



- 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: 15.02.2024

PRÄAMBEL

Die Landeshauptstadt Schwerin hat in einem mehrjährigen Modellvorhaben im Rahmen des Programms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt bekommen.

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 (absehbar) leerstehender Ladenlokale, die nach erfolgreichem Matching angemietet werden, um sie anschließend an zukunftsgewandte 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.

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 und ab dem Zeitpunkt der Anmietung durch die Landeshauptstadt Schwerin uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Vorhandene Flächen(-anteile) in **Erdgeschosslagen** sind zwingend erforderlich. Ausschließliche Untergeschosslagen und Lagen in Obergeschossen ohne nutzbare Flächen(-anteile) im Erdgeschoss können nicht berücksichtigt werden. 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.

FÖRDERBEDINGUNGEN

Förderfähig ist die vorübergehende Anmietung und Weitervermietung von leerstehenden Flächen bis zu **maximal 300 m²** pro Gewerbeeinheit/Nutzung für die Dauer bis maximal zum **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 von den neuen Nutzern zu tragen sind) aus der letzten Vermietung der entsprechenden Räumlichkeit.

Eine Einschränkung besteht: Förderungen im Zuge des Wettbewerbs sind nur in der Anzahl und in dem Maße möglich, wie Förderbudget der Landeshauptstadt tatsächlich zur Verfügung steht (Förderzeitraum bis 31.08.2025).

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 o.ä.)

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.

WETTBEWERBSABLAUF & MATCHING

Das Wettbewerbsverfahren wird durchgeführt und koordiniert durch die Landeshauptstadt Schwerin.

Die Bewerbungslaufzeit beträgt rund **6 Wochen** und beinhaltet konkret den Zeitraum vom **15.02.** bis einschließlich den **31.03.2024**.

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

Eine **Fach-Jury** sortiert die eingegangenen Bewerbungen entsprechend der Teilnahmevoraussetzungen und der inhaltlichen Bewertung nach Ende der Bewerbungsfrist vor. Die in

der Folge zugelassenen Wettbewerbsbeiträge werden im nächsten Schritt anhand von festgelegten Kriterien bewertet. Im Anschluss wird die Entscheidung über die positiv votierten Immobilien innerhalb von zwei Wochen nach dem 2. Jurytermin mitgeteilt. Gleichzeitig erfolgt die Jury-Abstimmung über die Nutzungskonzepte im zweiten Teilwettbewerb.

Anschließend wird ein händisches **Matching** vorgenommen. Dies meint das Zusammenbringen der beiden Wettbewerbsparteien (Immobilieeigentümerinnen/-eigentümer und der Nutzungsinteressierten) durch das Führen gemeinsamer Abstimmungsgespräche, welche vom **Citymanagement** der Landeshauptstadt Schwerin organisiert werden.

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

Entsprechend der Jurybewertung haben die bestplatzierten Nutzungsinteressierten das Erstwahlrecht unter den positiv votierten Immobilienangeboten, wobei sowohl die gewünschten/ angebotenen Eigenschaften der Immobilien als auch eine **Empfehlung der Jury** Orientierung bieten. Die Gespräche und Vor-Ort-Begehungen werden mit offenem Ausgang geführt. Für ein Zusammenkommen ist die Zustimmung beider Parteien (Immobilieeigentümer und Nutzungsinteressierte) notwendig! Eine erfolgreiche Wettbewerbsteilnahme mit positiven Juryergebnis führt somit auch nach mehreren Versuchen **nicht zwangsläufig** zu einem finalen Matching. Nachfolgend findet die Auswahl durch die nächstplatzierten Nutzungsinteressierten statt, die unter den noch verbleibenden Immobilienangeboten auswählen. Dieses Verfahren wird fortgeführt bis im Idealfall alle positiv votierten Immobilien und/oder Nutzungskonzepte vergeben sind.

Sofern Leerstandsobjekte oder Nutzungsinteressierte aufgrund nicht mehr vorhandener Auswahlmöglichkeiten (platzierungsbedingt) ohne Matching-Option 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.

Eine Einschränkung besteht: Matchings können nur in der Anzahl bzw. in dem Maße umgesetzt werden, wie Förderbudget der Landeshauptstadt zur Verfügung steht (Förderzeitraum bis 31.08.2025).

ABLAUF DER BEWERTUNG & BEWERTUNGSKRITERIEN

Die Auswahl der Immobilien erfolgt nach Beendigung des Bewerbungszeitraums und getätigter Vorauswahl durch die Jury anhand der nachstehenden **6 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 6 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 18 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 6 Kriterien werden zur Bewertung herangezogen:

- ❖ **Lage** (A-/B-Lage, Fußgängerzone, Frequenz, Sichtbarkeit, Erreichbarkeit, Umgebung) der Immobilie & **Ortsbildprägung** durch die Immobilie
- ❖ **Objektart** (Laden-, Büro-, Praxisfläche u. ä., Etage (KG, EG, OG), Schaufenster vorhanden, mögl. Flächenteilung, besondere Qualitäten/Alleinstellungsmerkmale, vorhandene Barrierefreiheit)
- ❖ **Objektzustand** (Sanierungsstand, Ausstattung, Qualität/Mängel) & **Dauer des Leerstands**
- ❖ **Miethöhe** pro m² und in Summe
- ❖ **Nachnutzungswahrscheinlichkeit** nach Ablauf der Förderung (Anpassung der Miethöhe auf Dauer möglich?, Chancen auf Weiter-/Neuvermietung über Projektzeitraum hinaus?, Planung von Investitionen?)
- ❖ **Nutzungsvielfalt** (Umsetzbare Nutzungsarten: Einzelhandel, Gastronomie usw.)

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

Die Jury setzt sich wie folgt zusammen:

Fachdienstleiter Stadtentwicklung & Wirtschaft (**Andreas Thiele**)
Fachdienstleiter Kulturbüro (**Dirk Kretzschmar**)
Leiterin Digitales Innovationszentrum Schwerin (**Mascha Thomas-Riekoff**)
Vorsitzender DEHOGA M-V e.V. - Regionalverband Schwerin (**Matthias Theiner**)
IHK zu Schwerin - Geschäftsbereich Standortpolitik (**Kristin Just**)
Geschäftsführerin Stadtmarketing Gesellschaft Schwerin mbh (**Martina Müller**)
Netzwerk Migration, Leiter Patenschaftsbüro (**Hamoud Aldghim**)

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

Die Jury kommt zu mindestens **zwei separaten Sitzungen** zusammen:

1. Vorstellung des Bewerbungs- und Bewertungsverfahrens
2. Vorauswahl & 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/Eigentümern geschlossen, der erst zu dem Zeitpunkt in Kraft tritt, sobald ein **Untermietvertrag** zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und einem der Konzepteinreichenden zustande kommt.

Die **Mindestlaufzeit** der Mietverträge wird nach Abstimmung mit den neuen Nutzenden und den Immobilieneigentümerinnen/-eigentümern definiert. Die maximale Vertragslaufzeit geht bis zum **31.08.2025**.

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 Nutzungs-konzepte zwingend notwendig ist. Die Herrichtung der Räumlichkeiten kann ausschließlich **kleinere, nicht bauliche Maßnahmen** im Sinne einer Wiedernutzbarmachung und damit kleinere Renovierungsarbeiten oder Instandsetzungen, wie etwa einen Anstrich, eine Tapezierung, leichte Umbauten oder eine Erstreinigung, umfassen. Diese Kosten sind **förderfähig**. 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 gültiger Mietvertrag 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 15.02.2024 in Kraft.

Dr. Rico Badenschier

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Schwerin

Schweriner Innenstadt

