

Ausschreibung zur Vermietung eines Ladengeschäftes im historischen Stralsunder Rathaus am Alten Markt

Verfahren

Die Hansestadt Stralsund führt ein formloses öffentliches Interessenbekundungsverfahren für die Vermietung eines Ladengeschäftes im Erdgeschoss des Rathauses durch. Die Hansestadt Stralsund behält sich vor, das Verfahren jederzeit einzustellen, ohne dass hierdurch Ansprüche potentieller Interessenten geltend gemacht werden können. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren werden nicht erstattet. Die Hansestadt Stralsund ist nicht verpflichtet, dem Interessenten/ der Interessentin bzw. dem Anbieter/ der Anbieterin des höchsten Gebotes oder irgendeinem Anbieter den Zuschlag zu erteilen oder mit diesem einen Vertrag abzuschließen.

Mietgegenstand

Vermietet werden soll der Laden 3 im Ostflügel des Erdgeschosses des historischen Rathauses der Hansestadt Stralsund. Das Ladendenkmal befindet sich im Zentrum des Weltkulturerbes und wurde im Jahr 2011 denkmalgerecht saniert. Die Ladendecke ist als Kreuzrippengewölbe ausgeführt und verleiht dem Raum ein einzigartiges historisches Flair.

Die Gesamtfläche des Geschäftes beträgt 92,80m² und der Zugang ist barrierearm ausgeführt. Der Laden ist mit einer Büro- und Lagerbox ausgestattet und beinhaltet mehrere Schränke, ein Handwaschbecken und einen erhöhten Arbeitsplatz. Mitvermietet sind auch ein Briefkasten im Rathausdurchgang sowie eine Stahltafel für Werbezwecke. Die WC- Anlage der Rathausläden befindet sich im Südwestflügel des Rathauses und kann im Rahmen des Mietverhältnisses genutzt werden.

Der Mietgegenstand wird so vermietet, wie er zum Übergabezeitpunkt mit Ausnahme der losen Ausstattung (Möbel, Vitrinen, Verkaufstresen) steht und liegt. Die Übernahme der Einrichtung kann im Innenverhältnis mit dem Vormieter vereinbart werden. Andernfalls erfolgt der komplette Rückbau vor Vertragsbeginn. Die notwendigen Medienanschlüsse liegen an. Die Wärmeversorgung erfolgt über die zentrale Heizungsanlage des Gebäudes. Die Mieterin/ der Mieter trägt die Wartungs- und Prüfkostenkosten, die Medienverbräuche sowie alle sonstigen Betriebs- und Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung.

Bewertungskriterien

- Nutzungs- und Betreiberkonzept unter Angabe des beabsichtigten Eröffnungstermins
- Angebot zum Mietzins (Mindestgebot von 14,00 €/ m²)

Einzureichende persönliche Unterlagen:

- Bonitätsnachweis (z.B. SCHUFA- Auskunft)
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
- Führungszeugnis
- Lebenslauf
- Vorvermieterbescheinigung

Angebote sind bis zum **14.08.2026** einzureichen an:

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Amt für Planung und Bau
Abt. Zentrales Gebäudemanagement
PF 2145/ 18408 Stralsund

Kennung: Rathausladen 3

Telefonische Rückfragen und Vereinbarung von Besichtigungsterminen sind nach Absprache möglich.

Ansprechpartner: Herr Danilo Schultz
Tel. 03831/ 252 746
dschultz@stralsund.de

Kriterienkatalog

Bewertungskriterien und ihre Gewichtung:

1. Mietzins	60 %
2. Nutzungs- und Betreiberkonzept	40 %

Bewertungskriterien

Bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung berücksichtigt die Hansestadt Stralsund für die Entscheidung die vorstehenden Hauptkriterien mit der jeweils angegebenen Gewichtung:

60 % Mietzins
40 % Konzept

Der angebotene Mietzins als auch das Konzept werden mit Leistungspunkten bewertet. Die Bieter können insgesamt maximal 1000 Leistungspunkte erreichen.

Aufgrund der Gewichtung des Mietzinses mit 60 % und des Konzeptes mit 40 % können die Bieter in der Mietzinswertung maximal 600 Leistungspunkte und beim Konzept maximal 400 Leistungspunkte erreichen.

Die tatsächlich erreichten Leistungspunkte der Bieter hinsichtlich des Mietzinses und des Konzeptes werden nach erfolgter Wertung addiert.

Das Angebot mit der höchsten Gesamtpunktzahl hat das wirtschaftlichste Angebot eingereicht. Leitet sich aus der Gesamtpunktzahl keine Entscheidung ab, entscheidet das Losverfahren.

Wertung der Angebote / Wertungssystematik

Die Angebotsbewertung setzt sich zusammen aus den Bewertungspunkten für den Mietzins und dem Konzept.

P_{Mietzins} Punkte aus dem Mietzinsverhältnis

P_{Konzept} Punkte aus dem Konzept

lfd. Nr.	Gesamtpunktzahl	1.000
1	Hauptkriterium Mietzins	600
2	Hauptkriterium Konzept	400

Gesamtpunktzahl:

$$P_{\text{gesamt}} = P_{\text{Mietzins}} + P_{\text{Konzept}}$$

Wertung des Mietzinses:

Ein Angebot kann bei diesem Kriterium maximal 600 Punkte erreichen. Das Angebot mit dem größten angebotenen Mietzins erhält die maximale Punktzahl. Die weiteren Angebote werden hierzu in Relation gesetzt. Die Berücksichtigung der weiteren Angebote erfolgt bis zum Erreichen des Mindestgebotes von 14,00 € pro Quadratmeter. Alle Angebotspreise, die das Mindestgebot unterschreiten, werden automatisch mit 0 Punkten bewertet. Für die Angebote die die Bedingung „Angebot Mietzins \geq 14,00 €“ erfüllen, wird mittels linearer Interpolation der Punkteabzug von der Höchstpunktzahl ermittelt.

Grundlagen:

Mietzins_(max) = max. Wertungspunkte (600 Punkte)

(Angebot Mietzins < 14,00 €) = 0 Wertungspunkte

(Mietzins_(max) > Angebot Mietzins \geq 14,00 €) = Berechnung Punkteabzug

Berechnung:

$$P_{\text{Abzug}} = \frac{(\text{Mietzins}_{(\text{max})} - \text{Angebot Mietzins}) * \text{Höchstpunktzahl (600)}}{\text{Mietzins}_{(\text{max})}}$$

$$P_{\text{Mietzins}} = \text{max. Punktzahl} - P_{\text{Abzug}}$$

Mietzins_(max) = höchster angebotener Mietzins

P_{Abzug} = Differenzbetrag zur max. Punktezahl

P_{Mietzins} = erreichte Punktzahl je Kriterium

Beispiel (fiktiv):

Angebot Mietzins Bieter 1: 100 €/ m² und

Angebot Mietzins Bieter 2: 50 €/ m²

Angebot Mietzins Bieter 1 = größter Mietzins = Mietzins_(max) = 600 Punkte

Berechnung Punkte Bieter 2:

$$P_{\text{Abzug}} = \frac{(100 \text{ €} - 50 \text{ €}) * \text{Höchstpunktzahl (600)}}{100 \text{ € Mietzins (max)}}$$

$$P_{\text{Abzug}} = 300 \text{ Punkte}$$

$$P_{\text{Mietzins}} = 600 \text{ Punkte} - 300 \text{ Punkte}$$

$$= \underline{\underline{300 \text{ Punkte}}}$$

2. Wertung Konzept:

Ein Angebot kann bei diesem Kriterium maximal 400 Punkte erreichen.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des vom Bieter eingereichten Konzeptes.

Die Bewertung des Konzeptes erfolgt anhand der nachfolgenden Wertungsmatrix auf Grundlage der Plausibilität des eingereichten Konzeptes. Die Auswertung erfolgt durch ein Gremium aus mind. 3 Personen.

Die Ermittlung der für den jeweiligen Bieter zutreffenden Leistungspunktzahl erfolgt in drei Schritten:

Punktzahl	Bewertung
10...8 Punkte	Die konzeptionelle Darstellung überzeugt voll und ganz. Aufbau, Darstellung, Verständlichkeit und Umsetzbarkeit des Konzeptes sind sehr gut.
7...5 Punkte	Die konzeptionelle Darstellung überzeugt trotz kleinerer Defizite. Aufbau, Darstellung, Verständlichkeit und Umsetzbarkeit des Konzeptes sind befriedigend und lassen bereits einzelne Schwächen erkennen.
4...2 Punkte	Die konzeptionelle Darstellung überzeugt nur eingeschränkt. Aufbau, Darstellung, Verständlichkeit und Umsetzbarkeit des Konzeptes sind mangelhaft und lassen wesentliche Schwächen erkennen.
1 - 0 Punkte	Die konzeptionelle Darstellung überzeugt nicht. Aufbau, Darstellung, Verständlichkeit und Umsetzbarkeit der Vorschläge sind ungenügend und lassen gravierende Schwächen erkennen.

- in einem ersten Schritt erhält jeder Bieter pro Unterkriterium - je nach Erfüllungsgrad – 10 bis 0 Bewertungspunkte (vgl. im Einzelnen vorstehende Bewertungsmatrix),
- in einem zweiten Schritt werden die Bewertungspunkte der einzelnen Unterkriterien aller Personen addiert und der arithmetische Mittelwert (kaufmännisch gerundet mit 2 Kommastellen) gebildet,
- in einem dritten Schritt werden die erzielten Bewertungspunkte je in Leistungspunkte gemäß folgender Formel umgerechnet:

Grundlagen:

Unterkriterium 1 = max. 100 Punkte
Unterkriterium 2 = max. 100 Punkte
Unterkriterium 3 = max. 100 Punkte
Unterkriterium 4 = max. 100 Punkte

Berechnung je Unterkriterium:

$P_{UK1} = \frac{\text{erreichte Bewertungspunkte (arithm. Mittelwert)} * \text{max. erreichbare Leistungspunktzahl}}{\text{max. erreichbare Bewertungspunkte}}$

Berechnung P_{UK2} , P_{UK3} und P_{UK4} erfolgt identisch.

$$P_{\text{Konzept}} = P_{\text{UK1}} + P_{\text{UK2}} + P_{\text{UK3}} + P_{\text{UK4}}$$

P_{UK1} = Leistungspunkte Unterkriterium 1

P_{UK2} = Leistungspunkte Unterkriterium 2

P_{UK3} = Leistungspunkte Unterkriterium 3

P_{UK4} = Leistungspunkte Unterkriterium 4

P_{Konzept} = Gesamtpunkte Konzept

Zur Darstellung des Konzeptes

Für die Bewertung eines Konzeptes erwartet die Vermieterin eine inhaltliche Auseinandersetzung mit folgenden Aspekten auf max. 5 DIN A4 Seiten (ohne Deckblatt):

Unterkriterium 1/ Regionalität (max. 100 Punkte)

- Darstellung des Bezuges zur Hansestadt Stralsund und zur Region Vorpommern
- Darstellung von Lieferketten und Lieferwegen
- Benennung von regionalen Vertragspartnern

Unterkriterium 2/ Unternehmen und Mitarbeiter (max. 100 Punkte)

- Darstellung der Unternehmensphilosophie
- Benennung der Zielgruppe(n)
- Darstellung der Marktanalyse und Herausstellung des Bedarfes des Gewerbes

Unterkriterium 3/ Nachhaltigkeit: (max. 100 Punkte)

- Umsetzung ökologische Aspekte (Ressourcenschonung, Klimaschutz, etc.)
- Umsetzung sozialer Aspekte (Arbeitsbedingungen, Chancengleichheit, etc.)
- Umsetzung ökonomischer Ziele (Marktorientierung, Chancen und Risiken)

Unterkriterium 4/ Innovation: (max. 100 Punkte)

- Darstellung der Wettbewerbsfähigkeit
- Darstellung von Erfahrungen und Fähigkeiten
- Reaktionsvermögen auf Marktveränderungen (temporär und inhaltlich)

Beispiel (fiktiv):

Die Personen des Bewertungsgremiums bewerten das Unterkriterium 1 des eingereichten Konzeptes wie folgt:

Person 1: 9 Punkte
Person 2: 9 Punkte
Person 3: 8 Punkte

Der arithmetische Mittelwert der Bewertungspunkte beträgt 8,67.

$$P_{UK1} = \frac{8,67 \text{ (erreichte Bewertungspunkte)} * 100 \text{ (max. Leistungspunkte)}}{10 \text{ (max. erreichbare Bewertungspunkte des Kriteriums)}}$$

$$P_{UK1} = \underline{86,70}$$

Der Bieter hat somit im Unterkriterium 1 86,70 von möglichen 100 Punkten erreicht.