

## **1. Ausgangslage und Ziel**

---

### **1.1. Anlass**

---

Einkaufen, Erholung, Kultur, Unterhaltung, Wohnen, Arbeiten, Kontakt – in den Innenstädten treffen sämtliche Bereiche unseres Alltags aufeinander und damit kommt ihnen als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum eine besondere Bedeutung zu. Es ist ein Umdenken erforderlich, um den Entwicklungsprozessen gerecht zu werden und flexibler darauf reagieren zu können.

Der stetige Strukturwandel in den Innenstädten wird durch die Konkurrenz und Verstärkung des Onlinehandels, E-Commerce, E-Food, u. ä. und zusätzlich durch die Corona-Pandemie intensiviert und beschleunigt, so dass die Innenstädte vor sehr großen Herausforderungen stehen.

Die Innenstädte werden Handels- und Gewerbebetriebe dauerhaft verlieren. Ein Ausgleich dieser Nutzungen durch Dienstleistungsbetriebe oder Gastronomie wird nicht vollumfänglich möglich sein.

Die Kundenfrequenz in den Innenstädten kann sich jedoch dauerhaft erholen, wenn echte Besuchsründe, die über das reine „Shoppern“ hinausgehen, angeboten und erlebbar gemacht werden.

Hier sollte jedoch jede (Innen-)Stadt individuell betrachtet werden. Es gibt keine Pauschallösung für die jeweilige Stadtentwicklung. Es muss eine zugeschnittene Lösung erarbeitet werden, die auf die örtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten sowie auf die lokalen Bedürfnisse eingeht.

Auch rückgängige Konsumnachfrage, Veränderung der Ladenformate, Mobilitätsansprüche, der Wunsch "Zeit in der Innenstadt zu verbringen" u. ä. sind wesentliche Themen die bei der Betrachtung eine Rolle spielen.

Es ist notwendig eine Zukunftsvision für die Koblenzer Innenstadt zu entwickeln, in der die derzeitigen Entwicklungen betrachtet, Aufgaben definiert und neue Ansätze für eine nachhaltige Entwicklung des Stadtzentrums gefunden werden. Mit einem in die Zukunft gerichteten Konzept soll die Innenstadt mit unterschiedlichen Nutzungen als attraktiver Standort gestärkt und mit einer neuen Identität versehen bzw. die bestehende Identität geschärft werden. Es müssen verlässliche Partner gefunden werden, die mitwirken, um die Innenstadt fortzuentwickeln. Die bisherigen Funktionen müssen hinterfragt und neue Funktionen geschaffen werden.

Um nun wieder Menschen in die City zu locken und die Innenstadt wieder zu beleben, will die Stadt verschiedene Schwerpunkte setzen. Bei ihrem Vorhaben wird die Stadt durch Fördergelder des Modell-Projektes „Innenstadt-Impulse“ der rheinland-pfälzischen Landesregierung unterstützt.

Wichtige Bausteine, die in Koblenz schon vorhanden sind, müssen weiterentwickelt werden, wie die Stärkung der örtlichen Organisationen, die Vermarktung der jeweiligen Besonderheiten der Innenstadt und der Schlüsselfaktor Tourismus, der für Koblenz eine große Rolle spielt und einen wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellt. Außerdem sollen neue Ideen zugelassen und gefördert sowie echte Highlights geschaffen werden.

Diese Themen werden insbesondere von der Touristik und der Wirtschaftsförderung der Stadt Koblenz vorangetrieben und stetig optimiert. Hier sei auch auf das Landesprogramm LEAPG hingewiesen, in dessen Rahmen Projekte in Koblenz umgesetzt werden sollen.

## **Ausschreibung für die Erstellung des Innenstadtkonzeptes / Zukunftsvision Innenstadt**

---

Mit dem Konzept für die Zukunftsvision Innenstadt soll aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht ein nachhaltiger Rahmen für die Arbeit der Ämter der Stadtverwaltung, der Koblenz Touristik und der Wirtschaftsförderung sowie eine Mitgestaltungsperspektive für die Stadtgesellschaft entwickelt werden. Ziel ist es Räume für neue Erlebnisse, Aufenthaltsqualitäten und Angebote in der Innenstadt zu schaffen. Auch mit Blick auf Bildung und Zusammenarbeit mit den Hochschulen können neue Formen des Lernens in der Innenstadt integriert werden.

Der Begriff des "Dritten Ortes", d.h. neben dem Zuhause und dem Arbeitsplatz den Freizeitort zu gestalten, ist ein Thema, das in der Innenstadt inszeniert werden muss und von enormer Bedeutung für die Zukunft der Innenstadt ist. Chill-Installationen, Freizeit-Treffpunkte, Shopping-Erlebnisse, neue Formen des Einkaufens (verknüpft mit online-Shopping) u. a..

### **1.2. Aufgabenstellung**

---

Bei der Entwicklung des Zukunftskonzeptes sind - auf Basis der Ausgangslage als zusammenfassende Analyse unter Berücksichtigung der vorhandenen Daten, der Darstellung der Mängel, Potentiale und Chancen - insbesondere folgende Zielsetzungen wichtig:

- Schaffung von Erlebnis- und Aufenthaltsorten des gesellschaftlichen Lebens, gekoppelt mit Urban-Design und unter Berücksichtigung der zeitlichen Flexibilität von Innenstadt-Angeboten
- Definition von zukunftsweisenden Aufgaben der Innenstadträume,
- Überprüfung und Optimierung des Zentrums sowohl hinsichtlich der Erreichbarkeit wie auch hinsichtlich klimafreundlicher und serviceorientierten Zielsetzungen,
- Erarbeitung von Entwicklungsansätzen, Handlungsempfehlungen und Bausteinen/Werkzeugen für den Wandel und Entwicklung starker Strategien,
- Definition von Maßnahmenpaketen sowie
- Festlegung von Funktionsräumen.

Die Innenstadt kann dabei Standortfaktor, Erlebnisraum, Reallabor und Innovationsplattform zu gleich sein. Neben den Gebäudeflächen kommt insbesondere dem öffentlichen Raum eine besondere Bedeutung zu. Flächen müssen flexibel und innovativ betrachtet und bespielt werden. Es muss ein nachhaltiges innovatives Konzept insbesondere auch mit Blick auf den Klimaschutz, das Mikroklima auf den überhitzten Innenstadtfächen, Mobilität und mehr Lebensqualität gefunden werden.

In diesem ersten Schritt soll eine Zukunftsvision für die Innenstadt (Innenstadtkonzept) entwickelt werden, welche die bestehenden Bausteine und Ansätze, die es zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt gibt, in die weiteren Betrachtungen und Überlegungen einbezieht.

In einem zweiten Schritt sollen dann die notwendigen Rahmenbedingungen für die konkrete Umsetzung entsprechender Starterprojekte sowie der weiteren Projekt- und Maßnahmenpakete erfolgen.

### **1.3. Untersuchungsraum**

---

Der Betrachtungsraum für die Untersuchung erstreckt sich dabei auf das gesamte Stadtzentrum. Dies umfasst sowohl die auf Einzelhandel konzentrierten Einkaufs- und Geschäftsstraßen, als auch die gesamte Altstadt sowie die angrenzenden Uferbereiche an

## **Ausschreibung für die Erstellung des Innenstadtkonzeptes / Zukunftsvision Innenstadt**

---

Rhein und Mosel, die als Aufenthalts- und Ergänzungsräume des städtischen Lebens begriffen werden müssen (siehe auch Karte Anlage 1).

Ebenfalls in die erste Untersuchungsbetrachtung sollen auch die angrenzenden innenstadtnahen gewerblichen Teilflächen einbezogen werden, um hier Entwicklungspotentiale und Zielrichtungen und Zukunftsvisionen definieren zu können. Hierbei sollen Entwicklungspotentiale, Verlagerungsbedarfe oder Schwerpunktbildungen für Areale betrachtet werden, die gleichzeitig damit auch eine weitergehende Entwicklung der Innenstadt ermöglichen können. Die Konkretisierung der Teilflächen ist dann im Rahmen eines zu erarbeitenden separaten Konzeptes über die Wirtschaftsförderung vorgesehen.

Die vorhandenen Grundlagen, bestehende sowie parallel angelaufene konzeptionelle Ansätze sind in die Bearbeitung einzubeziehen (siehe auch Anlage 2).

## **2. Leistungsbeschreibung**

---

### **Arbeitspaket 1 – Bestandsaufnahme / Zieldefinition**

- Räumliche Analyse / Grundlagenermittlung / Bewertung der urbanen Szenen insbesondere hinsichtlich der Nutzungen, Gebäude- und Stadtstruktur, Erreichbarkeit, Bewegung, Angeboten, Aufenthalt, Leerstand, Aktivierungsbedarfen u.a.
- Dies ist unter Verwendung der vorhandenen Datengrundlagen zu ermitteln (siehe Anlage 2).
- Befragungen von Schlüsselpersonen / Institutionen o.ä.
- Definition des Prozessziels einschließlich einer Definition der potentiellen Entwicklungsschwerpunkte für die verschiedenen Innenstadtf lächen.

### **Arbeitspaket 2 – Beteiligungs-/ Moderationsprozess / Workshop "Zukunft Innenstadt"**

- Moderations- und Beteiligungsprozess mit Ergebnis- und Zielfestlegung, Schwerpunktbildung
- Dabei wird u. E. sowohl die Festlegung eines geplanten Beteiligungskreises als auch eine offene Plattform eine Rolle spielen (Einzelhandel, Interessensverbände (EHV, IHK), Universität, etc.)
- Aufgaben sind insbesondere:
  - Vorschlag erarbeiten, wie dieser Prozess aussehen soll?
  - Welche Beteiligte sind erforderlich / gewünscht?
  - Steuerung des Prozesses?
  - Schritte, Zeitschiene?
- Bestandteil dieses Paketes sind:
  - Abstimmungsgespräche / Arbeitskreise
  - Durchführung des Partizipationsprozesses
  - Dokumentation und Präsentation des Partizipationsprozesses (erste Lösungen / Skizzen, Entwicklungsszenarien)
- Auch der Einsatz von digitalen Medien und Methoden sind zur Beteiligung zu integrieren und alternativ vorzusehen
- Insbesondere unter dem nachhaltigen und dauerhaften Entwicklungsbedarf und Wandlungsprozess der Innenstädte, ist eine Basis für die Kommunikation zwischen den Beteiligten und Interessierten zu schaffen, die es ermöglicht, sich zum einen über den Prozess und die Entwicklung zu informieren und andererseits Beteiligungen oder Projekte auch über eine solche Plattform ggf. zu initiieren und umsetzen zu können.

### **Arbeitspaket 3 – Konzeptentwicklung / Lösungsansätze / Umsetzungsstrategien**

- Erarbeitung eines Konzeptvorschlags mit Handlungsempfehlung, Entwicklungsszenarien, Gebietsabgrenzung, Projekt- / Maßnahmenpakete sowie Starter-Projekte (Qualität eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Städtebauförderung)
- Dabei ist wesentlich, dass eine phasenweise Umsetzung des Konzeptes zur Umstrukturierung der Innenstadt möglich ist, unter Benennung der erforderlichen

Planungsschritte, der möglichen Risiken und Konfliktpunkte im Planungsprozess, den zu erwartenden Zeiterfordernissen und den Kosten.

- Auch die Identifizierung möglicher Starter-Projekte, die kurzfristig umgesetzt werden können wird gefordert
- Festlegung von messbaren Kriterien für die Wirksamkeit und den Erfolg der Maßnahmen, die im Rahmen einer späteren Evaluation überprüft werden können.
- Aussagen zu den Möglichkeiten des Einsatzes von Fördermitteln

### **3. Informationen zum Vergabeverfahren**

---

#### **3.1 öffentliche Ausschreibung gemäß § 8-10 UVgO**

1. Aufforderung zur Abgabe eines Angebots mit Honorarkalkulation und Beschreibung der Leistungserbringung und der Arbeitsweise/ des Beteiligungsprozesses
2. Prüfung der Eignung
3. Auswahl von drei bis fünf Bewerbern
4. Auswahlgespräch (voraussichtlich in der KW 32)
5. Wertung der Angebote
6. Zuschlag

#### **3.2. Bearbeitungszeitraum / Zeitplanung**

Mit der Leistungserbringung ist unmittelbar nach Auftragserteilung zu beginnen. Der Bearbeitungszeitraum wird auf max. 1 Jahr angesetzt, in dem das Konzept abgestimmt vorliegen soll.

#### **3.3. Angebotsbestandteile**

- Leistungsfähigkeit:
  - Angabe der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl in den letzten 3 Jahren (2020 -2022)
  - Benennung des\*r Projektleiter\*in sowie die Stellvertretung mit ihren Qualifikationen und Erfahrungen
  - Benennung der Kapazitäten und vorgesehene Bearbeiter\*innen mit ihren Qualifikationen und Erfahrungshintergründen
- Referenzen für vergleichbare Projekte (unter Benennung von Ansprechpartner\*innen), max. drei Referenzen; es wird darauf hingewiesen, dass die beizufügenden Referenzunterlagen zugleich Gegenstand der Zuschlagskriterien sind
  - Integrierte Innenstadtkonzepte bzw. Stadt(teil)konzepte
  - Beteiligungsprozesse
- Zeitplanung und Verfahrensvorschlag für die Projektdurchführung sowie

## Ausschreibung für die Erstellung des Innenstadtkonzeptes / Zukunftsvision Innenstadt

---

- Gesamtkostenkalkulation:
  - Der Bieter hat die Stundenverteilung sowie die Kosten entsprechend der Leistungsbeschreibung / Arbeitspaketen vorzunehmen
  - die Stundensätze für Projektleiter\*in, fachlich qualifizierte\*r Mitarbeiter\*in und sonstigen Mitarbeiter\*innen sind mit Angebotsabgabe zwingend anzugeben
  - Nebenkosten (z.B. für Fahrgelder, Reise- und Aufenthaltskosten, Post- und Fernspreckgebühren, Druck- und Versandkosten, Bürokosten, Versicherungsprämien) sind im Angebot als Pauschale auszuweisen.
  - Die Mehrwertsteuer ist im Angebot ebenfalls gesondert auszuweisen.
- Fehlende Nachweisunterlagen und Auskünfte können zum Ausschluss des\*r Bieter\*in führen.

### 3.4. Zusatz für Arbeits- und Bietergemeinschaften

- Bei Angeboten für Bietergemeinschaften, die sich im Auftragsfall zu Arbeitsgemeinschaften zusammenschließen wollen, sind im Angebot die Mitglieder der Gemeinschaft und das federführende Büro zu benennen.
- Mit dem Angebot ist eine von allen Gemeinschaftsmitgliedern unterschriebene Erklärung abzugeben, dass das federführende Büro als bevollmächtigter Vertreter die im Verzeichnis aufgeführten Gemeinschaftsmitglieder gegenüber dem Auftraggeber vertritt und insbesondere berechtigt ist, mit Wirkung für jedes Mitglied ohne Einschränkung Zahlungen anzunehmen sowie dass jedes Gemeinschaftsmitglied für die vertragsmäßige Ausführung der Leistung als Gesamtschuldner haftet.
- Alle Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft sind verpflichtet, die geforderten Kenntnisse und Anwendungserfahrungen zu erbringen.

### 3.5. Zuschlagskriterien

- Den Zuschlag erhält das Angebot, das die gestellte Aufgabe nachfolgenden gewichteten Kriterien am ehesten mit einer sachgerechten, qualitätsvollen und wirtschaftlichen Leistungserfüllung verbindet:

<b>A</b>	<b>Vorstellung Projektteam (Sicherung der Projektorganisation in Bezug auf Kompetenz, Erfahrung und Zusammensetzung des Bearbeiterteams)</b>	<b>10%</b>
<b>B</b>	<b>Referenzen</b>	<b>10%</b>
<b>C</b>	<b>Vorstellung Angebot und geplante Vorgehensweise (Qualität des Angebotes im Hinblick auf die Aufgabenstellung und dargelegte inhaltliche, methodische und zeitlich Vorgehensweise)</b>	<b>40%</b>
<b>D</b>	<b>Wirtschaftlichkeit des Angebotes sowie Transparenz und Plausibilität der Honorarermittlung</b>	<b>20%</b>
<b>E</b>	<b>Gesamteindruck Präsentation</b>	<b>20%</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>