
- Öffentlicher Aufruf an Nutzungsinteressierte mit Konzepten
für Um- und Zwischennutzungen -

**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 Nutzungsinteressierten transparentes und nachvollziehbares und auf Chancengleichheit setzendes 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 an Nutzungskonzepten, die geeignet sind, Leerstandsflächen adäquat zu bespielen und neue Besuchsanreize zu schaffen. Angesprochen werden sollen in erster Linie zukunftsgerichtete und frequenzbringende Nutzungen von z.B. Start-Ups, Neugründungen, Kultur- und Kreativangeboten, (gemeinwohlorientierten) Initiativen, Vereinen und Gemeinschaftsnutzungen.

Parallel zu diesem Teilwettbewerb findet ein zweiter Teilwettbewerb statt mit dem Ziel, innerstädtische Leerstandsflächen zu ermitteln, die von den Nutzungskonzepten bespielt werden können.

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 Nutzungsinteressierte. Diese können sich mit ihren Nutzungskonzepten bewerben.

Die Bewerbungsfrist 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. Die Jury behält sich dabei vor, bei Bedarf zeitnah nach dem zweiten und abschließenden Jurytermin ein Sondierungsgespräch mit den Konzepteinreichenden zu führen bevor das Bewertungsergebnis spätestens zwei Wochen nach dem zweiten Jurytermin festgelegt wird. Im Anschluss wird die Entscheidung über die positiv votierten Nutzungskonzepte mitgeteilt. Gleichzeitig erfolgt die Jury-Abstimmung über die eingereichten Immobilien im zweiten Teilwettbewerb.

Anschließend wird ein händisches Matching vorgenommen. Unter einem (händischen) Matching ist das Zusammenbringen der beiden Wettbewerbsparteien (Immobilienownerinnen/-owner 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 Ownerinnen/Owner 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

Berechtigt an dem Wettbewerb teilzunehmen sind volljährige natürliche Personen sowie juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts.

Von der Teilnahme ausgenommen sind die gesetzlichen Vertreterinnen und Vertreter sowie Mitarbeitenden der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Schwerin sowie alle Personen, die direkt an der Durchführung des Wettbewerbs beteiligt sind. Vom Wettbewerb auszuschließen sind ferner folgende Nutzungsabsichten:

- Zusätzliche Filialstandorte von überregional tätigen Unternehmen
- Ausschließlich räumliche Verlagerungen innerhalb des Innenstadtgebiets von bereits in der Innenstadt ansässigen Nutzungen/Geschäften, die somit Ersatzstandorten gleichkämen
- Zusätzliche Standorte von bereits in der Innenstadt ansässigen Nutzungen/Geschäften, die keinerlei Neu- und Weiterentwicklungen am zusätzlichen Standort beinhalten

Der Innenstadtraum wird dabei entsprechend des Geltungsbereichs auf Seite 8 definiert.

Jeder Bewerber und jede Bewerberin kann nur einmal bzw. mit einem Konzept am Wettbewerb teilnehmen.

Förderfähig ist die vorübergehende Anmietung und Weitervermietung von leerstehenden Flächen bis zu **maximal 300 m²** pro Gewerbeinheit/Nutzung für die Dauer von maximal **24 Monaten** am Stück (im Zeitraum bis **31.08.2025**). Darüber hinaus gehende Flächenanteile einer Gewerbeinheit/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.

Für den vollständigen Zeitraum der Anmietung wird die Immobilie für **10 %** des von der Landeshauptstadt Schwerin zu zahlenden Mietpreises (inkl. kalte Nebenkosten) zur Verfügung gestellt. Die **warmen Nebenkosten** (Strom, Heizung, Wasser) sind in vollständiger Höhe von den Nutzenden zu tragen.

Eine **Ausnahme** bilden soziale, kulturelle, gemeinwohlorientierte und/oder gemeinnützige Einrichtungen bzw. Nutzungen. Diese haben lediglich die **warmen Nebenkosten** (Strom, Heizung,

Wasser) in vollständiger Höhe zu tragen. Ansonsten wird die vollständige Mietsumme (inkl. kalte Nebenkosten) von der Landeshauptstadt Schwerin übernommen.

EINREICHUNG DER WETTBEWERBSUNTERLAGEN

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

- ❖ Ausgefülltes Bewerbungsformular
- ❖ Konzeptbeschreibung auf max. 2 Seiten (DIN A4)
- ❖ Fotos, Skizzen, Grafiken, Hintergrundmaterial (optional!)

Es wird gemeinsam mit dieser Richtlinie ein Bewerbungsformular auf www.schwerin.de/ideesuchtladen zur Verfügung gestellt, welches zum Download bereitsteht. Das Formular inkl. der Konzeptbeschreibung ist 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. Im Falle eines Ausschlusses kann der Gewinn (= Mietförderung) auch nachträglich aberkannt und zurückgefordert werden.

Kosten für die Einreichung der Unterlagen werden nicht erstattet.

ABLAUF DER BEWERTUNG

Die Auswahl der Nutzungskonzepte erfolgt nach Beendigung des Bewerbungszeitraums zeitnah anhand der nachstehenden **8 Kriterien**. Jedes Jurymitglied bewertet jeweils für jedes einzelne Nutzungskonzept, in welchem Maße das jeweilige Kriterium erfüllt ist.

Die Benotung jeder einzelnen Kategorie je Konzept 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 Nutzungskonzept addiert. Dies ergibt die Gesamtpunktzahl des jeweiligen Jurymitglieds für ein Konzept. Anschließend wird der Durchschnittswert des Konzepts über alle Jurybewertungen hinweg ermittelt (Summe aller Jurybewertungen / Anzahl der Jurybewertungen bzw. Jurymitglieder). Dieser ermittelte Wert ergibt den Ergebniswert des jeweiligen Konzepts.

In die anschließende Phase des Matchings können lediglich diejenigen Wettbewerbsbeiträge Eingang finden, die eine durchschnittliche Jury-Bewertung von **mindestens 8 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 24 Punkten (Durchschnittsbewertung von 3,0 je Bewertung bzw. „sehr hohe Zufriedenheit“).

Die Bewerberinnen und Bewerber werden im Anschluss - nach einem etwaigen **Sondierungsgespräch** mit den Bewerbenden und nach Festlegung des Bewertungsergebnisses - schriftlich (über die im Bewerbungsformular angegebenen Kontaktinformationen) über das Juryergebnis informiert.

Folgende 8 Kriterien werden zur Bewertung herangezogen:

- ❖ **Allgemeine Konzeptqualität** (Nachvollziehbarkeit; Passen die einzelnen Bausteine gut zusammen und ergänzen sich widerspruchsfrei?)
- ❖ **Nutzungsvielfalt** (Was findet konkret auf der Fläche statt: Verkauf, Events, Beratung, Austausch, Wissensvermittlung, Kulturangebote, Workshops u.ä.? Handelt es sich um dauerhafte oder wechselnde Angebote? Welche Zielgruppen werden angesprochen?)
- ❖ **Frequentierung** (Anzahl potentieller Kunden/Gäste; positive Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. das direkte örtliche Umfeld)
- ❖ **Innovationsgrad** (Welche neuen, kreativen oder digitalen Ansätze zeigt das Konzept? Gibt es Vergleichbares in der Innenstadt bzw. wie hebt sich das Angebot ab?)
- ❖ **Zukunftsfähigkeit über den Förderzeitraum hinaus** (Funktioniert das Konzept auch ohne Förderung? Welches Entwicklungspotential hat das Konzept? Wie kann das Konzept über den Förderzeitraum hinweg fortgeführt werden?)
- ❖ **Regionalität** (In welcher Weise wird auf Schwerin bzw. die Region Westmecklenburg Bezug genommen? Gibt es regional hergestellte Produkte/regionale Inhalte?)
- ❖ **Nachhaltigkeit** (Finden sich im Konzept Aspekte sozialer, ökonomischer oder ökologischer Nachhaltigkeit wieder? Gibt es fair-, saisonal-, ressourcenschonend produzierte Angebote?)
- ❖ **Erreichbarkeit des Angebotes** (Von welchen Öffnungszeiten wird ausgegangen?)

Die Landeshauptstadt Schwerin behält sich ausdrücklich vor, den Wettbewerb bei nicht zufriedenstellenden Bewerbungen ohne Entscheidung abzubrechen, 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 Trepzdorf)**

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 zu unterstützenden Nutzungskonzepte 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

Nach etwaigen Sonderungsgesprächen mit den Konzepteinreichenden erfolgt die Festlegung der Bewertungsergebnisse innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach dem 2. Jurytermin.

NACH DEM WETTBEWERB

Nach erfolgter Auswahl der Nutzungskonzepte und anschließendem erfolgreichen Matching mit den im anderen Teilwettbewerb positiv votierten Leerstandsflächen wird ein Untermietvertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und den neuen Nutzenden geschlossen.

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 erfolgender Rechnungstellung gegenüber der Landes-

hauptstadt 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.

Die Landeshauptstadt Schwerin unterstützt bei Interesse im Anschluss an den Förderzeitraum bei der potentiellen Suche nach einem alternativen Standort oder vermittelt bezüglich der Fortführung am gegenwärtigen Standort.

Sollten in dem Teilwettbewerb für die Leerstandskonzepte keine Gewinnerinnen und Gewinner ermittelt werden, kann kein Untermietvertrag mit der Landeshauptstadt Schwerin zustandekommen. 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

ANLAGE GELTUNGSBEREICH

Schweriner Innenstadt

