



- NUTZUNGSINTERESSIERTE -

Anmietung und geförderte Weitervermietung von Leerständen im Innenstadtbereich 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 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.

TEILNAHMEVORAUSSETZUNGEN

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

Grundsätzlich **teilnahmeberechtigt** sind die folgenden Nutzungsabsichten bzw. Nutzergruppen:

- Start-Ups | Neugründungen
- Kreativ- und Kulturwirtschaft
- Handwerk & Kunsthandwerk
- Tourismus
- Einzelhandel
- Direktverkauf bspw. landwirtschaftlicher Produkte
- Gastronomie
- Dienstleistungen mit Publikumsverkehr
- Vereine, Verbände
- sonstige Zusammenschlüsse | Initiativen & Mischnutzungen
- Showrooms

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 (= Expansion)
- Räumliche Verlagerungen innerhalb des Innenstadtgebiets von bereits ansässigen Nutzungen/Geschäftsstandorten (= Ersatzstandorte)
- Zusätzliche Standorte von bereits in der Innenstadt ansässigen Nutzungen/Geschäften, die keinerlei Neu- und Weiterentwicklungen am zusätzlichen Standort beinhalten

- Konzeptionell zu großen Teilen deckungsgleiche Wiedereröffnungen von ehemaligen Geschäftskonzepten der gleichen betreibenden Personen

Ebenfalls von der Teilnahme ausgenommen sind natürliche Personen sowie juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts, die **erfolgreich** am ersten Wettbewerb „Idee sucht Laden sucht Idee“ (2023) teilgenommen haben und somit bereits geförderte Nutzungskonzepte in der Schweriner Innenstadt umsetzen.

Darüber hinaus wird auf den **Bestandsschutz** bereits vorhandener Betriebe großen Wert gelegt, sodass Bewerberinnen und Bewerber mit Konzepten, die vollständig oder zu erheblichen Teilen bereits ansässigen innerstädtischen Nutzungen ähneln, ebenfalls nicht berücksichtigt werden können.

Der Innenstadtraum wird dabei entsprechend des **Geltungsbereichs** auf Seite 9 definiert.

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

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.

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

Eine **Ausnahme** bilden hierbei soziale, kulturelle, gemeinwohlorientierte und/oder gemeinnützige Einrichtungen bzw. Nutzungen ohne Gewinnerzielungsabsichten. Diese haben lediglich die **warmen Nebenkosten** (Strom, Heizung, Wasser) in vollständiger Höhe zu tragen. Ansonsten wird die vollständige Mietsumme (inkl. kalte Nebenkosten) gefördert.

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**
- ❖ **Konzeptbeschreibung** auf max. 2 Seiten (DIN A4); Orientierung bieten hierbei die Bewertungskriterien der Jury (siehe Seite 6)

- ❖ 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.

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 Beurteilung des Konzeptes nach Ende der Bewerbungsfrist vor. Die in der Folge zugelassenen Wettbewerbsbeiträge werden im nächsten Schritt anhand von festgelegten Kriterien bewertet. Die Jury behält sich dabei vor, bei Bedarf zeitnah ein **Sondierungsgespräch** mit einer kurzen **Konzeptpräsentierung** durch die Nutzungsinteressierten zu führen. Im Anschluss wird die Entscheidung über die positiv votierten Nutzungskonzepte innerhalb von zwei Wochen nach dem 2. Jurytermin mitgeteilt. Gleichzeitig erfolgt die Jury-Abstimmung über die eingereichten Immobilien 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 Nutzungskonzepte erfolgt nach Beendigung des Bewerbungszeitraums und getätigter Vorauswahl durch die Jury anhand der nachstehenden **6 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 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 - nach einem etwaigen **Sondierungsgespräch** inkl. Kurzpräsentation durch die Bewerbenden und nach Festlegung des Bewertungsergebnisses -

schriftlich (über die im Bewerbungsformular angegebenen Kontaktinformationen) über das Juryergebnis informiert.

Folgende 6 Kriterien werden zur Bewertung herangezogen:

- ❖ **Allgemeine Konzeptqualität** (Nachvollziehbarkeit/Stimmigkeit des Geschäftsmodells; Passgenauigkeit und Widerspruchsfreiheit der einzelnen Projektbausteine)
- ❖ **Persönlicher Hintergrund und Qualifikation** der Teilnehmenden
- ❖ **Beitrag zur Aufwertung und zur Belebung der Innenstadt** (Erlebnisharakter, voraussichtliche Frequentierung, mögliche Öffnungszeiten, Nutzungsvielfalt (Was findet auf der Fläche statt?; wechselnde Angebote?), potentielle Zielgruppen)
- ❖ **Innovationsgrad und Einzigartigkeit** (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 inkl. **Wettbewerbssituation** (Wirtschaftliche Tragfähigkeit; Welches Entwicklungspotential hat das Konzept? Wie kann das Konzept über den Förderzeitraum hinweg fortgeführt werden? Wie ist die Wettbewerbssituation mit vorhandenen Angeboten zu bewerten?)
- ❖ **Nachhaltigkeit** (Finden sich im Konzept Aspekte sozialer, ökonomischer oder ökologischer Nachhaltigkeit wieder? Gibt es fair-, saisonal-, ressourcenschonend produzierte Angebote?) & **Regionalität** (In welcher Weise wird auf Schwerin bzw. die Region Westmecklenburg Bezug genommen? Gibt es regional hergestellte Produkte/regionale Inhalte?)

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 unterstützenswerten Konzepte 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

Nach etwaigen Sonderungsgesprächen mit den Konzepteinreichenden und einer Kurzpräsentation der Konzepte 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 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 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.

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 Leerstandsflächen keine Gewinnerinnen und Gewinner ermittelt werden, kann kein Untermietvertrag mit der Landeshauptstadt Schwerin zustande kommen. 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

