

Fördergebiet "Lebendige Innenstadt" der Stadt Koblenz

Leistungsbeschreibung für ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und ein Innenstadtmanagement

1. Anlass und Ziel (Prolog)

Stadt Koblenz wurde in diesem Jahr mit dem Gebiet "Lebendige Innenstadt" in das Städtebauförderprogramm "Lebendige Zentren – Aktive Stadt" aufgenommen. Das Programm ist ein Förderinstrument, das Innenstädte und Stadtteilzentren nachhaltig stärken, beleben und ihre zentralen Versorgungsbereiche als attraktive Standorte für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur erhalten und weiterentwickeln soll. Das Programm ruft die Kommunen dazu auf, sich aktiv an der Gestaltung ihrer Stadt- und Ortskerne zu beteiligen und diese so auf lange Zeit zu lebens- und liebenswerten Orten zu machen.

Grundlage für die Programmaufnahme ist das Innenstadtkonzept Koblenz aus dem Jahr 2023. Das Innenstadtkonzept wurde als Zukunftsvision für die Koblenzer Innenstadt entwickelt. Unter Betrachtung der derzeitigen Entwicklungen definiert es die Aufgaben und Ansätze für eine nachhaltige Entwicklung des Stadtzentrums. Mit diesem in die Zukunft gerichteten Konzept soll die Innenstadt mit ihren unterschiedlichen Nutzungen und vielfältigen Ansprüchen als attraktiver Standort gestärkt und mit einer neuen Identität versehen bzw. die bestehende Identität geschärft werden.

Das Innenstadtkonzept fußt auf einen intensiven Beteiligungsprozess. Von Beginn an wurden bei allen Konzeptbausteinen - von der Analyse über die Entwicklung eines Innenstadtleitbildes bis zur Definition von konkreten Handlungsempfehlungen – die unterschiedlichsten Beteiligungsformate integriert. Der äußerst partizipativ gestaltete Prozess führte u.a. zu einem regen Informationsaustausch sowie zur Aktivierung und zur Vernetzung zwischen den unterschiedlichen Akteuren in der Innenstadt.

Nun gilt es diese gemeinsam mit den Innenstadtakteuren entwickelten Handlungsempfehlungen und Ideen des Innenstadtkonzeptes sowie das aktivierte lokale Engagement in einen zielgerichteten integrierten städtebaulichen Entwicklungsprozess als Grundlage für die Förderung zu überführen. Hierzu ist ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) (Teil A) für das Fördergebiet zu erarbeiten. Außerdem soll zeitgleich ein integriertes Innenstadtmanagement (Teil B) eingerichtet und etabliert werden.

2. Leistungsbeschreibung

Teil A:

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Lebendige Innenstadt"

Das ISEK "Lebendige Innenstadt" soll als planerisch fundiertes, umsetzungsorientiertes, ganzheitliches Planungs- und Steuerungsinstrument die Grundlage für eine strategische und zielgerichtete städtebauliche Erneuerung der Innenstadt dienen.

Im ISEK sind die konkreten Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet darzustellen. Dazu gehören die Definition des Fördergebietes mit Darstellung des Handlungsbedarfs, die Erarbeitung von Zielvorstellungen, Lösungsstrategien und planerischen Grundlagen, die Ermittlung und Definition der notwendigen Maßnahmen sowie die Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi). Mit dem vorliegenden und beschlossenen Innenstadtkonzept hat die Stadt Koblenz bereits eine gute Grundlage zur Erfüllung dieser Aufgabe geschaffen, auf der entsprechend effizient das ISEK aufgebaut werden kann.

Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)

Im Rahmen des ISEK sind insbesondere folgende Bausteine zu erarbeiten (hierbei wird auf die Arbeitshilfe "Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit aus dem Jahr 2016 verwiesen):

thematische Bestandsanalyse

- Die Analyse der Ausgangssituation ist zielgerichtet durchzuführen, um dadurch Arbeitsschwerpunkte zu identifizieren.
- Es ist auf vorhandene Analysen aufzubauen und bestehende Zielformulierungen sind nach kritischer Reflexion gegebenenfalls aufzunehmen.

integriertes Stärken-Schwächen-Profil

Abgrenzung des Fördergebietes

- Überprüfung der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie Konkretisierung und parzellenscharfe Darstellung des Fördergebietes mit Begründung.

Leitbild, Ziele, Handlungsleitlinien

- Es ist ein schlüssiges Zielsystem u.a. auf Basis der Bestandsanalyse, des Innenstadtkonzeptes und im Rahmen der gesamtstädtischen Vorgaben aufzustellen.
- Es sind Leitbilder bzw. Leitlinien zu formulieren, mit deren Hilfe sich die Planungsziele für die Öffentlichkeit veranschaulichen und besser zu kommunizieren lassen.

Handlungsräume und Handlungsfelder

- Abgeleitet aus den Analyseergebnissen und den im Leitbild bzw. den Leitlinien entwickelten Zielsetzungen sind zentrale Handlungsräume und -felder mit Unterzielen zu konkretisieren.
- typische Handlungsfelder sind unter anderem: Stadtstruktur, Wohnen, Wirtschaft, soziale Infrastruktur, Bildung und Wissenschaft, verkehrliche Infrastruktur, Kultur, Freizeit und Tourismus, Klima, Energie und Umwelt, Stadtmarketing, zivilgesellschaftliches Engagement, Netzwerke und Kooperationen
- Für die Handlungsfelder sind konkrete, nachvollziehbare und realistische Ziele zu definieren.
- Zielkonflikte und Wechselwirkungen sind zu berücksichtigen und zu benennen.

Maßnahmen und Finanzierungskonzept

- Die Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit und Wirkung zu priorisieren.
- Prüfung von Möglichkeiten der Mittelbündelung
- Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi)

Beteiligungskonzept

- Die Ergebnisse der Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind im ISEK darzustellen. Hierbei sind ggf. die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle

- Es sind Vorschläge zur Organisationsstruktur für die Gesamtmaßnahme "Lebendige Innenstadt" über den gesamten Förderzeitraum hinweg vorzulegen.
- Es sind Vorschläge zur Form der Zusammenarbeit der öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Akteure, die ämterübergreifende Kooperation sowie die Einbindung und Aufgabe eines Innenstadtmanagements darzustellen.
- Entwicklung einer Methodik und Schaffung von notwendigen Rahmenbedingungen für ein zielgerichtetes Monitoring.

Bei der Erstellung des ISEK sind vorhandene Daten, wie z.B. Innenstadtkonzept, Stadtteilsteckbrief Altstadt etc. inhaltlich zu Grunde zulegen und kritisch zu überprüfen.

Ergänzend zu den oben genannten Bausteinen ist bei der Erarbeitung des ISEK "Lebendige Innenstadt" und der Definition der Einzelmaßnahmen zu beachten, dass neben den städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkten zur Belebung der Innenstadt, zur Bekämpfung von Leerständen und zur Verbesserung des Wohnangebotes, Maßnahmen für den Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel von besonders hervorgehobener Bedeutung sind. Dazu müssen im ISEK und in der KoFi Maßnahmen

berücksichtigt werden, die dieser verbindlichen Zielsetzung entsprechen und in den Jahresanträgen beantragt werden.

Besonderes Augenmerk bei der Definition der Einzelmaßnahmen muss zudem auf das übergeordnete Ziel der Städtebauförderung gelegt werden, die Teilhabe und den Austausch am gesellschaftlichen Leben für alle zu ermöglichen und damit den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken.

Gerade vor dem Hinblick dieser Aufgabenschwerpunkte und der befristeten Förderlaufzeit gilt es, im Rahmen der Erarbeitung des ISEK den Maßnahmenkatalog unter Setzung von Prioritäten sorgfältig zu planen.

Verfahrensbegleitung

Im Rahmen der Erstellung des ISEKs wird neben dem Beteiligungsprozess die Verfahrensbegleitung bis zur Beschlussfassung in den städtischen Gremien mit Teilnahme in den erforderlichen Sitzungsterminen sowie der Abstimmung und Genehmigung des ISEKs mit dem Fördergeber (Mdl/ADD) erwartet. Es wird von maximal 2 Terminen ausgegangen.

Zeitraumen

Die Ausführungszeit soll im 1. Quartal 2025 beginnen mit der Zielsetzung einer kurzfristigen Bearbeitung, die es ermöglicht, noch im Jahr 2025 das ISEK mit dem Fördergeber abzustimmen und vom Stadtrat der Stadt Koblenz beschließen zu lassen. Hierzu ist ein entsprechender Vorschlag zum Zeitablauf des Erarbeitungsprozesses vorzulegen. Es ist zu berücksichtigen, dass durch das vorliegende Innenstadtkonzept bereits eine fundierte Grundlage vorhanden ist, so dass von einem verkürzten Bearbeitungszeitraum von ca. einem halben Jahr ausgegangen wird.

Teil B:

Innenstadtmanagement

Parallel zur Erarbeitung des ISEK soll ein integriertes Innenstadtmanagement eingerichtet werden. Dieses soll von Anfang an in den Stadterneuerungsprozess "Lebendige Innenstadt" eingebunden werden und die Entwicklung unterstützen und vorantreiben.

Insbesondere im Hinblick auf den mit dem Innenstadtkonzept begonnen intensiven Beteiligungsprozess ist die zeitnahe Fortführung der direkten Ansprache und Mitwirkung der Innenstadtakteure von besonderer Bedeutung.

Das Innenstadtmanagement soll eine aktivierende und koordinierende Rolle für die Entwicklung des Stadterneuerungsgebietes "Lebendige Innenstadt" einnehmen.

Das Tätigkeitsspektrum eines integrierten Innenstadtmanagements unterscheidet sich von den Aufgaben eines klassischen Citymanagements. Dieses ist in zentrenrelevanten Themen- und Handlungsfeldern mit weiteren Partnern wie Handel, Gastronomie und Dienstleistung; Wohnen; Kulturschaffenden, öffentliche Einrichtungen und öffentlicher Raum; Mobilität; Stadtgestalt und Baukultur; Mitwirkung und Kooperation aktiv.

Das Innenstadtmanagement soll eine aktivierende und koordinierende Funktion bei der Vorbereitung und Umsetzung des Stadterneuerungsprozesses einnehmen. Es soll Bürgerengagement initiieren bzw. unterstützen und mit unterschiedlichen Akteuren sowie lokalen Bewohnern kooperieren. Als "Knoten und Motor" der integrierten Innenstadtentwicklung soll es zwischen Verwaltung, Politik, Lenkungsgruppe, lokalen Akteuren und Bewohnern vermitteln, die zum Teil differierenden Interessen in die Entwicklung einbinden und so Kooperationsstrukturen aufbauen. Darüber hinaus übernimmt es weitere Koordinierungs- und Managementaufgaben, indem es z.B. Aktivitäten und Projekte in Kooperation mit weiteren Beteiligten vorbereitet und deren Umsetzung koordiniert.

Das Innenstadtmanagement soll im Programmgebiet vor Ort aktiv und präsent sein. Durch den regelmäßigen Kontakt mit den privaten Akteuren wird Vertrauen aufgebaut und lokales Engagement gefördert. So ist es möglich, verschiedene Zielgruppen in den Planungsprozess zu integrieren. Dafür ist die Einrichtung eines Vor-Ort-Büros vorgesehen. Das Vor-Ort-Büro soll die Aufgabe einer zentralen Informations-, Netzwerk- und Anlaufstelle für die interessierte Bürgerschaft und die lokalen Akteure übernehmen.

Wesentliche Aufgabenbereiche

Steuerungsunterstützung

- Aufbau und Betrieb eines abgestimmten und nachhaltigen integrierten Innenstadtmanagements auf Basis der vorhandenen Strukturen und bisher geleisteten Arbeiten in der Innenstadt
- Begleitung des Erarbeitungsprozesses ISEK "Lebendige Innenstadt", insbesondere der Prozessteuerung für die Beteiligung u.a. von Bewohner:innen und Innenstadttakteur:innen
- Mitarbeit bzw. Betreuung von Lenkungs- und Arbeitsgruppen inkl. Vorbereitung, Moderation und Nachbereitung von Sitzungen
- Verbindungselement zwischen Bewohner:innen und Akteuren vor Ort und der Verwaltung
- Begleitung und Mitarbeit bei Monitoring und Evaluation
- Unterstützung der Fachämter bei Maßnahmen im Fördergebiet

Konzeptionelle Arbeit

- Mitwirkung bei der Umsetzung des ISEK, Unterstützung bei der Projektentwicklung und Projektberatung
- Projektinitiierung bzw. Konzeptgrundlagen erarbeiten und fortschreiben
- Nachhaltige Weiterentwicklung bzw. effizienter Aufbau der Netzwerk- und Kooperationsstrukturen (Einbindung lokaler Akteursgruppen)
- Aufbau und Betreuung eines Verfügungsfonds

- Aufbau selbsttragender Strukturen

Vor-Ort-Präsenz

- Unterhaltung eines Vor-Ort-Büros mit Sprechstundenangebot
- Ansprechpartner für die Akteure vor Ort
- Anregung von Vernetzung, Ausbau von Kommunikationsstrukturen
- Information, Beratung und Beteiligung der Bürger:innen und Akteursgruppen
- Aktivierung und Unterstützung des privaten und lokalen Engagements

Öffentlichkeitsarbeit

- Informations- und Beteiligungsangebote schaffen
- Maßnahmenbegleitende Öffentlichkeitsbeteiligung konzipieren und durchführen
- Moderation von Dialogen
- Pressearbeit in Abstimmung mit der Verwaltung
- Internetseite

Umfang und Voraussetzungen

Das Innenstadtmanagement ist in der Größenordnung von 1 Vollzeitstelle vorgesehen. Die Besetzung kann interdisziplinär aus dem sozialen und städtebaulichen Bereich erfolgen. Im Backoffice für Zuarbeiten wie z.B. Grafikarbeiten sind weitere Mitarbeiter mit entsprechenden Qualifikationen möglich und sinnvoll. Die Arbeitsprogramme sind mit geschätztem Stundenumfang im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen. Zeit und Umfang einzelner Bausteine sind dabei näher zu definieren.

Erfahrungen in sozialräumlichen Strukturen und Prozessen, Vernetzungsarbeit sowie in städtebaulichen Entwicklungsprozessen, Bewohneraktivierung, Projektinitiierung, Projektsteuerung im Hinblick auf die Entwicklung von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie der Konzeption und Durchführung von Beteiligungsprozessen.

An Schlüsselqualifikationen werden ein sicheres Auftreten, Kommunikationsfähigkeit und Flexibilität in Bezug auf die Arbeitsplatz- und Arbeitszeitgestaltung erwartet.

Es werden Organisations- und Verhandlungsgeschick, Engagement und Eigeninitiative ebenso wie Erfahrungen in Moderations- und Koordinationsprozessen sowie im Aufbau von neuen Netzwerkstrukturen vorausgesetzt.

3. Informationen zum Vergabeverfahren

Offenes Verfahren gemäß § 14 VgV

1. Aufforderung zur Abgabe eines Angebots mit Honorarkalkulation und Beschreibung der Leistungserbringung und der Arbeitsweise/ des Beteiligungsprozesses
2. Prüfung der Eignung
3. Bietergespräch (voraussichtlich am 12.12.2024, KW 50)
4. Wertung der Angebote
5. Zuschlag

Bearbeitungszeitraum / Zeitplanung

Mit der Leistungserbringung ist unmittelbar nach Auftragserteilung zu beginnen.

ISEK: Der Bearbeitungszeitraum wird auf max. 1/2 Jahr angesetzt, in dem das Konzept abgestimmt vorliegen soll.

Innenstadtmanagement: Der Leistungszeitraum wird auf 3 Jahre befristet, bis zum 31.12.2027, danach evaluiert und gegebenenfalls die Ausrichtung angepasst. Aufgrund der Förderrichtlinien behält sich der Auftraggeber eine weitergehende Beauftragung nach §14 Abs. 4 Nr. 9 VgV nach einem Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb vor.

Angebotsunterlagen

Die Angebotsunterlagen sind in nachfolgend dargestellter Form inhaltlich aufzubereiten. Die in dem Angebot dargestellten Inhalte werden auf ihre Vollständigkeit, Qualität der Aufbereitung und Nachvollziehbarkeit geprüft.

Im Sinne einer übersichtlichen Präsentation und der objektiven Auswertung der Bewerbung, reichen Sie bitte die Unterlagen zu den jeweiligen Punkten auf separaten Blättern (Format max. DIN A4) ein.

Mit dem Angebot vorzulegende Unterlagen:

- Angabe der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl in den letzten 3 Jahren (2022 -2024)
- Angaben der Namen und berufliche Qualifikation der Leistungserbringer bzw. des Projektteams für ISEK und Innenstadtmanagement
(Zusatz für Arbeits- und Bietergemeinschaften: Hier sind im Angebot die Mitglieder der Gemeinschaft und das federführende Büro zu benennen)
- Angaben zu Referenzen
Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (insb. Im Bereich

Innenstadtentwicklung) / Innenstadtmanagement bzw. Quartiersmanagement /
Öffentlichkeitsbeteiligung

zu Teil A: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

- Strukturelle Herangehensweise zur Bearbeitung der Aufgabe
Exemplarische Darstellung des Gesamtprojektaufbaus mit Gliederung in Projektphasen und damit verbundenen spezifischen Anforderungen
Darstellung eines Gesamtzeitplans mit Angabe von Meilensteinen und Abschluss des Entwurfs (Abschluss bis max. Mitte 2025 geplant)
- Konzeptionell-inhaltliche Herangehensweise
Gesamtstrategischer Ansatz in der Erstellung des ISEK: Darstellung der inhaltlichen Annäherung und der Vorgehensweise zur Bearbeitung des ISEK unter Berücksichtigung der vorliegenden Leistungsbeschreibung, des Innenstadtkonzeptes sowie der inhaltlichen Schwerpunkte.
Gesamtstrategischer inhaltlicher Bearbeitungsansatz im Beteiligungsprozess: Darstellung einer geeigneten Beteiligungsstruktur und der Arbeitsweise im Beteiligungsprozess unter Einbezug der verschiedenen Akteure und möglicher Problemlagen im Fördergebiet.
- Honorarangebot
Auflistung der verschiedenen Leistungen auf Grundlage der Projektphasen mit zu erwartendem Zeitaufwand und Kosten. (Darstellung anhand Stundensatz und Stundenaufwand mit Differenzierung unterschiedlicher Stundenansätze).
Es sind Stunden-, Tages-, und Wochensätze für zusätzliche Termine bzw. nicht erfasste Leistungen separat auszuweisen. Nebenkosten sind prozentual anzugeben. Die Mehrwertsteuer ist im Angebot ebenfalls gesondert auszuweisen.
Ausschlaggebend für die Bewertung des Honorars ist die Wirtschaftlichkeit des Angebots.

zu Teil B: Innenstadtmanagement

- Strukturelle sowie konzeptionelle Herangehensweise
Darstellung des strukturellen Aufbaus sowie des gesamtstrategischen Ansatzes für das Innenstadtmanagement (u.a. Personalbesetzung, geplante Vorgehensweise).
- Honorarangebot
Das Honorarangebot ist auf Grundlage der Tätigkeiten und des zu erwartenden Zeitaufwands aufzugliedern in Honorar pro Monat, Honorar pro Jahr sowie Gesamtpreis für 3 Jahre. Die angesetzten Stunden- oder Tagessätze ebenso wie die

Differenzierung unterschiedlicher Stundensätze sind darzustellen. Nebenkosten sind prozentual anzugeben.

Ausschlaggebend für die Bewertung des Honorars ist die Wirtschaftlichkeit des Angebots.

Bietergespräch

Das Bietergespräch wird voraussichtlich am 12.12.2024 (KW 50) stattfinden. Der genaue Termin zur Vorstellung des Angebots wird in der KW 49 mitgeteilt.

In einem ca. 45-minütigen Dialog soll das Projektteam und das Angebot für beide Teile (ISEK und Innenstadtmanagement) vorgestellt sowie evtl. Aufklärungsfragen zum Honorarangebot geklärt werden.

Die Unterlagen, die im Rahmen der Präsentation vorgestellt werden, sind ergänzend als PDF-Datei 3Tage vor dem Auswahlgespräch digital über den Vergabemarktplatz einzureichen.

Es wird nur zum Bietergespräch eingeladen, wer rechnerisch nach Auswertung der bis dahin wertbaren 90% Punkte auch Aussicht auf Erteilung des Zuschlags hat.

Wertung der Angebote (Zuschlagskriterien)

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

1. Sicherung der Projektorganisation in Bezug auf Kompetenz, Erfahrung und Zusammensetzung des Bearbeiterteams (25%)
2. Qualität des Angebots im Hinblick auf die Aufgabenstellung und dargelegte inhaltliche, methodische und zeitliche Vorgehensweise (40%)
3. Wirtschaftlichkeit des Angebots sowie Transparenz und Plausibilität der Honorarermittlung (20%)
4. Gesamteindruck Bietergespräch (15%)

Die Bewertung der 2 Teilaufträge wird in eine Gesamtbewertung zusammengeführt. Es erfolgt keine losweise Vergabe.

Koblenz, Oktober 2024

Anlagen

- 1 Untersuchungsbereich
- 2 Innenstadtkonzept 2023
- 3 Stadtteilsteckbrief Altstadt 2023