



Gründerwettbewerb zur Nachnutzung von Läden in der Innenstadt von Elsterwerda

gefördert über das Bundesprogramm ZIZ „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

PRÄAMBEL – warum dieser Wettbewerb?

Unsere Innenstädte stehen vor großen Herausforderungen - Konsumgewohnheiten und Einkaufsverhalten verändern sich, der Handel über einschlägige Plattformen im Internet wächst weiter und Einkommenssteigerungen unterhalb der Inflationsrate verringern die Kaufkraft vieler Haushalte. Die Corona-Pandemie beschleunigte diese Entwicklungen teilweise sogar. Veränderungen im Unternehmensbesatz sind fast unvermeidlich. Es stellt sich mehr und mehr die Frage, welche Funktionen Innenstädte in Zukunft für uns als Gesellschaft übernehmen sollen. Flexiblere und innovative Nutzungskonzepte und ein multifunktionaler Nutzungsmix wären durchaus erstrebenswert. Denkbar sind auch handwerkliche Nutzungen sowie regionale, nachhaltige und gemeinnützige Angebote und Dienstleistungen. Sie alle können Alleinstellungsmerkmalen aufweisen, die es so nur in einer Innenstadt gibt.

Hier will die Stadt Elsterwerda ansetzen und in einem mehrjährigen Modellvorhaben finanzielle Mittel einsetzen, die das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) aus dem Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) zur Verfügung stellt. Die Abgrenzung der Innenstadt im Sinne dieses Programms und Wettbewerbes zeigt der Plan auf Seite 8.

Konkret plant die Stadt Elsterwerda die vorübergehende Anmietung von leerstehenden Ladengeschäften, um diese an neue Nutzergruppen mit attraktiven Nutzungskonzepten weiterzuvermieten. So können - koordiniert durch die Stadt - Leerstände reduziert und zugleich zukunftsfähige Nachnutzungen gefördert werden, die andernfalls den Weg in die zentralen Lagen der Stadt nicht gefunden hätten, die außerdem zur weiteren Aufwertung der Innenstadt beitragen, die Vielfalt der Angebote mit ausweiten und vorhandene Nutzungen sinnvoll ergänzen.

1. Auslober des Wettbewerbes

Stadt Elsterwerda

Hauptstraße 12, 04910 Elsterwerda

vertreten durch: Frau Bürgermeisterin Anja Heinrich

Ansprechpartner: Herr Ansgar Große (stellv. Bürgermeister/Wirtschaftsförderung)

mit Kontaktdaten: Tel./Fax 03533 65-124

E-Mail: stbgm@elsterwerda.de

2. Ziel und Zielgruppe des Wettbewerbes

Was wollen wir erreichen? Ziel des Wettbewerbes ist die dauerhafte Etablierung neuer, qualitativ hochwertiger Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in der Innenstadt von Elsterwerda. Für ungenutzte Ladengeschäfte sollen neue Nutzungen gefunden werden, die momentan leere Schaufenster und Flächen wieder mit Leben füllen. Mit diesem Wettbewerb und dem vorliegenden Aufruf wollen wir diese Nutzungen finden.

Wer kann sich beteiligen? Existenzgründer und auch Inhaber von schon vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sind aufgefordert, ihre Geschäfts- oder Nutzungs-idee schriftlich einzureichen. Es sind alle Existenzgründer angesprochen, für die ein Ladengeschäft



in der Innenstadt nutzbar ist. Dabei spielt es keine Rolle, in welcher Phase der Existenzgründung sich jemand befindet. So kann jemand noch über eine eigene Existenzgründung nachdenken oder sich schon in der eigentlichen Gründungsphase befinden. Von den Inhabern vorhandener Betriebe sind diejenigen angesprochen, die sich erweitern und/oder einen weiteren Standort aufbauen wollen.

Wer entscheidet über die Platzierung? Eine Expertenjury prüft die eingegangenen Wettbewerbsbeiträge und Geschäftsideen auf Zukunftsfähigkeit, Originalität und Erfolgsaussichten. Die besten Beiträge und Ideen werden mit einem umfangreichen Förderpaket unterstützt, sowohl finanziell als auch organisatorisch.

3. Aufgabenstellung

Gesucht werden Ideen und Konzepte, wie leerstehende Geschäfte und gastronomische Einrichtungen wiederbelebt werden können. Die Wettbewerbsbeiträge können zum Beispiel beschreiben,

- wie Schaufenster attraktiver oder innovativer gestaltet werden können,
- wie sich ein Produkt oder eine Dienstleistung attraktiver präsentieren oder beides miteinander verknüpfen lässt,
- wie sich bisher nicht vorhandene Produkte oder Dienstleistungen in der Innenstadt anbieten lassen.

Mit den neuen oder besser präsentierten Produkten und Dienstleistungen soll die Innenstadt von Elsterwerda mehr Kundinnen und Kunden anziehen und für sie die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt erhöhen. Auf diese Weise sollen leerstehende Geschäfte und gastronomische Einrichtungen durch kreative Geschäftsideen wiederbelebt und der Leerstand in der Innenstadt deutlich reduziert werden. Letztlich sollen die Ideen und Konzepte bei ihrer Umsetzung auf die Innenstadt ausstrahlen, sie für Kundschaft anziehender machen und für die Einwohner unserer Stadt die Aufenthaltsqualität erhöhen.

4. Art des Wettbewerbes

Es handelt sich um einen Ideenwettbewerb. Alle Interessierten können ihre kreativen Ideen oder Konzepte zur Belebung der Innenstadt, zur Belegung leerstehender Laden- und Gewerbeflächen und zur höheren Attraktivität der Innenstadt als Handels- und Versorgungszentrum einreichen.

Für die Bewerbung wird ein Formular genutzt, was auf der Internetseite der Stadt unter

<https://www.elsterwerda.de/gruenderwettbewerb-elsterwerda/>

herunterzuladen ist. Alternativ ist das Formular in Papierform beim Innenstadtmanagement und bei der Wirtschaftsförderung der Stadt (Fachbereich II) erhältlich.

5. Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Wettbewerb

Am Wettbewerb können alle Interessierten teilnehmen, zum Beispiel

- Personen oder Firmen in der Gründungsphase oder mit Überlegungen zur Existenzgründung,
- Inhaber bestehender Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die ein weiteres Geschäft eröffnen bzw. das eigene Gewerbe grundlegend umgestalten wollen,
- Inhaber bestehender Betriebe, die ihr Geschäft in die Innenstadt von Elsterwerda verlagern möchten



6. Teilnahmebedingungen

Berechtigt zur Teilnahme am Wettbewerb 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 Stadt Elsterwerda sowie alle Personen, die direkt an der Durchführung des Wettbewerbs beteiligt sind. Vom Wettbewerb ausgeschlossen sind ferner folgende Nutzungsabsichten:

- zusätzliche Filialstandorte von überregional tätigen Unternehmen,
- ausschließlich räumliche Verlagerungen innerhalb der Innenstadt von dort bereits ansässigen Nutzungen oder Geschäften, die letztlich einer Standortverlagerung gleichkämen,
- zusätzliche Standorte von bereits in der Innenstadt ansässigen Nutzungen/Geschäften, die keinerlei Neu- oder Weiterentwicklung am zusätzlichen Standort beinhalten.

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

Finanziell unterstützt wird die vorübergehende Anmietung und Weitervermietung von leerstehenden Flächen bis maximal 300 m² pro Gewerbeinheit/Nutzung, längstens für den Zeitraum bis zum 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 auch mehrere neue Nutzungen zu jeweils max. 300 m² gefördert werden.

Für den gesamten Zeitraum der Anmietung wird die Ladenfläche für einen vergünstigten Mietpreis (inkl. kalte Nebenkosten) zur Verfügung gestellt. Die warmen Nebenkosten (Strom, Heizung, Wasser) sind in vollständiger Höhe von den Nutzerinnen und Nutzern 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 Stadt Elsterwerda übernommen.

7. Wettbewerbskosten

Für die Teilnahme am Wettbewerb entstehen den Einsendern keine Kosten.

8. Wettbewerbsbeginn

Der Wettbewerb startet mit der Veröffentlichung des Auslobungstextes in der Presse und im Amtsblatt, auf Faltblättern und auf der Internetseite der Stadt.

9. Preise

- 1. Preis: Der Sieger bzw. bestplatzierte Beitrag können für ein Jahr ein zur Geschäftsidee passendes Ladengeschäft nutzen. Dafür zahlt er oder sie nur eine monatliche Miete von 1 €/m² und die Nebenkosten.



- 2. und 3. Preis: Diese Preisträger können leerstehende Ladengeschäfte am Markt und in Geschäftsstraßen der Innenstadt nutzen. Dafür stellen die Stadt und Sponsoren weitere finanzielle und ideelle Unterstützung bereit.

10. Ablauf und Zeitplan

Alle für die Bewerbung erforderlichen Informationen und Unterlagen werden auf der Homepage der Stadt Elsterwerda unter www.elsterwerda.de veröffentlicht.

Die Stadt Elsterwerda führt den Wettbewerb durch und koordiniert ihn. Die Bewerbungen können vom 01.12.2023 bis einschließlich zum 31.03.2024 eingereicht werden. Für die Durchführung des Wettbewerbes ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- | | |
|--|---------------------|
| • Bekanntmachung/Veröffentlichung des Auslobungstextes | 11/2023 |
| • Werbung und Ansprache potentieller Teilnehmer | 12/2023 |
| • Bewerbungsphase | 12/2023 bis 03/2024 |
| • Festlegung der Jurymitglieder | 02/2024 |
| • Abgabe der Wettbewerbsbeiträge bis: | 31.03.2024 |
| • 1. Auswahlrunde - Prüfung der Wettbewerbsbeiträge bis | 16.04.2024 |
| • wenn notwendig | |
| • 2. Auswahlrunde (Einladung der 5 besten Beiträge zur persönlichen Vorstellung) bis | 23.04.2024 |
| • Bekanntgabe des Ergebnisses/Preisverleihung bis | 30.04.2024 |

Die Stadtverwaltung und das Innenstadtmanagement werden die Sieger in allen Fragen rund um die Niederlassung (z. B. Herrichtung der Räumlichkeiten, Verhandlung mit Eigentümern, Bereitstellung der Geschäftsflächen) unterstützen. 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 Konzeptreichenden 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.

11. Ausarbeitung der Wettbewerbsbeiträge

Die Beiträge sollen erkennen lassen, welche Ziele verfolgt und welche Inhalte umgesetzt werden sollen. Auch der zeitliche Ablauf bis zur Eröffnung eines Ladengeschäftes sollte erkennbar sein. Zu Umfang und Layout der Beiträge werden keine Vorgaben gemacht. Die Wettbewerbsbeiträge können sich deshalb inhaltlich und gestalterisch unterscheiden. Die Jury wird bei der Beurteilung der eingereichten Beiträge ein einheitliches Bewertungsschema nutzen und seine Entscheidungen dokumentieren, um gleiche Chancen für alle Teilnehmer und Wettbewerbsbeiträge zu sichern.

Zusammen mit diesem Wettbewerbsaufruf wird ein Bewerbungsformular auf der Internetseite der Stadt (www.elsterwerda.de) bereitgestellt und kann dort heruntergeladen werden.

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 (z. B. Porto) werden nicht erstattet.

Die Wettbewerbsbeiträge müssen folgendes beinhalten:

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

12. Abgabe der Wettbewerbsbeiträge

Die Beiträge müssen bis 31.03.2024 unter dem Stichwort „Elsterwerda gestaltet Zukunft“ an folgende Adressen eingesandt oder dort abgegeben werden:

Stadt Elsterwerda
Wirtschaftsförderung
Hauptstraße 12
04910 Elsterwerda

Innenstadtmanagement Elsterwerda
Hauptstraße 13
04910 Elsterwerda

Alternativ kann das Formular inkl. der Konzeptbeschreibung und begleitender Unterlagen auf dem digitalen Weg über innenstadt@elsterwerda.de eingereicht werden.

Rückfragen zum Verfahren und zur Erarbeitung der Wettbewerbsbeiträge können jederzeit bis zum 31.03.2024 an das Innenstadtmanagement unter den o. g. Kontaktdaten sowie an den Ansprechpartner für Wirtschaftsförderung in der Stadtverwaltung, Herrn Große, gestellt werden.

13. Bewertung der Wettbewerbsbeiträge

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

Folgende 8 Kriterien werden zur Bewertung herangezogen:

- **allgemeine Konzeptqualität** (Nachvollziehbarkeit; Passen die einzelnen Bausteine gut zusammen und ergänzen sich widerspruchsfrei?)
- **Nutzungsvielfalt** (Was findet auf der Fläche statt: Verkauf, Beratung, Austausch, Wissensvermittlung, Kulturangebote, Workshops u.ä.? Geht es um dauerhafte oder wechselnde Angebote? Welche Zielgruppen werden angesprochen?)
- **Frequenzierung** (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 Elsterwerda bzw. die Region Elbe-Elster 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 Benotung jeder einzelnen Kategorie 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.

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.

Die Stadt Elsterwerda 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.

14. Jury – Zusammensetzung und Aufgaben

Dieses Gremium wird über die Platzierung der eingereichten Beiträge entscheiden. Es wird sich u. a. aus folgenden Vertretern der Stadt und beteiligten Einrichtungen zusammensetzen.

- Bürgermeisterin
- Vertreter der Stadtverordnetenversammlung
- Sparkasse Elbe-Elster
- Werbegemeinschaft Industrie- und Gewerbegebiet Elsterwerda Ost e.V.

Die Jury bewertet die eingegangenen Bewerbungen anhand der festgelegten Kriterien und entscheidet somit anhand ihrer Bewertung über die potentiell zu unterstützenden Nutzungskonzepte. Die Jury kommt zu zwei separaten Sitzungen zusammen:

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

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

15. Nach dem Wettbewerb

Nach der Auswahl der Nutzungskonzepte und anschließenden Gesprächen mit den Bestplatzierten wird ein Untermietvertrag zwischen der Stadt Elsterwerda und den neuen Nutzer geschlossen. Bei allen Fragen zur Anmietung wie auch im ganzen Umsetzungsprozess für die



Etablierung der Ansiedlung bzw. Nutzung unterstützen die Wirtschaftsförderung der Stadt und das Innenstadtmanagement.

Die Mindestlaufzeit der Mietverträge wird nach Abstimmung mit den neuen Nutzern und den Immobilieneigentümerinnen/ -eigentümern festgelegt. Die geförderte Laufzeit endet spätestens am 31.08.2025.

Vor der Einrichtung der neuen Nutzung ist die grundlegende Herrichtung der anzumietenden Räumlichkeiten in dem Umfang vorzunehmen, wie es für die Umsetzung der Nutzungskonzepte zwingend notwendig ist. Die Herrichtung der Räumlichkeiten kann ausschließlich kleinere, nicht bauliche Maßnahmen im Sinne einer Wiedernutzbarmachung (z. B. Anstrich, Tapezierung, leichte Grundrissanpassungen oder Erstreinigung) umfassen. Diese Kosten sind förderfähig und werden ebenfalls nach Rechnungstellung gegenüber der Stadt Elsterwerda 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 neuen Nutzern 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.

Bei Interesse und/oder Erfordernis unterstützt die Stadt Elsterwerda im Anschluss an den Förderzeitraum bei der Suche nach einem alternativen Standort oder vermittelt bezüglich der Fortführung am gegenwärtigen Standort.



Anlage

Abgrenzung der Innenstadt von Elsterwerda im Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“



Stadt Elsterwerda - Projekt "Elsterwerda gestaltet Zukunft"
Programm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren"

Übersichtsplan

----- Gebietsabgrenzung



Nord
Planstand: 02/2022
0 50 100 250 m

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH