
- Öffentlicher Aufruf an Immobilienbesitzerinnen, -besitzer und Bevollmächtigte -

Anmietung und geförderte Weitervermietung von Leerständen im Innenstadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ)

Stand: 25.05.2023

PRÄAMBEL

Unsere Innenstädte stehen vor großen Herausforderungen durch veränderte Konsumgewohnheiten und einen fortwährend erstarkenden Onlinehandel - Entwicklungen, die durch die Covid-19-Pandemie der vergangenen Jahre noch erheblich beschleunigt wurden. Veränderungen im Unternehmensbesatz sind fast unvermeidlich. Es stellt sich mehr und mehr die Frage, welche Funktionen Innenstädte in Zukunft für uns als Gesellschaft ausüben sollen. Der Weg hin zur Etablierung von vermehrt flexibleren, innovativen Nutzungskonzepten und einem multifunktionalen Nutzungsmix mit Fokus unter anderem auf kreative oder handwerkliche Nutzungen sowie regionale, nachhaltige und gemeinnützige Angebote und Dienstleistungen mit Alleinstellungsmerkmalen für die Innenstadt wäre hier durchaus erstrebenswert.

Um an dieser Stelle als Stadtverwaltung anzusetzen, nutzt die Landeshauptstadt Schwerin in einem mehrjährigen Modellvorhaben finanzielle Mittel, die vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Rahmen des Programms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) zur Verfügung gestellt werden.

Konkret plant die Landeshauptstadt die vorübergehende Anmietung von strukturellen oder absehbaren Leerständen, um diese nach erfolgtem Matching an neue Nutzergruppen mit attraktiven Nutzungskonzepten weiterzuvermieten. Auf diese Weise können - koordiniert durch die Stadt - Leerstände verhindert und zeitgleich zukunftsgerichtete Nachnutzungen befördert werden, die unter anderen Umständen den Weg in die zentralen Lagen der Stadt nicht gewagt hätten und die darüber hinaus zur weiteren Aufwertung der Innenstadt sowie zur Ausweitung der Angebotsvielfalt beitragen und somit die vorhandenen Nutzungen sinnvoll ergänzen.

ZIEL & ZWECK DES WETTBEWERBS

Um ein für die Leerstandseigentümerinnen und -eigentümer transparentes und nachvollziehbares Prozedere zu gewährleisten, wird ein Leerstandswettbewerb unter dem Motto „**Idee sucht Laden sucht Idee**“ ins Leben gerufen. Über diesen Wettbewerb erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs und

einer Jurybewertung eine Auswahl aktuell oder absehbar leerstehender Ladenlokale, die nach erfolgtem Matching angemietet werden, um sie anschließend an zukunftsgerichtete und frequenzbringende Nutzungen (z.B. Start-Ups, Neugründungen, Kultur- und Kreativangebote, (gemeinwohlorientierte) Initiativen, Vereinsarbeit, Gemeinschaftsnutzungen) weiter zu vermieten. Parallel zu diesem Teilwettbewerb findet ein zweiter Teilwettbewerb statt mit dem Ziel, passende Nutzungskonzepte zu ermitteln.

Die tatsächliche Anzahl der anzumietenden Leerstände durch die Landeshauptstadt Schwerin richtet sich dabei nach den konkret eingegangenen, durch eine Jury positiv votierten Immobilienangeboten und Nutzungskonzepten, die erfolgreich via Matching zusammengebracht werden.

WETTBEWERBSABLAUF

Das Wettbewerbsverfahren wird durchgeführt und koordiniert durch die Landeshauptstadt Schwerin und richtet sich an Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer sowie an bevollmächtigte Vertreterinnen und -vertreter. Gegenstand des Wettbewerbs sind aktuell bestehende oder absehbare Leerstände.

Die Bewerbungslaufzeit beträgt 5 Wochen und beinhaltet konkret den Zeitraum vom **26.05. bis einschließlich den 30.06.2023.**

Alle für die Bewerbung erforderlichen Informationen und Unterlagen werden auf der Homepage der Landeshauptstadt Schwerin unter **www.schwerin.de/ideesuchtladen** veröffentlicht.

Eine einberufene Fach-Jury prüft die Unterlagen nach Ende der Bewerbungsfrist anhand von festgelegten Kriterien. Im Anschluss wird die Entscheidung über die positiv votierten Immobilien mitgeteilt. Gleichzeitig erfolgt die Jury-Abstimmung über die Nutzungskonzepte im zweiten Teilwettbewerb.

Anschließend wird ein händisches Matching vorgenommen. Unter einem (händischen) Matching ist das Zusammenbringen der beiden Wettbewerbsparteien (Immobilieneigentümerinnen/-eigentümer und der Nutzungsinteressierten) sowie der dafür notwendige Abstimmungsprozess gemeint, der moderiert wird vom Citymanagement der Landeshauptstadt Schwerin.

Eine Ausnahme von diesem händischen Matchingprozess bilden hierbei im Vorfeld erfolgte Abstimmungen zwischen Eigentümerinnen/Eigentümern und Nutzungsinteressierten, die bereits zu einem potentiellen Matching führen würden. Voraussetzung für die tatsächliche finanzielle Unterstützung ist, dass jeweils separat voneinander ein positives Voting von der Jury vorgenommen wird.

Entsprechend der Jurybewertung haben die bestplatzierten Nutzungsinteressierten dabei das Erstwahlrecht unter den positiv votierten Immobilienangeboten, wobei sowohl die gewünschten/angebotenen Eigenschaften der Immobilien als auch eine Empfehlung der Jury Orientierung bieten. Nachfolgend findet die Auswahl durch die nächstplatzierten Nutzungsinteressierten statt, die unter den noch verbleibenden Immobilienangeboten auswählen. Dieses Verfahren wird fortgeführt bis alle positiv votierten Immobilien und/oder Nutzungskonzepte über dieses erste Matching vergeben sind. Sofern Leerstandsobjekte oder Nutzungsinteressierte aufgrund nicht mehr vorhandener Auswahlmöglichkeiten ohne Matching verbleiben, werden diese auf eine Nachrückerliste gesetzt, die sich ebenfalls anhand des Jury-Ergebnisses ergibt. Die Nachrückerliste kommt zum Tragen, sofern sich

zwischen besserplatzierten Nutzungskonzepten und den Immobilien im ersten Matching-Anlauf nach erfolgten Gesprächen keine Einigung erzielen lässt oder diese schriftlich ihren Rückzug aus dem Wettbewerb erklären. Diejenigen Konzepte und/oder Immobilien, die in diesem ersten Matching-Versuch nicht erfolgreich vermittelt werden, landen entsprechend ihres Bewertungsergebnisses ebenfalls auf der Nachrückerliste.

TEILNAHMEVORAUSSETZUNGEN

Volljährige Eigentümerinnen und Eigentümer von Gewerbeimmobilien sowie deren Vertretungsberichtigte dürfen sich an dem Wettbewerb beteiligen.

Die Immobilien müssen sich in der Schweriner Innenstadt befinden (der konkrete Geltungsbereich ist im Anhang dieser Richtlinie auf **Seite 8** dargestellt). Die Gewerbeimmobilien müssen in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt worden sein (bspw. durch Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Mischformen davon), gut erreichbar und einsehbar sein (vorzugsweise Lage im Erdgeschoss) und ab dem Zeitpunkt der Anmietung durch die Landeshauptstadt Schwerin uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Es muss zudem gewährleistet sein, dass sich potentielle Nutzungskonzepte wie z.B. Pop-Ups, Einzelhandelslokale, Hybridformen davon sowie soziale, gemeinnützige, kreative oder kulturelle Nutzungen verwirklichen lassen.

Bei der Neuvermietung ist die bisherige Miete (laut letztem geschlossenem Mietverhältnis) grundsätzlich um **mindestens 15%** zu reduzieren. Die kalten und warmen Nebenkosten können in voller Höhe angesetzt werden.

Förderfähig ist die vorübergehende Anmietung und Weitervermietung von leerstehenden Flächen bis zu **maximal 300 m²** pro Gewerbeeinheit/Nutzung für die Dauer von maximal **24 Monaten** am Stück (im Zeitraum bis **31.08.2025**). Darüber hinaus gehende Flächenanteile einer Gewerbeeinheit/Nutzung über 300 m² sind nicht Teil der Förderung. Die 300 m²-Obergrenze bezieht sich dabei auf eine neue konkrete Nutzung und nicht auf die Immobilie als solche, d.h. in größeren leerstehenden Immobilien können mehrere neue Nutzungen zu jeweils max. 300 m² gefördert werden.

Bezugspunkt der Förderung ist die Miete (= Altmiete (reduziert um 15%)) einschließlich der kalten Nebenkosten ohne Verbrauchsausgaben für Heizung, Warmwasser und Strom (die im Zweifelsfall von den neuen Nutzern zu tragen sind) aus der letzten Vermietung der entsprechenden Räumlichkeit.

EINREICHUNG DER WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Um sich für den Wettbewerb zu qualifizieren, werden folgende Angaben bzw. Unterlagen benötigt:

- ❖ Ausgefülltes Bewerbungsformular inkl. Erklärung zur Mietreduzierung (= Mietminderung um min. 15%)
- ❖ Aussagekräftiges Exposé (u.a. Grundriss, Größe, Lage, Objektbeschreibung, Ausstattung, Beschreibung der Vorzüge der Immobilie, Fotos)

- ❖ Nachweis über Vertretungsberechtigung (Vollmacht) / Eigentum
- ❖ Kopie des letzten abgeschlossenen Mietvertrags (falls bisher kein Mietverhältnis bestand, ein Nachweis über die marktübliche Miete der umliegenden Ladengeschäfte)

Es wird gemeinsam mit dieser Richtlinie ein Bewerbungsformular auf www.schwerin.de/ideesuchtladen zur Verfügung gestellt, welches zum Download bereitsteht. Das Formular und die vollständig beizufügenden Unterlagen sind auf dem digitalen Wege über SPurtz@schwerin.de einzureichen.

Die Bewerberinnen und Bewerber erklären mit der Teilnahme am Wettbewerb, dass die Teilnahmevoraussetzungen zur Kenntnis genommen wurden und mit diesen einverstanden sind. Sofern gegen die Teilnahmevoraussetzungen verstoßen wird, erfolgt der Ausschluss vom Wettbewerb.

Kosten für die Einreichung der Unterlagen werden nicht erstattet.

ABLAUF DER BEWERTUNG

Die Auswahl der Immobilien erfolgt nach Beendigung des Bewerbungszeitraums zeitnah anhand der nachstehenden **9 Kriterien**. Jedes Jurymitglied bewertet jeweils für jede einzelne Immobilie, in welchem Maße das jeweilige Kriterium erfüllt ist.

Die Benotung jeder einzelnen Kategorie je Objekt erfolgt anhand des folgenden Systems von 3 bis 0.

3 = Besonders gut erfüllt / Besonders hohe Zufriedenheit

2 = Zu großen Teilen erfüllt / Hohe Zufriedenheit

1 = Zu geringen Teilen erfüllt / Geringe Zufriedenheit

0 = Nicht erfüllt / Keine Zufriedenheit

Die Bewertungspunkte aller Kriterien werden dabei je Leerstandsobjekt addiert. Dies ergibt die Gesamtpunktzahl des jeweiligen Jurymitglieds für ein Leerstandsobjekt. Anschließend wird der Durchschnittswert des Leerstandsobjekts über alle Jurybewertungen hinweg ermittelt (Summe aller Jurybewertungen / Anzahl der Jurybewertungen bzw. Jurymitglieder). Dieser ermittelte Wert ergibt den Ergebniswert des jeweiligen Objektes.

In die anschließende Phase des Matchings können lediglich diejenigen Wettbewerbsbeiträge Eingang finden, die eine durchschnittliche Jury-Bewertung von **mindestens 9 Punkten** erreicht haben. Dies entspricht einem Durchschnittswert von 1,0 je Bewertung. Zur Orientierung: Die Spannweite reicht von einer Bewertung von 0 Punkten (Durchschnittsbewertung von 0,0 bzw. „keine Zufriedenheit“) bis maximal 27 Punkten (Durchschnittsbewertung von 3,0 je Bewertung bzw. „sehr hohe Zufriedenheit“).

Die Bewerberinnen und Bewerber werden im Anschluss an die Festlegung der Bewertungsergebnisse schriftlich (über die im Bewerbungsformular angegebenen Kontaktinformationen) über das Juryergebnis informiert.

Folgende 9 Kriterien werden zur Bewertung herangezogen:

- ❖ **Lage** (A-/B-Lage, Fußgängerzone, Frequenz, Sichtbarkeit, Erreichbarkeit, Umgebung)
- ❖ **Objektart** (Laden-, Büro-, Praxisfläche u. ä., Etage (KG, EG, OG), Schaufenster, mögl. Flächenteilung)
- ❖ **Objektzustand** (Sanierungsstand, Ausstattung, Qualität/Mängel)
- ❖ **Miethöhe** pro m²
- ❖ **Nachnutzungswahrscheinlichkeit** nach Ablauf der Förderung (Anpassung der Miethöhe auf Dauer, Chancen auf Weiter-/Neuvermietung über Projektzeitraum hinaus, Planung von Investitionen)
- ❖ **Ortsbildprägung** (Besondere Qualitäten der Fläche/Immobilie; Alleinstellungsmerkmale)
- ❖ **Nutzungsvielfalt** (Umsetzbare Nutzungsarten: Einzelhandel, Gastronomie usw.)
- ❖ **Barrierefreiheit** (Selbstständige Erreichbarkeit der Fläche für Menschen mit und ohne Behinderung)
- ❖ **Dauer des (aktuellen) Leerstands** (seit der letzten (gewerblichen) Nutzung)

Die Landeshauptstadt Schwerin behält sich ausdrücklich vor, den Wettbewerb bei nicht zufriedenstellenden Bewerbungen ohne Entscheidung abubrechen, die Interessenten zur Nachbesserung aufzufordern oder neue Bewerbungen über einen erneuten Wettbewerbsaufruf zuzulassen.

JURY – ZUSAMMENSETZUNG, AUFGABEN & SITZUNGEN

Die Jury setzt sich aus folgenden Personen bzw. Vertretungen wichtiger Stakeholder zusammen:

Stadtverwaltung

1. Stellvertr. des Oberbürgermeisters und Beigeordneter für Wirtschaft, Bauen und Umwelt
(Bernd Nottebaum)

Fachdienstleiter Kulturbüro **(Dirk Kretzschmar)**

Leiterin Digitales Innovationszentrum Schwerin **(Mascha Thomas-Riekoff)**

Stadtpolitik

Vorsitzender Ortsbeirat Altstadt, Feldstadt, Paulstadt, Lewenberg **(Stephan Haring)**

Vorsitzender Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Liegenschaften **(Daniel Meslien)**

Vorsitzender Ausschuss für Kultur, Gesundheit und Bürgerservice **(Dr. Daniel Trepsdorf)**

Gewerbe

Vorsitzender DEHOGA M-V e.V. - Regionalverband Schwerin **(Matthias Theiner)**

Präsident Unternehmerverband Norddeutschland Mecklenburg-Schwerin e.V.
(Matthias Kunze)

Weitere

IHK zu Schwerin - Geschäftsbereich Standortpolitik **(Kristin Just)**

Geschäftsführerin Stadtmarketing Gesellschaft Schwerin mbh **(Martina Müller)**

Die Jury bewertet die eingegangenen Bewerbungen anhand der festgelegten Kriterien, entscheidet anhand ihrer Bewertung somit über die potentiell anzumietenden Leerstände und gibt unter Umständen bereits Empfehlungen für mögliche Matching-Kombinationen ab.

Die Jury kommt zu zwei separaten Sitzungen zusammen:

1. Vorstellung des Bewerbungs- und Bewertungsverfahrens
2. Abstimmung bzgl. der Bewertung der Leerstände sowie der Nutzungskonzepte

Die endgültige Festlegung der Bewertungsergebnisse erfolgt innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach dem 2. Jurytermin.

NACH DEM WETTBEWERB

Nach erfolgter Auswahl der anzumietenden Leerstände wird ein Mietvertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und den jeweiligen Eigentümerinnen bzw. Eigentümern geschlossen, der erst zu dem Zeitpunkt in Kraft tritt, wenn ein Untermietvertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und einem der Nachnutzungskonzepte zustande kommt.

Die Mindestlaufzeit der Mietverträge wird nach Abstimmung mit den neuen Nutzenden und den Immobilieneigentümerinnen/-eigentümern definiert. Die maximale Laufzeit beträgt 24 Monate.

Vor der Installierung der neuen Nutzung ist die grundlegende Herrichtung der anzumietenden Räumlichkeiten in dem Maße zu gewährleisten, als dass dies für die Umsetzung der Nutzungskonzepte zwingend notwendig ist. Die Herrichtung der Räumlichkeiten kann ausschließlich kleinere, nicht bauliche Maßnahmen im Sinne einer Wiedernutzbarmachung, wie etwa einen Anstrich, eine Tapezierung, leichte Grundrissanpassungen oder eine Erstreinigung, umfassen. Diese Kosten sind förderfähig und werden ebenfalls nach zu erfolgreicher Rechnungstellung gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin geltend gemacht. Die Ermittlung der exakten Kostenpunkte ist im Vorhinein zwischen allen drei Parteien abzustimmen. Betriebsmobiliar (Schreibtische, Schränke, Verkaufsregale, Tresen usw.) ist auf eigene Rechnung von den Nutzenden zu beschaffen.

Idealerweise sollen aus den vorübergehenden Anmietungen nach Auslaufen der Mietverträge dauerhafte Anmietungen entstehen. Die Flächen werden andernfalls (sofern keine Weitervermietung vereinbart wird) nach Ablauf des Mietzeitraums in dem Zustand übergeben, in dem sie angemietet wurden, es sei denn, es wurden andere Vereinbarungen schriftlich festgehalten.

Sollten in dem Teilwettbewerb für die Nutzungskonzepte keine Gewinnerinnen und Gewinner ermittelt werden, kommt kein Mietvertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und den Eigentümerinnen/Eigentümern zustande. In diesem Fall sind Ansprüche auf Erstattung etwaiger Kosten oder Schadensersatz ausgeschlossen.

KONTAKT BEI RÜCKFRAGEN

Stefan Purtz
Citymanagement | Fachgruppe Wirtschaft & Tourismus
Landeshauptstadt Schwerin
Am Packhof 2-6 | 19053 Schwerin

SPurtz@schwerin.de | Tel. 0385 545-1658

GEFÖRDERT DURCH



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

INKRAFTTRETEN

Diese Richtlinie tritt am 26.05.2023 in Kraft.

Bernd Nottebaum
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters
und Beigeordneter für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Schweriner Innenstadt

