

Leistungsbeschreibung

zur Vergabe des Geschäftsstraßenmanagements (GSM) Magdeburg - Alte und Neue Neustadt

1. Rahmenbedingungen/Angebotsinhalt

Förderprogramm:	„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO)
Fördergebiet:	Magdeburg Neustadt
Vertragszeitraum:	01.01.2020 - 31.12.2021
Frist zur Angebotsabgabe:	10.12.2019
Auftraggeber:	Landeshauptstadt Magdeburg Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg

Das Fördergebiet Neustadt ist Bestandteil des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Bewerben können sich sowohl natürliche als auch juristische Personen (z. B. Träger).

Der Bewerber verpflichtet sich, das für die Tätigkeit des Geschäftsstraßenmanagements notwendige Fachpersonal vorzuhalten und eine/n vollzeitbeschäftigte/n „Geschäftsstraßenmanagerin/er“ zu benennen. Bei der Benennung der in Frage kommenden Person ist die Stadtverwaltung zu beteiligen.

Als fachliche Eignung wird vorausgesetzt:

- Ein abgeschlossenes Studium als Dipl.-Ing. FH/TU, Master oder gleichwertig, in den Studiengängen Stadtplanung, Immobilienwirtschaft, Cultural Engineering oder gleichwertig.
- Referenzen im Citymanagement, Stadt-/Marketing, in der Werbung und Kommunikation sind erwünscht.
- Ihre Kernkompetenz ist die aktive Ansprache, Beratung und Beteiligung der Händler, Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer sowie die Steuerung und Moderation des angestrebten Entwicklungsprozesses.
- Des Weiteren sind Kenntnisse der Städtebauförderrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt erforderlich.

Der beabsichtigte Standort des Büros ist anzugeben und mit dem Auftraggeber abzustimmen. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist daran interessiert, den bisherigen Standort, Am Nicolaiplatz 1, zu den bisherigen Konditionen mit dem bisherigen Vermieter weiterzuführen.

Für die nach der Förderrichtlinie förderfähigen Kosten erfolgt eine 100%-ige Förderung durch Bund, Land und Kommune. Mit den Mitteln werden alle Personal-, Sach-, Projekt- und Nebenkosten abdeckt.

Die Angebote müssen einen Kostenplan enthalten. Für die förderfähigen Kosten erfolgt eine 100% Förderung. Die Mittel werden in Form einer jährlichen Pauschale ausgereicht, die alle Kosten abdeckt. Die Abrechnung und Zahlung erfolgt quartalsweise, auf Grundlage des Nachweises der erbrachten Leistung.

Es findet das Dienstvertragsrecht nach BGB Anwendung.

In den Angeboten ist die inhaltliche, methodische und strategische Umsetzung zur Erreichung der Ziele des Geschäftsstraßenmanagements gemäß dem Integrierten Handlungskonzept Lüneburger - / Lübecker Straße aufzuzeigen. Dabei sind die räumlichen, materiellen und persönlichen Voraussetzungen zu beschreiben. Sofern spezielle Kenntnisse zu dem o.g. Fördergebiet vorliegen, sind diese zu benennen.

Es sind Nachweise zur Fachkunde, Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Qualitätssicherung sowie Referenzen zum Förderprogramm „Aktive- Stadt und Ortsteilzentren“ in geeigneter Art mit dem schriftlichen Angebot abzugeben. Dabei ist die Fachkunde der für die Ausführung der Leistung vorgesehenen Person darzulegen.

2. Ziele und Leistungsbausteine des Geschäftsstraßenmanagements

Arbeitsgrundlage bildet das Integrierte Handlungskonzept (IHK) in den Stadtteilen Alte und Neue Neustadt, im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Drucksache DS0088/10, Stadtratsbeschluss-Nr.: 562-23(V)10 vom 16.09.2010 unter [https://www.magdeburg.de/Start/Bürger-Stadt/Leben-in-Magdeburg/Planen-Bauen-Wohnen/Stadtentwicklung/Programm Aktive Stadt-und Ortsteilzentren/Download Integrierte Handlungskonzepte](https://www.magdeburg.de/Start/Bürger-Stadt/Leben-in-Magdeburg/Planen-Bauen-Wohnen/Stadtentwicklung/Programm%20Aktive%20Stadt-und%20Ortsteilzentren/Download%20Integrierte%20Handlungskonzepte)

Aktuell befindet sich das Integrierte Handlungskonzept (IHK) in der Überarbeitung und Fortschreibung für die Programmjahre 2021 bis 2025. Mit vorliegendem Stadtratsbeschluss wird es ebenfalls Arbeitsgrundlage.

Die Entwicklungen der letzten Jahre im Einzelhandel in Magdeburg – großflächige Shopping-Center, massiv wachsender Online-Handel, geringe Kaufkraft, Downgrading von Geschäftsstraßen – spiegeln sich auch in der Neustadt wider. Ziel des Geschäftsstraßenmanagements und des Förderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ist es, das Image und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Lüneburger/Lübecker Straße als Stadtteilzentrum von Magdeburg zu verbessern und damit zu einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung der dort ansässigen Geschäfte beizutragen. Der integrierte Handlungsansatz verfolgt dabei die Verknüpfung der wirtschaftlichen, baulich-räumlichen sowie sozialen Entwicklung des Stadtteilzentrums sowie des umgebenden Stadtteils. Durch eine Neuprofilierung der Geschäftsstraße ist die bisherige Situation zu stabilisieren und den negativen Entwicklungen entgegenzuwirken. Dazu sind konzeptionelle Leitvorstellungen zu erarbeiten (Standortanalyse / Geschäftsstraßenkonzept).

Das Geschäftsstraßenmanagement hat als neutraler „Dritter“ eine wichtige Schnittstellenfunktion zwischen den Akteuren des Stadtteilzentrums, den Bürgern, den Akteuren im Stadtteil und der Stadtverwaltung. Es ist zugleich zentraler Koordinator und Initiator für die angestrebte Kooperation der Akteure zur Aufwertung des Standortes sowie zur Umsetzung der zu fördernden Maßnahmen. Die Arbeit erfolgt in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber.

Aufgaben und Leistungen des Geschäftsstraßenmanagements laut Integriertem Handlungskonzept

- Umsetzung der im Integrierten Handlungskonzept beschlossenen Entwicklungsziele, Handlungsfelder und Handlungsfeldziele
- Projektentwicklung und –koordination von bewilligten Maßnahmen aus dem Förderprogramm „ASO“
- Projektvorbereitung und –entwicklung weiterer Maßnahmen innerhalb des Fördergebietes, Vorbereitung und Mitwirkung an der Beantragung weiterer Fördermaßnahmen
- Ansprache und Aktivierung der Händler, Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer bei der Gestaltung Ihres Standortes

- Regelmäßige Aktualisierung der Leerstands- und Branchenerfassung
- Leerstandsmanagement und Maßnahmen zur Beseitigung des Ladenleerstands bzw. Verbesserung des Branchenmix
- Entwicklung von Umnutzungsstrategien für Leerstände die nicht mehr mit dem klassischen inhabergeführten Einzelhandel zu regenerieren sind
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamterscheinungsbild der Geschäftsstraße, insbesondere der Erdgeschosszone und Beratung der jeweiligen Händler und Immobilieneigentümer
- Planung und Realisierung von Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und der stadtverträglichen Mobilität
- Initiierung von temporären Zwischennutzungen auf Baulücken
- Vernetzung, Kommunikation und Kooperation (Netzwerkbildung) im Stadtteil
- Initiierung, Aufbau und Koordination einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) der Händler und Gewerbetreibenden sowie Immobilieneigentümer der Geschäftsstraße
- Enge Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung
- Einbindung und Weiterentwicklung bestehender Netzwerke, ggf. Bildung von Unternehmerkooperationen
- Stärkere Einbindung von Universität und Wissenschaftshafen in die positive Entwicklung des Gebietes (z.B. durch Ansiedlung von Aus- und Neugründungen, Etablierung studentischen Wohnens im Quartier)
- Organisation und Verwaltung eines Verfügungsfonds in enger Zusammenarbeit mit dem Beirat sowie Begleitung der Einzelmaßnahmen von der Antragstellung über die Abrechnung bis zum Verwendungsnachweis einschl. Fertigstellung begonnener Maßnahmen. Dazu stehen im Jahr 2020 15 Tsd. EUR zur Verfügung. Die Folgebeantragung ist vorgesehen.
- Für das Stadtmarketing wird jährlich ein Budget von 12 Tsd. EUR zur Verfügung gestellt. Entwicklung eigener Maßnahmen und Konzepte des Stadtteilmarketings und der Lobbyarbeit zur Stärkung der Stadtteilidentität sowie deren grafischer Umsetzung, Internetpräsenz durch die Gestaltung der eigenen Website
- Monitoring und Evaluation des Prozesses
- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung zu Projekten / Planungen innerhalb der Fördergebietskulisse
- Abstimmung/Koordination mit verschiedenen Fachbereichen, Dezernaten und Ämtern der Stadtverwaltung
- Teilnahme an Sitzungen der Arbeitsgruppen Gemeinwesenarbeit Alte- und Neue Neustadt und aktive Mitarbeit
- enge Kooperation mit dem Stadtteilmanagement (inhaltliche Verknüpfung der Fördergebietskulissen „Die Soziale Stadt“ mit „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und „Stadtumbau Ost“)
- Durchführung von Sprechstunden mit festen Sprechzeiten (wöchentlich 1x8 Stunden oder 2x4 Stunden, davon 1x bis 18 Uhr) in einem Büro vor Ort. Im Übrigen ist die Erreichbarkeit und Präsenz vor Ort zu gewährleisten.

Die Vertretung bei Krankheit und Urlaub ist nachweislich abzusichern.

Außerdem erwarten wir von Ihnen:

- ein sicheres und professionelles Auftreten
- analytisches und strategisches Handeln
- sehr gute Moderationsfähigkeiten
- sehr gute Präsentations- und Kommunikationsfähigkeiten

3. **Kostenplan**

Nachfolgende Kosten sind einzeln anzugeben.

Personalkosten

Personalkosten, Berufsgenossenschaft, Verwaltungsaufwand

Sachkosten

Öffentlichkeitsarbeit, Projektarbeit, Weiterbildung, Honorare, Versicherungen, Leasingkosten, Instandhaltung, Inventar, Bürobedarf, Telefon, Porto, Fahrt- und Reisekosten, Mieten

Weitere, oben nicht genannte aber absehbare Kosten, sind anzugeben. Alle Kosten sind vollständig und einschließlich der Mehrwertsteuer anzugeben.

4. **Wertungskriterien und Gewichtung:**

Nachweise und Referenzen der natürlichen bzw. juristischen Person: 50 %

Projektvorschläge und –beschreibungen: 50%

Unvollständige Unterlagen, die nicht prüffähig und vergleichbar sind, können von der Wertung ausgeschlossen werden.

Als Abschluss des Vergabeverfahrens gilt der Vertragsabschluss mit beidseitiger Unterschrift auf schriftlichem Vertrag.

Die Bewerbungen sind bis zum **10.12.2019** (Posteingang) an folgende Adresse zu senden:

Landeshauptstadt Magdeburg
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Stichwort: Geschäftsstraßenmanagement Neustadt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

Rückfragen zur Ausschreibung beantwortet Frau Dignonis telefonisch unter 0391/540-5370.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!