiteren Verfahren standardverbessernde, über das Maß der mittleren Ausstattung hinausgehende, Maßnahmen gewünscht werden, so sind dadurch bedingte Mehrkosten mieterhöhend von der Stadt zu tragen.
- (6) Die endgültige Miethöhe wird auf Basis der tatsächlich ermittelten Baukosten festgelegt. Um der Stadt hinsichtlich der zukünftigen Miethöhe eine erste Orientierung zu geben, wird bei der vorläufigen Mietkalkulation die derzeitige Kostenrahmenschätzung zugrunde gelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die tatsächlich ermittelten Baukosten sich cet.par. noch in Abhängigkeit von den bis zum Einzug zu erwartenden Baukostensteigerungen verändern können. Die zu erwartenden Preissteigerungen sind im o.g. Range für den Mietaufwand noch nicht enthalten.
- (7) Bei eventueller Kostenunterschreitung der Baukosten gegenüber den jetzt vorliegenden Schätzkosten erfolgt entsprechend eine Anpassung.
- (8) Der Mietvertrag wird eine Mietpreisindexierung auf Basis eines geeigneten Indizes (Verbraucherpreisindex) in noch zu klärender Höhe enthalten.

**§ 6**  
**Schlussbestimmungen**

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses LOI ganz oder teilweise unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen sowie des LOI insgesamt dadurch nicht berührt. Die Parteien werden die unwirksame Bestimmung unverzüglich durch eine solche Bestimmung ersetzen, die den wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Gleiches gilt für den Fall, dass sich dieser LOI als lückenhaft erweisen sollte.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen dieses LOI bedürfen der Schriftform. Dieses gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses. Mündliche Abreden sind nicht getroffen.

---

(Ort, Datum)

---

(Ort, Datum)

---

Oberbürgermeister Stadt Münster

---

---

Geschäftsführung Stadtwerke Münster  
GmbH

---