

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

1. Rahmenbedingungen/ Angebotsinhalt

Förderprogramm: „Die Soziale Stadt“
Fördergebiet: Magdeburg Neustadt (Alte- und Neue Neustadt)
Vertragszeitraum: 01.05.2022 - 31.12.2022
Vertragsverlängerung optional: 01.01.2023 - 31.12.2023
(für das PJ 2021 / HHJ 2023
im Programm „Sozialer Zusammenhalt“

Termine/ Fristen
Presseveröffentlichung: 18.02.2022
Frist zur Angebotsabgabe: 25.03.2022

Auftraggeber: Landeshauptstadt Magdeburg
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg

Das Fördergebiet war bis zum Programmjahr (PJ) 2017 Bestandteil des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Im PJ 2018 wurde eine Bewilligung im Programm „Die Soziale Stadt“ ausgesprochen. Ab dem PJ 2020 greift das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“.

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

Als Bürostandort ist der „Neustadtladen“ in der Moritzstraße 2 f, 39124 Magdeburg vorgesehen. Die Nutzung erfolgt in Kooperation mit dem Stadtteilmanagement. Für die Kaltmiete incl. Nebenkosten steht ein Jahresbudget in Höhe von 9.900,00 EUR brutto Fördermittel zur Verfügung.

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

Als fachliche Eignung wird vorausgesetzt:

Ein abgeschlossenes Studium als Dipl.-Ing. FH/TU, Bachelor, Master oder gleichwertig, in den Studiengängen Architektur, Stadt-, Regional-, Raumplanung, Immobilienwirtschaft, Betriebswirtschaft, Cultural Engineering, Medienmanagement 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.

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 Abrechnung und Zahlung erfolgt quartalsweise, auf Grundlage des zahlenmäßigen und sachlichen Nachweises der erbrachten Leistung.

Es findet das Dienstvertragsrecht nach BGB Anwendung.

In den Angeboten sind die Zielstellungen des Geschäftsstraßenmanagements sowie die strategische-, inhaltliche- und methodische Umsetzung zur Erreichung der Zielstellung aufzuzeigen. Dabei sind die räumlichen, materiellen und persönlichen Voraussetzungen zu beschreiben. Sofern spezielle Kenntnisse zu dem o.g. Fördergebiet vorliegen, sind diese zu benennen.

Grundlage für sämtliche Arbeiten in der Fördergebietskulisse ist das Integrierte Handlungskonzept (DS0012/20, Stadtratsbeschluss-Nr. 723-021(VII)20 vom 08.10.2020).

Es sind Nachweise zur Fachkunde, Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Qualitätssicherung sowie Referenzen in den Förderprogrammen „Aktive- Stadt und Ortsteilzentren“, „Die Soziale Stadt“ und / oder „Sozialer Zusammenhalt“ in geeigneter Art mit dem schriftlichen Angebot abzugeben. Dabei ist die Fachkunde der für die Ausführung der Leistung vorgesehenen Person darzulegen.

1. Ziele und Leistungsbausteine des Geschäftsstraßenmanagements

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.

2. Aufgaben und Leistungen des Geschäftsstraßenmanagements laut Integriertem Handlungskonzept (Kernvertrag aus „Soziale Stadt“ / PJ 2018)

- Mitwirkung an der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK), zu finden unter: <https://www.magdeburg.de/Start/Bürger-Stadt/Leben-in-Magdeburg/Planen-Bauen-Wohnen/Stadtentwicklung> unter dem Menüpunkt Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren/Download Integrierte Handlungskonzepte

- Projektentwicklung und -koordination von bewilligten Maßnahmen aus den Förderprogrammen „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ / „Die Soziale Stadt“
- Projektvorbereitung und -entwicklung weiterer Maßnahmen innerhalb des Fördergebietes, Vorbereitung und Mitwirkung an der Beantragung weiterer Fördermaßnahmen
- Mitwirkung und Moderation der Projektentwicklung (u.a. Vorbereitung neuer Projekte und Unterstützung der jeweiligen Antragsteller)
- Durchführung von Projekten des IHK in Abstimmung mit der Stadtverwaltung
- 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)
- aktive Mitarbeit und Teilnahme an Sitzungen der Arbeitsgruppen Gemeinwesenarbeit Alte- und Neue Neustadt
- Integration der Ideen der Gemeinwesenarbeit der beiden jeweiligen Stadtteile in die Umsetzung des Förderprogramms
- Vernetzung verschiedener Gruppen, Akteure, Initiativen und Vereine im Sinne der integrierten Handlungsansätze des Förderprogramms
- Durchführung von Bürgersprechstunden mit festen Sprechzeiten (wöchentlich 1 x 8 Stunden oder 2 x 4 Stunden, davon 1 x bis 18 Uhr) im Neustadtladen. Die Erreichbarkeit und Präsenz vor Ort zu gewährleisten
- Begleitung und Unterstützung von Bürgerbeteiligungs- und Aktivierungsprozessen im Zusammenhang mit investiven Maßnahmen aus dem IHK
- Monitoring und Evaluation des Prozesses
- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung zu Projekten / Planungen innerhalb der Fördergebietskulisse
- Abstimmung/Koordination mit verschiedenen Fachbereichen, Dezernaten und Ämtern der Stadtverwaltung
- enge Kooperation mit dem Stadtteilmanagement (inhaltliche Verknüpfung der Fördergebietskulissen „Die Soziale Stadt“ / „Sozialer Zusammenhalt“ mit „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und ggf. „Stadtumbau Ost“)

- jährlich fachliche und inhaltliche Organisation und Begleitung des Tages der Städteförderung
- Erarbeitung von jährlichen Sachstandsberichten auf der Grundlage einer vorgegebenen Gliederung
- 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 liegt die Landeshauptstadt Magdeburg eine Bewilligung im PJ 2021 für die HHJahre 2022 und 2023 in Höhe von jeweils 15 Tsd. EUR.
- Für das **Stadtmarketing** liegt der Landeshauptstadt Magdeburg eine Bewilligung im Programm „Die Soziale Stadt“ im PJ 2018 / HHJ 2022 in Höhe von 14.400,- EUR vor. Eine Folgebewilligung ist im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ in Höhe von 15.600,- EUR für das PJ 2021 / HHJ 2023 erfolgt.

Die Mittel dienen zur 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 einschl. sonstiger Öffentlichkeitsarbeit.

(optionale Verlängerung bei Bewilligung aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ / PJ 2021 für das Kalenderjahr 2023)

Im Rahmen des neuen Programms „Sozialer Zusammenhalt“ sind bei einer Vertragsverlängerung die Vorgaben der „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 (vom 18.12.2020 / 29.03.2021)“ zu berücksichtigen.

Das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ sieht folgende ergänzende neue Schwerpunkte vor:

Ziel:

Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und Nutzungsvielfalt, zur Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Stärkung des Miteinanders und Zusammenhalts in der Nachbarschaft zu leisten, um dadurch räumliche Disparitäten abzubauen.

Förderinhalte:

- a) zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse, unter anderem auch durch Aufwertung und Anpassung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes,
- b) zur Verbesserung kinder-, familien- und altengerechter sowie sonstiger sozialer Infrastrukturen, insbesondere durch städtebauliche Qualifizierung von Bildungs- oder Gemeinschaftseinrichtungen
- c) zur Verbesserung von Angeboten für Gesundheit und Sport
- d) zur Bereitstellung und Erweiterung des kulturellen Angebots
- e) zur Verbesserung der Umweltgerechtigkeit mit dem Ziel der Vermeidung und des Abbaus der sozialräumlichen Konzentration gesundheitsrelevanter Umweltbelastungen wie Lärm und Luftverschmutzung sowie der Gewährleistung eines sozialräumlich gerechten Zugangs zu Umweltressourcen beispielsweise zu Parks, Grünflächen und Spielplätzen
- f) zur Verbesserung der Integration und Inklusion benachteiligter Bevölkerungsgruppen im Sinne von § 171 e Absatz 2 BauGB und von Menschen mit Migrationshintergrund
- g) zur Mobilisierung von Teilhabe und ehrenamtlichem Engagement insbesondere durch frühzeitige Beteiligung und Aktivierung der Bewohner und Vernetzung lokaler Akteure
- h) für das Quartiersmanagement, insbesondere als Ansprechpartner in der Nachbarschaft sowie Schnittstelle zwischen Bürgern, Verwaltung und sonstigen Quartiersakteuren, zur Aktivierung, Beteiligung und Vernetzung der Bewohner sowie weiterer lokaler Akteure sowie zur Koordinierung und Bündelung der Angebote und Maßnahmen im Quartier
- i) zur Stärkung der lokalen Wirtschaft, insbesondere durch ein Citymanagement, Management der Zentrenentwicklung oder Geschäftsstraßenmanagement

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

Für die Position Geschäftsstraßenmanagement sind nachfolgende Kosten einzeln anzugeben:

Personalkosten

Personalkosten, Berufsgenossenschaft, Verwaltungsaufwand

Projektkosten

Mittel für laufende Projekte des Geschäftsstraßenmanagements

Sachkosten

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

Für die Positionen

- Verfügungsfonds und
- Stadtteilmarketing

sind die o.g. Mittel ausschließlich für Projektkosten / Sachkosten vorgesehen. Die Realisierung erfolgt aus den Personalkosten des Geschäftsstraßenmanagements.

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%

5. Folgende Unterlagen sind mit der Bewerbung einzureichen:

- Nachweise der Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit
- Nachweis von Qualifikationen und Referenzen
- Finanzierungskonzept mit Ausweisung der voraussichtlichen Personal-, Projekt- und Sachkosten
- Inhaltliches Konzept zur Umsetzung der Aufgaben des Geschäftsstraßenmanagements und der Ziele des Integrierten Handlungskonzeptes, Projektvorschläge mit Projektbeschreibungen
- Angaben zur strategischen-, inhaltlichen- und methodischen Umsetzung zur Erreichung der vorgenannten Zielstellungen

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

Die Bewerbungen sind bis zum **25.03.2022** (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!