

Richtlinie „Anmietung und geförderte Weitervermietung von Leerständen im Stadtgebiet Goslar im Rahmen des Bundesprogramms Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren: Auswahl und Anmietung von Leerständen“

1. Präambel
2. Ziel und Zweck des Wettbewerbsverfahrens
3. Ablauf des Wettbewerbsverfahrens
4. Wettbewerbsvoraussetzungen
5. Einreichung der Bewerbungsunterlagen
6. Bewertungskriterien
7. Jury
 - 7.1 Zusammensetzung
 - 7.2 Aufgaben
 - 7.3 Sitzungen
8. Feststellung der Juryauswahl
9. Umsetzung
10. Anschlussverfahren
11. Inkrafttreten

1. Präambel

Viele Städte und Gemeinden sind von tiefgreifenden Veränderungen in ihren Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren betroffen. Das gilt u.a. für den anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel, der durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie weiter beschleunigt wurde. Viele Nutzungen sind in ihrer jetzigen Angebots- und Betriebsform nicht mehr tragfähig. Um die langfristige Funktion der Stadt zu sichern, bedarf es einiger Anpassungen, die im Rahmen des vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung auferlegten Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ gefördert werden. Ein Instrument zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt, Stadt- und Ortsteilzentren ist die vorübergehende Anmietung von Leerständen, die Leerstände abbauen und zeitgleich sinnvoll in Nachnutzung bringen soll.

2. Ziel und Zweck des Wettbewerbsverfahrens

Das Förderprogramm unterstützt die vorübergehende Anmietung von leerstehenden Räumlichkeiten, insbesondere Ladenlokalen, mit dem Ziel, zukunftsfähige, frequenzbringende Nutzungen (z.B. Start-Ups, Kultur- und Bildungsangebote, gemeinwohlorientierte Initiativen, Hybridformen) in den Leerständen zu etablieren.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens „Aufruf an Eigentümer:innen von leerstehenden Gewerbeimmobilien“ werden, wenn möglich, vier leerstehende Gewerbeimmobilien angemietet, die nach Durchführung eines zweiten Wettbewerbsverfahrens („Aufruf für Nachnutzungskonzepte für gewerbliche Leerstände“) anschließend an Nachnutzer:innen weitervermietet werden.

Innerhalb des Zeitraums des Förderprogramms ist eine maximal 24-monatige Anmietung der Leerstände möglich (bis 31.07.2025). Die tatsächliche Anzahl der anzumietenden Leerstände durch die Stadt Goslar richtet sich nach der Höhe des für die Jahre 2022-2025 vom Bundesinstitut für Bau-,

Stadt- und Raumforschung bewilligten Zuschusses für das Bundesprogramms Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren.

Idealerweise soll aus der vorübergehenden Anmietung nach Auslaufen des Mietvertrags eine dauerhafte Anmietung entstehen.

Durch die Durchführung eines Wettbewerbsverfahren zur Auswahl der Leerstände soll eine Chancengleichheit für die Immobilieneigentümer:innen gewährleistet werden.

3. Ablauf des Wettbewerbsverfahrens

Das Wettbewerbsverfahren „Aufruf an Eigentümer:innen von leerstehenden Gewerbeimmobilien“ startet mit einer Ausschreibung durch die Stadt Goslar, welche sich an Immobilieneigentümer:innen richtet.

Die Immobilieneigentümer:innen können sich mit ihrem zum Zeitpunkt der Ausschreibung bestehenden Leerstand oder bereits gekündigtem Leerstand bewerben.

Alle für die Bewerbung erforderlichen Informationen, Unterlagen und Fristen werden auf der Homepage der Stadt Goslar mitgeteilt. Die Bewerbungsfrist ist auf zwei Wochen festgelegt und wird im Rahmen einer Pressemitteilung bekannt gegeben.

Der Fachdienst Wirtschaftsförderung und strategische Entwicklung der Stadt Goslar prüft die Unterlagen anhand der festgelegten Anforderungen.

Im Anschluss erfolgt die Entscheidung über die anzumietenden Immobilien durch eine Fach-Jury. Nach Auswahl der Immobilien wird mit den Eigentümer:innen ein Mietvertrag abgeschlossen.

In einem anschließenden zweiten Verfahren („Aufruf für Nachnutzungskonzepte für gewerbliche Leerstände“) werden konkrete Nachnutzer:innen für die ausgewählten Leerstände gesucht (siehe Richtlinie Anmietung und geförderte Weitervermietung von Leerständen im Stadtgebiet Goslar im Rahmen des Bundesprogramms Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren: Auswahl von Nutzungskonzepten und Weitervermietung).

4. Wettbewerbsvoraussetzungen

Eigentümer:innen von Gewerbeimmobilien sowie deren Vertretungsberechtigten sind berechtigt, sich an dem Wettbewerb zu beteiligen.

Die Immobilien müssen sich in den in der Anlage beigefügten Geltungsbereichen befinden (Innenstadt Goslar, Stadtteilzentrum Vienenburg sowie Ortsteilzentrum Hahnenklee).

Die Gewerbeimmobilien müssen bereits gewerblich genutzt worden sein und ab dem Zeitpunkt der Anmietung durch die Stadt Goslar uneingeschränkt zur Verfügung stehen (kleinere Renovierungsarbeiten sind möglich).

Die Eigentümer:innen müssen ermöglichen, dass Nutzungskonzepte wie z.B. Pop-Ups, Start-Ups, Gastronomie, Einzelhandel, Hybridformen sowie soziale, gemeinnützige und kulturelle Einrichtungen verwirklicht werden können.

Bei der Neuvermietung haben die Eigentümer:innen die bisherige Miete grundsätzlich um mindestens 15% zu reduzieren. Die Nebenkosten können die Eigentümer:innen in voller Höhe berechnen.

Förderfähig ist die vorübergehende Anmietung von leerstehenden Flächen bis zu 300 m² pro Einheit für die Dauer bis zu zwei Jahren (max. bis 31.07.2025). Bezugspunkt der Förderung ist die Miete einschließlich der kalten Nebenkosten (Altmiete ohne Verbrauchsausgaben für Heizung, Warmwasser, Strom) aus der letzten Vermietung der entsprechenden Räumlichkeit.

5. Einreichung der Bewerbungsunterlagen

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

- Kopie des letzten abgeschlossenen Mietvertrags (falls bisher kein Mietverhältnis bestand, ein Nachweis über die marktübliche Miete der umliegenden Ladengeschäfte)
- Erklärung zur Mietreduzierung
- Bereitschaftserklärung für eine etwaige Besichtigung vor Ort
- Aussagekräftiges Exposé (u.a. Grundriss, Größe, Lage, Objektbeschreibung, Ausstattung, Beschreibung der Vorzüge der Immobilie)
- Nachweis über Vertretungsberechtigung/Eigentum
- Angaben zu den Nebenkosten
- Auswahl an Nutzungsoptionen für die Immobilie

Hierfür wird ein Bewerbungsbogen auf der Homepage der Stadt Goslar zur Verfügung gestellt, der zum Download bereitsteht. Die Unterlagen müssen über leerstand@goslar.de eingereicht werden.

6. Bewertungskriterien

Die Auswahl der Immobilien erfolgt anhand zuvor festgelegter Kriterien. Jedes Jurymitglied bewertet für jede einzelne Immobilie die gleichwertigen Kriterien. Die Benotung erfolgt anhand eines Notensystems (1-6: 1=sehr gut, 2=gut, 3=befriedigend, 4=ausreichend, 5=mangelhaft, 6=ungenügend.).

Aus allen Bewertungen wird im Anschluss der Durchschnittswert ermittelt. Die Durchschnittswerte der einzelnen Jurymitglieder werden addiert und durch die Summe der Jurymitglieder geteilt.

Folgende Kriterien werden zur Bewertung herangezogen:

- Lage (Frequenz, Sichtbarkeit, Umgebung, Ortschaft, Anbindung an ÖPNV)
- Objektart (Ladenfläche, Bürofläche, Praxisfläche)
- Etage (Schaufenster, Erdgeschoss, erste Etage oder höher)
- Objektzustand (saniert, teilsaniert, neuwertig, gepflegt, baufällig)
- Verkaufsfläche/Nutzfläche (sanitäre Einrichtungen & Nebenflächen vorhanden?)
- Preis (Nachnutzung nach Ablauf der Förderung finanzierbar?)
- Ortsbildprägung (Einbindung in das Konzept der umliegenden Geschäfte)
- Vielfältigkeit der Nutzung (Coliving, Cocreation, Coworking, innovative, kulturelle, soziale, nachhaltige Nutzung, Einzelhandel, Gastronomie, Hybridformen usw.)
- Barrierefreiheit
- Dauer des Leerstands

7.Jury

7.1 Zusammensetzung

Die Jury setzt sich aus folgenden Personen bzw. Vertreter:innen wichtiger Stadtakteure zusammen:

Oberbürgermeisterin Stadt Goslar
Wirtschaftsförderung Stadt Goslar
Innenstadtmanagement Stadt Goslar
Vorsitzende:r Goslar Kaufmannsgilde e.V.
Vorsitzende:r Interessengemeinschaft Goslarer Gastgeber e.V.
Vertreter:in Industrie- und Handelskammer
Geschäftsführer:in GOSLAR marketing GmbH
Geschäftsführer:in Hahnenklee Tourismus GmbH
Vorsitzende:r Wirtschaftsausschuss
Stellvertretende:r Wirtschaftsausschuss
Ortsvorsteher:in Vienenburg
Ortsbürgermeister:in Hahnenklee
Vertreter:in Haus & Grundeigentum Goslar/Harz e.V.

7.2 Aufgaben

Die Jury bewertet die eingegangenen Bewerbungen anhand der festgelegten Kriterien und entscheidet anhand ihrer Bewertung über die anzumietenden Leerstände. Dazu müssen die Mitglieder an drei Terminen teilnehmen.

7.3. Sitzungen

Die Jury kommt zu drei Sitzungen zusammen:

Erste Jurysitzung: Vorstellung des Verfahrens

Zweite Jurysitzung: Auswahl der anzumietenden Leerstände

Dritte Jurysitzung: Auswahl der Nachnutzer:innen für die zuvor ausgewählten Leerstände

Eine Entsendung einer Vertretung mit Stimmrecht ist zulässig.

8. Feststellung der Juryauswahl

Aus den Bewertungen der einzelnen anwesenden Jurymitglieder, die gemäß Punkt 6 dieser Richtlinie getroffen wurden, wird ein Durchschnittswert ermittelt.

Für die Anmietung eines Leerstands muss eine Mindestnote von 4,4 erreicht werden.

9. Umsetzung

Nach erfolgter Auswahl der anzumietenden Leerstände wird ein Mietvertrag zwischen der Stadt Goslar und den jeweiligen Eigentümer:innen abgeschlossen, der erst dann in Kraft tritt, wenn ein Untermietvertrag im Rahmen des Anschlussverfahrens „Aufruf für Nachnutzungskonzepte für gewerbliche Leerstände“ abgeschlossen wurde.

10. Anschlussverfahren

Im Anschlussverfahren „Aufruf für Nachnutzungskonzepte für gewerbliche Leerstände“ werden die Nachnutzer:innen für die Immobilien gesucht und ermittelt.

11. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 20.12.2022 in Kraft.

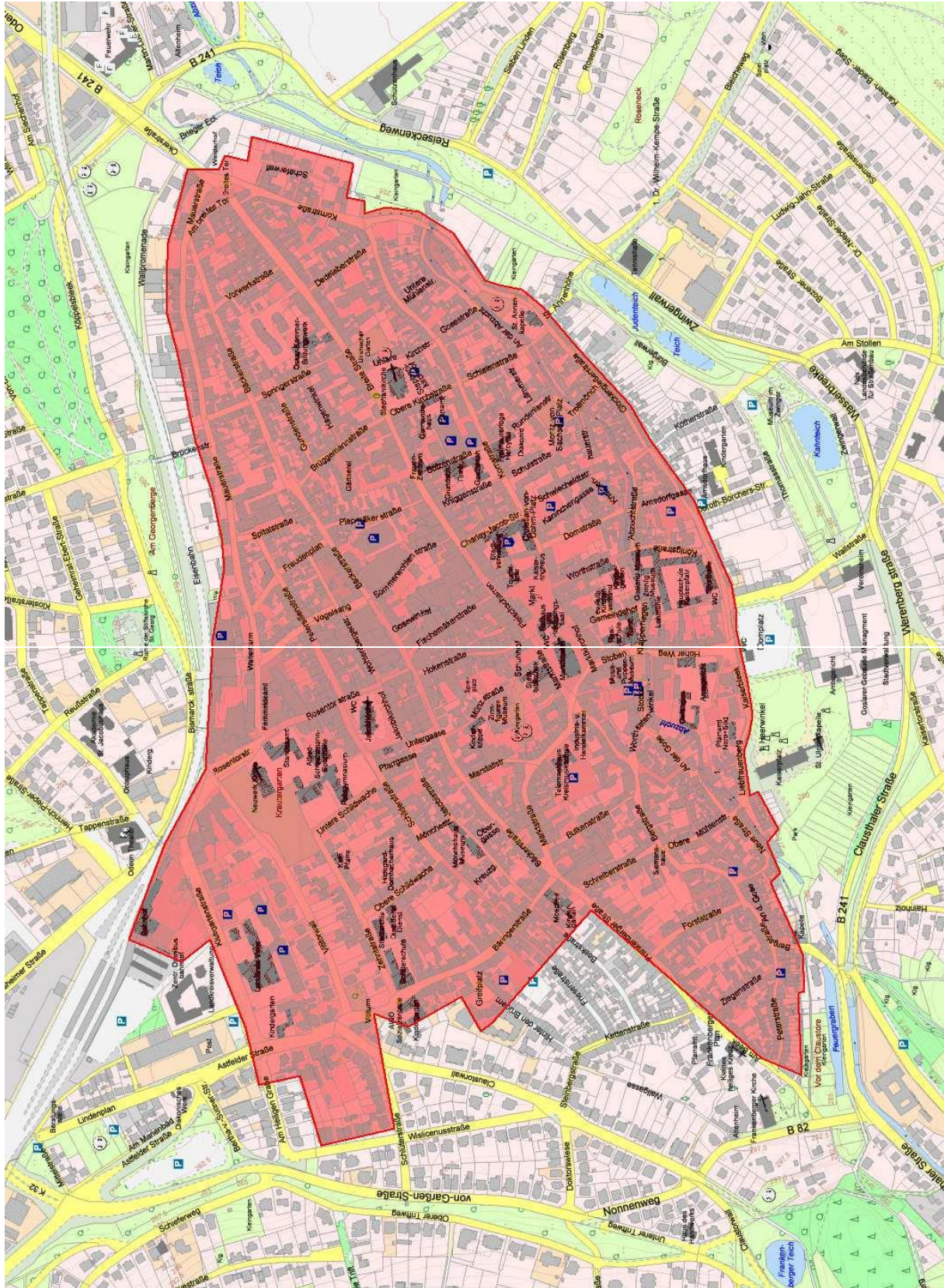
Stadt Goslar

Oberbürgermeisterin

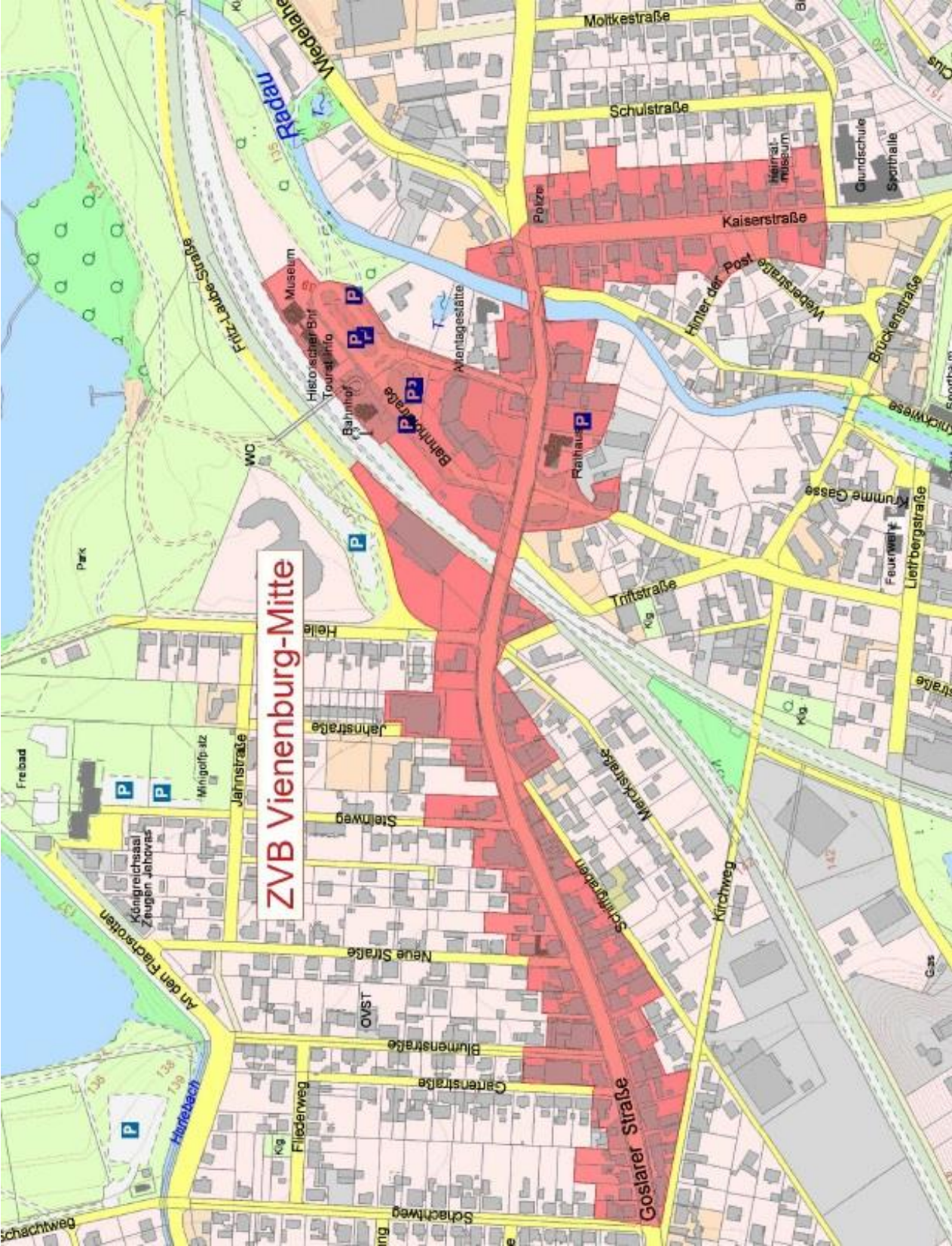
Urte Schwerdtner

Anlage Geltungsbereiche

Geltungsbereich Innenstadt



Geltungsbereich Vienenburg



Geltungsbereich Hahnenklee

