

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

Rahmenbedingungen/ Angebotsinhalt

Förderprogramm: „Sozialer Zusammenhalt“
Fördergebiet: Magdeburg Neustadt (Alte- und Neue Neustadt)
Vertragszeitraum: 01.06.2026 - 31.05.2027

Termine/ Fristen

Presseveröffentlichung: 03.09.2025
Frist zur Angebotsabgabe: 01.10.2025

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Magdeburg
Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg

Arbeitsgrundlage bilden das Integrierte Handlungskonzept (IHK), Teil I und II, für die Stadtteile Alte - und Neue Neustadt, erarbeitet im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Stadtratsbeschluss der Drucksache DS0012/20, Stadtratsbeschluss-Nr.: 723-021(VII)20 vom 08.10.2020) sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht ISEK Magdeburg 2030+ der DS0413/23.

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 ist es, das Image und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Lübecker Straße / Lüneburger Straße als Zentrumsachse von Magdeburg zu verbessern und damit u.a. zu einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung der dort ansässigen Geschäfte beizutragen. Der integrierte Handlungsansatz verfolgt dabei die Verknüpfung der wirtschaftlichen, baulich-räumlichen sowie sozialen Entwicklungen des Stadtteils.

Das Geschäftsstraßenmanagement hat als neutraler Dritter eine wichtige Schnittstellenfunktion zwischen den Akteuren des Stadtteils, der Stadtverwaltung und Bewohnern sowie der Gewerbetreibenden. Es ist zugleich zentraler Koordinator und Initiator für die angestrebte Kooperation der Akteure zur Aufwertung des Standortes sowie zur Umsetzung der geförderten Maßnahmen.

Aufgaben und Leistungen des Geschäftsstraßenmanagements:

- Mitwirkung an der Umsetzung und Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK)
- Projektentwicklung und -koordination von bewilligten Maßnahmen aus dem Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ in Abstimmung mit der Stadtverwaltung
- Projektvorbereitung und -entwicklung weiterer Maßnahmen innerhalb des Fördergebietes, Vorbereitung und Mitwirkung an der Beantragung weiterer Fördermaßnahmen durch Dritte und Stadtverwaltung

- verantwortliche Projektbetreuung für Maßnahmen aus anderen Förderprogrammen, wie z.B. für den Quartiershausmeister (d.h. Antragstellung, inhaltliche Koordination, Abrechnung, Schlussverwendungsnachweis)
- Mitwirkung und Moderation der Projektentwicklung (u.a. Vorbereitung neuer Projekte und Unterstützung der jeweiligen Antragsteller)
- Ansprache und Aktivierung der Händler, Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer bei der Gestaltung Ihres Standortes
- Leerstandsmanagement und Maßnahmen zur Beseitigung des Ladenleerstands bzw. Verbesserung des Branchenmix in aktiver Ansprache der jeweiligen Eigentümer
- Regelmäßige Aktualisierung der Leerstands- und Branchenerfassung, Erfassung der Leerstände über die Software Le-An in Kooperation mit Dezernat III
- Entwicklung von Umnutzungsstrategien für Leerstände, die nicht mehr mit dem stationären 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
- Vernetzung, Kommunikation und Kooperation (Netzwerkbildung) im Stadtteil
- Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung zu Themen der Städtebauförderung
- Einbindung und Weiterentwicklung bestehender Netzwerke, ggf. Bildung von Unternehmerkooperationen
- stärkere Einbindung von Universität und Wissenschaftshafen durch positive Synergien für die Quartierentwicklung (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 auf Einladung mit thematischem Bezug zur Quartiersentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung
- Integration der Ideen der Gemeinwesenarbeit der beiden jeweiligen Stadtteile in die Umsetzung des Städtebauförderprogramms
- Vernetzung verschiedener Gruppen, Akteure, Initiativen und Vereine im Sinne der integrierten Handlungsansätze des Förderprogramms
- Begleitung und Unterstützung von Bürgerbeteiligungs- und Aktivierungsprozessen der Fördermaßnahmen
- 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
- jährlich fachliche und inhaltliche Organisation und Begleitung des Tages der Städteförderung
- Erarbeitung von jährlichen Sachstandsberichten auf der Grundlage einer vorgegebenen Gliederung
- Durchführung von Sprechstunden nach Terminvereinbarung im Neustadtladen / Stadtteilbüro oder bei den jeweiligen Gewerbetreibenden vor Ort. Die Erreichbarkeit und Präsenz vor Ort sind nach Abstimmung mit dem AG zu gewährleisten und kann nach Bedarf angepasst werden.
- 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 der Landeshauptstadt Magdeburg eine Bewilligung im PJ 2024 für die Haushaltsjahre 2026/2027 in Höhe von jeweils 15.000,- Tsd. EUR brutto vor.

- **Bürgerbeteiligung, Sozial Media, Internetplattform, Öffentlichkeitsarbeit, Stadtteilmarketing und Tag der Städtebauförderung**

Für die projektbezogene Arbeit im Quartier einschl. sonstiger Öffentlichkeitsarbeit steht ein jährliches Budget von 18.000,- EUR brutto für die Arbeit des Geschäftsstraßenmanagements und des Stadtteilmanagements zur Verfügung.

Als Bürostandort ist zunächst der Neustadtladen bzw. das Stadtteilbüro, Am Nicolaiplatz 6, 39124 Magdeburg vorgesehen. Die Nutzung erfolgt in Kooperation zwischen dem Stadtteilmanagement und dem Geschäftsstraßenmanagement. Für die Kaltmiete incl. Nebenkosten steht ein Jahresbudget in Höhe von 15.000,00 EUR brutto zur Verfügung.

Der Bewerber verpflichtet sich, dass 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, Geographie, Betriebswirtschaftslehre oder einen für das Aufgabenfeld befähigenden vergleichbaren Abschluss. Kenntnisse der Städtebauförderung sind Voraussetzung.

Referenzen im Citymanagement, Stadt-/Marketing, in der Werbung und Kommunikation sind erwünscht.

Die Fachkunde der für die Ausführung der Leistung vorgesehenen Person ist darzulegen.

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 in der z.Zt. gültigen Fassung 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 erfolgen 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.

Bewerben können sich juristische und natürliche Personen.

Die Laufzeit ist zunächst auf 12 Monate festgelegt. Das Vertragsverhältnis soll am 01.06.2026 beginnen und könnte entsprechend Bereitstellung einer Anschlussfinanzierung um weitere 12 Monate verlängert werden.

Die Mittel, die die Personal- und Sachkosten abdecken, werden auf Nachweis ausgereicht.

Die wöchentliche Arbeitszeit wird auf 39 h festgelegt.

Eine Vertretung für Krankheits- und Urlaubszeiten ist zu gewährleisten.

1. 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.

- Stadtteilladen sind die o.g. Mittel ausschließlich für Sachkosten vorgesehen.

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

2. Wertungskriterien und Gewichtung:

Kostenplan: 10 %

Nachweise und Referenzen des Bewerbers / natürliche bzw. juristische Person: 45 %

Projektvorschläge und -beschreibungen: 45%

3. 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, sind von der Wertung ausgeschlossen.

Die Bewerbungen sind bis zum **01.10.2025** (Poststempel) an folgende Adresse zu senden:

Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
Stichwort: Geschäftsstraßenmanagement Neustadt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

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

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!