

VORLAGE

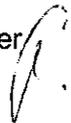
Nr. 1/37/2023

für die 37. ordentliche, öffentliche Sitzung des Verwaltungsausschusses der Stadt
Hohenstein-Ernstthal am 12.01.2023

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. Gegenstand der Vorlage: | Auftragsvergabe der Leistungen zur Konzepterstellung für das Innenstadt-Förderprojekt „Aufwärts in HOT“ |
| 2. Einbringer: | Oberbürgermeister |
| 3. Gesetzliche Grundlage: | - SächsGemO
- SächsVergabeG
- Hauptsatzung |
| 4. Bereits gefasste Beschlüsse: | SR 1/25/2021 vom 23.11.2021 |
| 5. Finanzielle Auswirkungen: | Ausgaben in Höhe von insgesamt 59.500 € (brutto) im Zeitraum 2022 bis 2025 (veranschlagt im Ausgaben- und Finanzierungsplan des bewilligten Förderantrages) |
| 6. Sprecher: | Herr Kluge |
| 7. Abgestimmt mit: | Vergabestelle, Fördermittelgeber |
| 8. Zusatzverteiler: | - |
-

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss ermächtigt den Oberbürgermeister zur Beauftragung der Niederlassung Dresden der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Königsbrücker Straße 31-33 in 01099 Dresden (GMA), zur Erarbeitung einer Zentrenstrategie zur Belebung Innenstadtbereich Weinkellerstraße in Hohenstein-Ernstthal im Rahmen des ZIZ-Innenstadtprojektes „Aufwärts in HOT“ auf der Grundlage des Angebots vom 08.12.2022 zum Angebotspreis von insgesamt 59.500 € (brutto).


Kluge
Oberbürgermeister 

Begründung/Sachverhalt:

Die Stadtverwaltung Hohenstein-Ernstthal hat am 19.09.2022 einen Zuwendungsbescheid in Höhe von insgesamt 375.500 € für das im Rahmen des Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)“ beantragte Projekt „Aufwärts in HOT“ erhalten. Projektbestandteil sind die Einzelmaßnahmen 1.1.1 Erarbeitung „lebendiges“ Konzept mit Beteiligungen, 1.1.2 Erprobung von Aktionsideen und 1.2.1 Mikro-/Makroökonomische Analysen, Erarbeitung Zentrenkonzept Stärkung Wirtschaftsraum Innenstadt, deren Umsetzung extern im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung vergeben werden soll. Dazu wurden drei Büros, die Stadtmanagementprojekte bearbeiten, zur Abgabe eines Angebots aufgefordert.

Nach Ablauf der Angebotsfrist am 08.12.2022 lag dazu 1 Angebot der GMA-Niederlassung Dresden, Königsbrücker Straße 31-33 in 01099 Dresden vor. Dieses Angebot erfüllt vollumfänglich die vorgegebenen Kriterien.

Außerdem kann auf positive Erfahrungen in der Zusammenarbeit bei der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für unsere Stadt im Jahr 2016 und einer Projektskizze für die 1. Bewertungsrunde zum Förderprogramm ZIZ (2021) sowie bei der Qualifizierung des Zuwendungsantrages zu diesem Förderprogramm verwiesen werden.

Es wird deshalb die Auftragsvergabe an die Niederlassung Dresden der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Königsbrücker Straße 31-33 in 01099 Dresden (GMA), mit einer Auftragssumme von 50.000 € (netto) auf der Grundlage des Angebots vom 08.12.2022 vorgeschlagen.

Die Vergabe von VOL-Leistungen bis zu 50.000 € (netto) liegt im Zuständigkeitsbereich des Verwaltungsausschusses.

Diese Vorlage gilt als Vergabevermerk gemäß § 20 VOL/A.

Anlage: Angebot vom 08.12.2022



Angebot Erarbeitung Zentrenstrategie / Belebung Innenstadtbereich Weinkeller- straße in Hohenstein-Ernstthal

- I. Aufgabenstellung
- II. Leistungsbeschreibung
- III. Dauer, Durchführung und Kosten
- IV. Unternehmensdarstellung, Referenzen und Qualifikationsprofile

Ansprechpartner

Dr. Eddy Donat, Projektleiter
Subani Gesang, M. Sc. Geogr.

Dresden, den 08.12.2022

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Bindefrist: 31.01.2023

Quelle Titelbild: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Königsbrücker Straße 31 – 33
01099 Dresden

Geschäftsführung: Gerhard Beck, Birgitt Wachs

Telefon: 0351 / 21 67 273
Telefax: 0351 / 80 23 895
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

I. Aufgabenstellung

Die Stadt Hohenstein-Ernstthal hat sich im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ um eine Förderung für ein Projekt „Aufwärts in HOT - Wiederbelebung der Weinkellerstraße“ beworben. Die Stadt hat das Ziel, bei der Entwicklung ihrer Innenstadt neue Wege zu gehen und sich der strategischen Neu-Ausrichtung der Innenstadt zu stellen. Inhalt der Aufwertung eines zentralen Innenstadtbereiches, der Weinkellerstraße, ist es, über konzeptionelle Überlegungen, Machbarkeitsstudien sowie innenstadtbezogenen Kooperationen zu konkreten Umsetzungsprojekten zu gelangen. Die Umsetzung sieht dann vor

- /// die Anmietung von leer stehenden ehemaligen Geschäften in der Weinkellerstraße,
- /// „lebendige“ Aktionen und Projekte mit breiter Akteurs- und Bürgerbeteiligung
- /// die Intensivierung des Innenstadtmarketings und der Öffentlichkeitsarbeit sowie
- /// baulich investive Maßnahmen.

Dies setzt eine intensive Analyse aller vorhandenen Daten und Konzepte voraus wie z. B. die Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. In einem breiten Dialogprozess mit Akteuren vor Ort sollen neue Ansätze zur Aufwertung der Weinkellerstraße in Hohenstein-Ernstthal erarbeitet werden. Wesentlich dabei ist eine Aktivierung der Innenstadttaktoren, die an dieser Entwicklung durch ihren direkten Bezug (Gewerbetreibende und Eigentümer in der Weinkellerstraße) oder indirekten Bezug (Gewerbeverein, Stadträte, Interessensvertreter, andere Institutionen, Stadtverwaltung, interessierte Bürger an der Entwicklung der Weinkellerstraße) teilhaben wollen/sollten.

Ziel ist es, ein „lebendiges“ Handlungskonzept im Rahmen eines Zentrenkonzeptes für die Innenstadt Hohenstein-Ernstthal zu erarbeiten und dabei bereits verschiedene Maßnahmen schon zur Umsetzung zu bringen.

Hierbei sind neben den allgemeinen die individuellen Herausforderungen und Besonderheiten der Weinkellerstraße in der Innenstadt von Hohenstein-Ernstthal zu beachten. Exemplarisch sind hier zu nennen:

- /// sehr steil ansteigende Einkaufsstraße von ca. 360 m Länge
- /// mehrere leer stehende Ladenlokale
- /// geringe Besucherfrequenz
- /// intakte Immobilienstruktur mit attraktiven Fassaden.

Allgemeine Rahmenbedingungen werden zunehmend flankiert von wirtschaftlich belastenden Krisen wie die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die Energiebeschaffungswende sowie steigende Klimaanforderungen. Neben den kurzfristigen bzw. aktuell zu beobachtenden Veränderungen haben sich auch die **Voraussetzungen für Innenstädte in den letzten Jahren gewandelt:**

- /// Der fortschreitende Strukturwandel im Einzelhandel in Verbindung mit den steigenden Anteilen des Onlinehandels stellt die innerstädtischen Einzelhandelsstandorte vor neue Herausforderungen. Es gilt, die Zentren als **multifunktionale Orte** weiter zu entwickeln.

- Wurde das „Einkaufen“ noch vor einer Dekade als der bestimmende Faktor für eine Innenstadt angesehen, rücken heute andere Nutzungen neben dem Einzelhandel in den Fokus. Die **Gastronomie** sowie sonstige Nutzungen wie Dienstleistungen, Freizeit und auch Wohnen haben größere Bedeutung erlangt.
- Der Wettbewerb mit dem ständig erreichbaren Online-Handel, aber auch der Wettbewerb innerhalb der Stadt sowie mit Standorten in der Region hat sich deutlich verstärkt.
- Ein verändertes **Mobilitätsverhalten** sowie **Käufer- und Konsumverhalten** bestimmen den Rahmen einer weiteren Zentrenentwicklung. Die Zentren, allen voran die Innenstädte, haben dabei die ausdifferenzierten und hybriden Besucherwünsche zu erfüllen, um auch zukünftig als zentraler Raum sozialen und kommunikativen Austauschs zu gelten.

Trotz dieser vielfältigen Reizfaktoren bieten sich jedoch für die Innenstadt in Hohenstein-Ernstthal viele Chancen und Möglichkeiten der Entwicklung. Insbesondere durch die Aktivierung vieler Innenstadttakteure können Impulse für die weitere Entwicklung des Zentrums bewirkt werden, die gemeinsam mit einem strategischen Leitfaden sowie der Möglichkeit der Verknüpfung von analytischen, konzeptionellen und umsetzungsorientierten Erkenntnissen zu einem erfolgreichen Transformationsprozess führen.

Vor diesem Hintergrund ist eine „**lebendiges Konzept**“ für die Weinkellerstraße in der Innenstadt zu entwickeln, welches einen umfassenden Untersuchungsansatz in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Kultur, Bildung, Wohnen und Arbeiten hat. Mit dem Konzept ist aufbauend auf einer Analyse und einem Dialog- und Beteiligungsprozess ein Handlungs- und Maßnahmenkatalog zu entwickeln, der geeignet ist, den zukünftigen Herausforderungen zu begegnen. **Die analytischen und dialogorientierten Prozesse dienen der Einbindung und Aktivierung der Zentrenakteure und sind sowohl für die Transparenz und Akzeptanz als auch für die anschließende Umsetzung maßgeblich.**

Aufgrund vergleichbarer Projekte¹ verfügt die GMA über ein umfassendes Know-how an der Schnittstelle von städtebaulicher und wirtschaftlicher Entwicklung von Stadträumen sowie bei immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen, das im Rahmen des Projektes mit eingesetzt wird.

Die nachfolgende Beschreibung stellt die Leistungsbeschreibung und die Vorgehensweise für die Zentrenstrategie in Hohenstein-Ernstthal dar. Modifizierungen und Ergänzungen können vor Beginn der Arbeiten selbstverständlich vereinbart werden. Die mit der Ausschreibung genannten Leistungen werden nachfolgend angeboten.

¹ u. a. Zentrenmanagement Kerpen 2021 - 2023 (in Umsetzung), Zentrenmanagement für die Innenstadt und das Stadtteilzentrum Lendringsen in Menden 2022 – 2023 (in Umsetzung), Zukunftsprogramm Zentrum Schloss Neuhaus in Paderborn 2022 – 2023 (in Bearbeitung), Zukunftsstrategie Wesel Innenstadt 2021, Masterplan Heilbronn 2008 und 2019, Masterplan Innenstadt Wiesbaden 2021.

II. Leistungsbeschreibung

Die Projektbegleitung im Rahmen des gesamten Programms Zukunftsfähige Innenstädte für Hohenstein-Ernstthal besteht aus einer vollständigen oder teilweisen Bearbeitung folgender Programmteile:

1.1 Innovative Konzepte und Handlungsstrategien, darunter

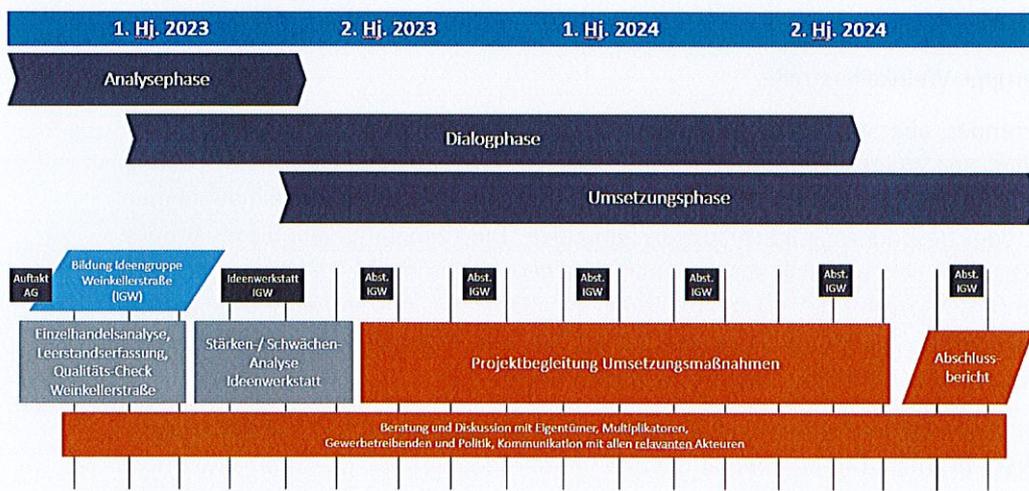
- 1.1.1 Erarbeitung "lebendiges" Konzept mit Beteiligungen
- 1.1.2 Erprobung von Aktionsideen (Teilleistungen)

1.2 Machbarkeitsstudien, Beratungsleistungen, Gutachten, Planungen

- 1.2.1 Mikro-/Makroökonomische Analysen, Erarbeitung Zentrenkonzept Stärkung Wirtschaftsraum Innenstadt

Die Bearbeitung aller Bausteine gliedert sich in drei aufeinander aufbauende Leistungsphasen:

- /// Analysephase
- /// Dialogphase
- /// Umsetzungsphase.



Ausgehend von der Analyse sind die relevanten Ziele und Maßnahmen für die Innenstadt resp. Gesamtstadt für eine Neuausrichtung der Nutzungsüberlegungen in der Weinkellerstraße zu formulieren (Aktualisierung Datenbasis bzw. Fortschreibung Einzelhandelskonzept). Diese Erkenntnisse fließen in den Prozess des Dialogs mit den Akteuren insbesondere über die sich herausbildende **Ideengruppe Weinkellerstraße (IGW)**; z. B. Vertreter der Stadtverwaltung, des Stadtrates, des Einzelhandels, Dienstleistung, Gastronomie, Eigentümer, Kulturwirtschaft, Vereine, Stadtmarketing mit direktem und indirektem Bezug zur Weinkellerstraße) mit ein.

Sukzessive werden daraus über Ideenworkshops, Abstimmungen mit den Akteuren und dem noch einzusetzenden Innenstadtförderer Projekte und Maßnahmen abgeleitet, die es umzusetzen gilt. Die Teilaufgaben beinhalten je Baustein bzw. Projektphase schwerpunktmäßig Aufgaben wie folgt.

Analysephase

1. Abstimmung und Zusammenarbeit

Neben den analytischen Bausteinen ist die Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin, dem künftigen Innenstadtförderer und der Ideengruppe Weinkellerstraße (auch zur Prozesssteuerung) ein wesentlicher Baustein des gesamten Prozesses. Dies wird sowohl über mehrere Abstimmungstermine mit der Verwaltung (AG) und durch die Etablierung der Ideengruppe Weinkellerstraße gewährleistet. Abstimmungstermine mit der Auftraggeberin sind mindestens vierteljährlich geplant. Diese können als Vor-Ort Termine durchgeführt werden, aber auch ausführliche Online-Termine sind möglich. Bereits in dieser Phase der Abstimmung und Zusammenarbeit greift aber auch das Zusammenwirken mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH in Dresden. Wir werden inhaltlich eine enge Abstimmung pflegen und so gegenseitige Vertretungsmöglichkeiten absichern.

Über die kalkulierten 8 Abstimmungstermine steht die GMA selbstverständlich im Rahmen des gesamten Prozesses mit einem Hauptsprechpartner für alle weiteren Abstimmungen zur Verfügung, sodass sich hier auch eine regelmäßige Abstimmung mit der Auftraggeberin ergeben wird. Diese regelmäßige und verbindliche Abstimmung mit unseren Auftraggebern ist für uns selbstverständlich.

1.1 Ideengruppe Weinkellerstraße

Als koordinierendes, aber auch inhaltlich tätiges Diskussionsgremium werden in einer zu bildenden Ideengruppe Weinkellerstraße alle grundsätzlichen Problemstellungen von der Datenanalyse über die Konzeptentwicklung bis zur Herausarbeitung der Umsetzungsmaßnahmen und Projekte oder besondere Fragestellungen behandelt. Die Teilnehmerzahl dieser Gruppe sollte ‚überschaubar‘ sein und sich aus den maßgeblichen städtischen Entscheidungsträgern und Akteuren (z. B. Vertreter der Stadtverwaltung, des Stadtrates, des Einzelhandels, Dienstleistung, Gastronomie, Eigentümer, Kulturwirtschaft, Vereine, Stadtmarketing) mit überwiegend direktem Bezug zur Weinkellerstraße zusammensetzen.

Die Aufgaben dieses Zentrenbeirats sind inhaltlicher und strategischer Art. Die in der Analyse- und Dialogphase erarbeiteten Ergebnisse werden mit der Ideengruppe diskutiert und priorisiert und daraus Schlussfolgerungen gezogen. Wie gefordert, sind folgende Veranstaltungen im Rahmen des Prozesses vorgesehen:

- /// 1. Ideenworkshop Weinkellerstraße
- /// 2. Planungsworkshop Weinkellerstraße
- /// 3. Diskussion Umsetzung (kontinuierlich ca. 3 – 4 Sitzungen)

1.2 Präsentationstermine

Es werden vorsorglich zwei Präsentationen der Ergebnisse vor der Politik (Ausschuss und Stadtrat) vorgesehen. Sollten weitere Termine gewünscht sein, können diese separat beauftragt werden.

2. Bearbeitung der strategischen und konzeptionellen Untersuchungen

2.1 Analyse der vorhandenen Situation und SWOT-Profil

Wesentlich für die Weiterentwicklung der Hohenstein-Ernstthaler Weinkellerstraße und der Entwicklung einer Zukunftsstrategie ist die Erhebung und Bewertung des Status-quo. Inbegriffen ist hier auch – wie gefordert – die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

2.1.1 Einzelhandelserhebung und Konzeptfortschreibung

Die Vorgehensweise der Bestandserhebungen basiert auf der langjährigen GMA-Erfahrung mit vergleichbaren Vorgängen. Geschulte GMA-Mitarbeiter nehmen alle Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt inkl. Adresse, Verkaufsfläche und Branchenzuordnung auf.

Um einen Zeitreihenvergleich zu ermöglichen, werden die Daten mit den Einzeldaten aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2016 verglichen.

2.1.2 Erhebung der Komplementärnutzungen und der leerstehenden Ladeneinheiten im Innenstadtbereich

Neben dem Einzelhandel werden Innenstädte auch durch gastronomische, kulturelle, freizeitbezogene, öffentliche Nutzungen geprägt. Auch die leerstehenden Ladeneinheiten sind für die Bewertung der Versorgungssituation sowie der Stabilität der Innenstadt von Relevanz.

Die Aufnahme der weiteren Nutzungen im Erdgeschoss (u. a. Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie, soziale und öffentliche Infrastruktur, usw.) der Innenstadt von Hohenstein-Ernstthal erfolgt nach Nutzungsform, Namen, Adresse und Geschosslage (nur EG). Die Nutzungen werden ebenso wie das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt kartografisch auf Basis einer GIS-fähigen Kartierungsgrundlage dargestellt.

Beispiel: Darstellung der Ergebnisse der Nutzungskartierung



2.1.3 City-Check

Der bestehende Nutzungsmix sowie die Gestaltung in der Innenstadt wird durch eine intensive Vor-Ort-Besichtigung qualitativ hinsichtlich folgender Aspekte eingeordnet und bewertet:

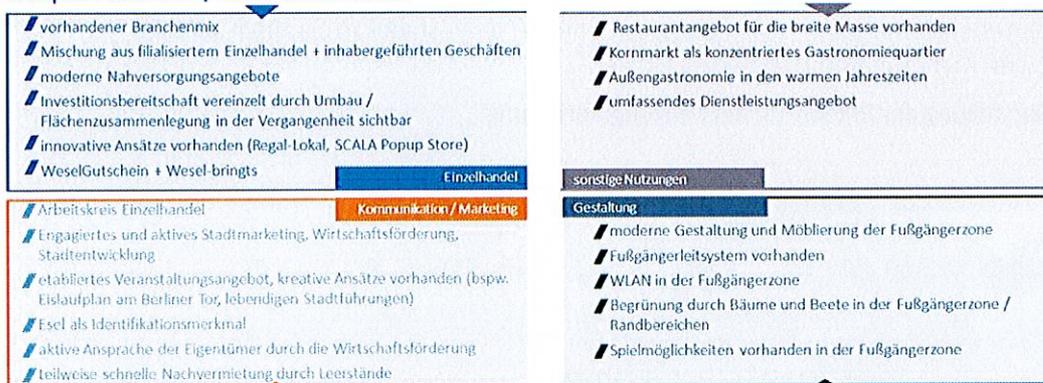
- /// Infrastruktur
- /// Attraktivität und Aufenthaltsqualität
- /// Funktionsvielfalt und Branchenmix
- /// Kooperation und Netzwerke
- /// Innenstadtstrategien und Handlungskonzepte
- /// weitere besondere Themen.

Die Analyse erfolgt primär für die Weinkellerstraße. Die Auswertung wird grafisch und fotografisch aufbereitet. Dieser Leistungsbaustein bildet die Grundlage für den gezielten Dialog mit den Akteuren der Ideengruppe.

2.1.4 SWOT-Analyse für die Weinkellerstraße

Ausgehend von den Analyseergebnissen wird für die Weinkellerstraße ein thematisch gegliedertes Stärken-Schwächen-Profil erarbeitet und es werden die Chancen und Risiken für die Weiterentwicklung dieser Straße formuliert. Die SWOT-Analyse ist im Rahmen der Dialogphase gemeinsam mit den Akteuren zu diskutieren bzw. als permanente Diskussionsgrundlage zu verwenden.

Beispiel: Stärken- / Schwächen-Profil



2.2 Erarbeitung von Nutzungspotenzialen

Um einen möglichen (neuen) Nutzungsmix in der Innenstadt zu bewerten, wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aktualisiert und mit den Erkenntnissen aller weiteren Analyseteile verknüpft (SWOT).

Berücksichtigt wird neben den nutzungsseitigen Voraussetzungen eine Abstimmung und Neufestlegung der Hohenstein-Ernstthaler Sortimentsliste sowie der zentralen Versorgungsbereiche (ZvB) mit dem Schwerpunkt ZvB Innenstadt. Erkenntnisse dazu kommen einerseits aus den Neuerhebungen Einzelhandel und Dienstleistungen sowie der Fachkonzepte für die jeweiligen städtischen Funktionen wie Tourismus und Kultur, Freizeit und Sport, Bildung und Soziales, medizinische Versorgung etc.

Dialogphase

3. Ideenwerkstätten Weinkellerstraße

Die Ideenwerkstätten Weinkellerstraße sind eine kreative Form des Austausches, um mit Akteuren aus verschiedensten Bereichen, aber auch insbesondere den Akteuren vor Ort effizient direkt in Kontakt zu kommen. Wir haben diese Form des Erfahrungsaustauschs und Initiierung sowie Weiterentwicklung von Ideen mit Akteuren vor Ort schon mehrfach erfolgreich durchgeführt. Grundprinzip ist es dabei, am Ort des Geschehens die Erkenntnisse zu diskutieren. So kommt nicht nur räumliche, sondern auch inhaltliche Nähe zustande. Für einen kreativen Prozess ist die bewusste Gestaltung und Erlebbarkeit des betroffenen Umfeldes sehr wichtig. z. B. ist es so auch möglich, einmal vorab oder während der Diskussion in die untersuchte Weinkellerstraße zu gehen und vor Ort zu diskutieren.

Für die Zusammenkünfte sollten die Räumlichkeiten in den von der Stadt angemieteten leer stehenden Ladenlokalen genutzt werden. In jedem Fall ist für die Bereitstellung der Räumlichkeiten und der notwendigen Infrastruktur (Elektroanschluss, Beleuchtung, ggf. Heizung) der Auftraggeber verantwortlich. Das technische Equipment (Computer, Bildschirm, Leinwand, Plakate, Pinnwände etc.) stellen Auftragnehmer und Auftraggeber in gegenseitiger Abstimmung bereit.

In den Räumen für die Ideenwerkstätten können auch nach Terminvereinbarung mit interessierten Akteuren oder Bürgern Gespräche geführt werden. Hierzu wird jedoch parallel auch der einzusetzende Innenstadtförderer mit den dann von ihm genutzten Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

4. Aktive Auseinandersetzung mit ersten Ideen aus der Ideenwerkstatt

Die erarbeiteten Ideen sind im nächsten Schritt zu Projekten oder Maßnahmen zu entwickeln. Dazu ergibt sich der Umfang, die Realisierbarkeit und die dazu notwendigen Aufgaben aus einer Präzisierung mit

- /// genauer inhaltlicher Beschreibung inkl. der Formulierung von Teilaufgaben
- /// der Festlegung des Projektumfanges einschl. erster Kostenschätzungen
- /// der Bestimmung der Verantwortlichkeiten zur Umsetzung und Mitwirkung
- /// einem möglichst präzisen Zeit- und Terminplan der Realisierung.

Umsetzungsphase

5. Koordinierung und Betreuung

Die Umsetzung selbst ist vom Innenstadtförderer zu koordinieren, zu kontrollieren und letztlich damit bis zur Fertigstellung zu begleiten. Natürlich steht dieser mit uns als Auftragnehmer

für die Konzept- und Ideenentwicklung und dem Auftraggeber Stadt Hohenstein-Ernstthal im engen Austausch und wird von diesen unterstützt. Dabei bezieht sich die Zusammenarbeit insbesondere auf folgende Schwerpunkte:

- /// Erarbeitung von Handlungsansätzen zur Attraktivitätssteigerung in der Innenstadt mit Schwerpunkt Weinkellerstraße
- /// Diskussion und Integration von Projekten und Maßnahmen und Empfehlungen/Ideen „von außen“
- /// Priorisierung der Projekte, Maßnahmen und Empfehlungen und Ergänzung durch eigene Vorschläge
- /// Festlegung Umsetzungsprozess
- /// Ableitung der weiteren Vorgehensweise (Was kommt danach?)

6. Dokumentierung zur Weiterentwicklung der Weinkellerstraße

Die erarbeiteten Projekte zur Weiterentwicklung der Weinkellerstraße sind zu evaluieren und zu dokumentieren. Deshalb ist bereits in der Vorbereitungsphase die Dokumentation des Status quo erforderlich. Dies kann sich aus der Ermittlung folgender Kriterien zusammensetzen:

- /// Bestand an aktiven EH- und Dienstleistungsnutzungen in der Weinkellerstraße
- /// Frequenzmessung (mittels Zählgeräte an bestimmten Punkten in der Straße)
- /// Beteiligung an Ideenwerkstätten (Beginn und Ende)
- /// Außendarstellung/Marketing für die Weinkellerstraße (Registrierung der Medienwirkung)
- /// Gestaltungselemente zur Aufwertung des öffentlichen Raumes des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z. B. Möblierung, Begrünung, Beleuchtung)
- /// verkehrliche Infrastruktur (sowohl in Bezug auf den fließenden als auch auf den ruhenden Verkehr und den ÖPNV)
- /// Umfang der Kommunikation/Vernetzung in der Stadt mit anderen Akteuren/Gruppen

Dieser Vorher-Nachher-Vergleich wird auch unterstützt durch eine umfangreiche Fotodokumentation.

Die Ergebnisse werden in einem Bericht dargestellt. Dabei wird auf eine **zielgerichtete und umsetzungsorientierte Präsentation** wesentlicher Inhalte und Ergebnisse in anschaulicher Form (Karten, Tabellen, Abbildungen, Fotos, kurze textliche Erläuterungen) Wert gelegt. Der Ergebnisbericht sollte damit auch als umsetzungsorientiertes, weiteres Arbeitsprogramm und Handlungsleitfaden für die weitere Entwicklung der Weinkellerstraße in den nächsten Jahren nutzbar sein.

III. Dauer, Durchführung und Kosten

1. Dauer und Durchführung

Für die Erarbeitung der Strategie in Hohenstein-Ernstthal ist ein Zeitraum bis Ende 2024 vorgesehen. In Abhängigkeit von der Durchführung der Ideenwerkstätten gehen wir von einer Bearbeitungszeit bis Herbst 2023 für diesen Prozess aus. Die Umsetzungsbegleitung beginnt parallel in Abhängigkeit der erarbeiteten Ideen und läuft bis Ende 2024.

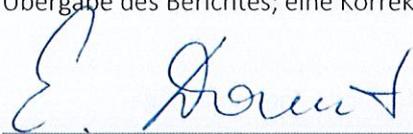
Der Prozess wird von erfahrenen MitarbeiterInnen der GMA betreut, die sich langjährig und bundesweit mit den Aufgabenstellungen des Einzelhandels und der Stadtentwicklung befassen und Innenstadtentwicklungsprozesse durchführen. Die Projektleitung wird von Dr. Eddy Donat, Niederlassungsleiter Dresden, übernommen. Dr. Donat verfügt durch die Leitung einer Vielzahl von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten, Innenstadtentwicklungskonzepten sowie -prozessen sowie Citymanagementaufgaben über umfangreiche Erfahrungen im Hinblick auf die in Hohenstein-Ernstthal anstehende Aufgabenstellung. Er hat u. a. Leitbildkonzepte für Großenhain, Aue-Bad Schlema und Naumburg / Saale entwickelt. Aktuell leitet er die Innenstadt-Netzwerke in Sachsen und Thüringen.

Unterstützt wird Dr. Donat von weiteren Mitarbeiterinnen in seinem Büro sowie insbesondere von der WHS, Büro Dresden. Gerade für **spezielle Fragestellungen**, z. B. im Bereich **Städtebau** oder bei **immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen** werden uns Kolleginnen der **Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH** unterstützen. Die Bearbeitung des Gesamtprojektes wird in Form eines **Berichtes** dokumentiert und der Auftraggeberin in digitaler Form (pdf-Dokument) zur Verfügung gestellt.

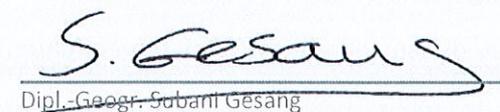
2. Kosten

Leistungsbaustein	Brutto-Betrag in € (inkl. 19 % MwSt.)
Basisleistungen:	
1. Analyse (Machbarkeitsstudien)	10.500
2. Beratungsleistungen, Gutachten, Planungen	12.000
3. Entwicklung innovative Konzepte und Handlungsstrategien	13.750
4. Umsetzungsbegleitung	13.750
5. Erprobung von Aktionsideen	9.500
ENDSUMME	59.500

Das Untersuchungshonorar ist nach Durchführung der jeweiligen Teil-Leistungen des Prozesses (Analysen, Dialog, Umsetzungsbegleitung) abzurechnen. Die Schlussrechnung erfolgt nach Übergabe des Berichtes; eine Korrekturschleife ist inbegriffen.



Dr. Eddy Donat
Niederlassungsleitung Büro Dresden



Dipl.-Geogr. Sabani Gesang

IV. Unternehmensdarstellung, Referenzen und Qualifikationsprofile

1. Unternehmensprofil

Die GMA mit Sitz in Ludwigsburg ist seit 1972 als Wirtschafts-, Unternehmens- und Kommunalberatung tätig. Das Unternehmen ist unabhängig von Interessensverbänden und bietet Auftraggebern aus dem öffentlichen Bereich wie aus der Privatwirtschaft auf individuelle Fragestellungen fachkundige und sorgfältig recherchierte Analysen auf einer umfassenden und aktuellen Datenbasis. Durch eigene Grundlagenforschung und ausführlich begründete Empfehlungen schaffen GMA-Analysen Planungs-, Rechts- und Entscheidungssicherheit.

Mit einem interdisziplinären Team aus rund 30 Fachleuten (Stadt- und Raumplaner, Geographen, Immobilienexperten, Wirtschafts- und Sozialwissenschaftler, Verwaltungswissenschaftler und Politologen (m/w/d)) kann ein vielschichtiges Aufgaben- und Leistungsspektrum abgebildet werden. Zu den wesentlichen Beratungsleistungen der GMA zählen u. a. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, Stadtforschung / Grundlagenforschung, Stadt- und Standortmarketing, Zentrenmanagement, Organisationsberatung, Moderations- und Mediationsverfahren, Tagungsmanagement und -organisation, Markt- und Meinungsforschung, Gewerbeflächenanalysen und wohnwirtschaftliche Analysen.

Unsere Einbindung in die W&W-Gruppe garantiert absolute Unabhängigkeit von Verbänden und Institutionen; seit fast 50 Jahren bearbeiten wir auch umfangreiche Untersuchungen sorgfältig und termingerecht. Dabei erfolgt die Bearbeitung durch **eigene Mitarbeiter**. Praktikanten, studentische Mitarbeiter oder freie Mitarbeiter sind keine Säule unserer Kostenkalkulation. Anspruchsvolle Projekte können wir durch unsere gut **funktionierende Bürostruktur** mit mehreren Standorten bearbeiten. Wir halten es für selbstverständlich, keine Arbeit „von der Stange“ zu liefern, sondern individuelle Lösungen für den jeweiligen Standort zu erarbeiten. Zudem legen wir bei unseren Untersuchungen nachweislich **höchste Qualitätsstandards** an und bieten unseren Auftraggebern damit ein **ausgeprägtes Preis-Leistungs-Verhältnis**. Durch unsere **Kombination aus raum- und stadtplanerischer, markt- und immobilienseitiger sowie baurechtlicher Kompetenz** sind wir in ganz Deutschland und Österreich sowie immer wieder auch bei grenzüberschreitenden Projekten ein gefragter Partner.

Darüber hinaus möchten wir betonen, dass durch die GMA alle sozialen Standards in Bezug auf die Beschäftigung von Befragern und Mitarbeitern in allen Belangen beachtet und eingehalten werden; die GMA ist Mitglied der **Fair Company Initiative** (vgl. www.faircompany.de).

2. Referenzen

Wir betreuen zahlreiche Kommunen seit langem zu unterschiedlichen Themenstellungen in Einzelhandel / Städtebau und schreiben die Konzepte regelmäßig fort. Auch das Zentrenmanagement ist ein zentraler Teil unseres Leistungsportfolios.

Wir sind langjähriges **Mitglied des bcsd sowie des CMVO** (bundesweiter und ostdeutscher Verband für Stadtmarketing und Citymanagement). In Thüringen coachen wir ein **Thüringer Innenstadtnetzwerk**, bestehend aus neun Mittelzentren, seit 2019. In Sachsen begleiten wir ein **Zentrenmanagement** für acht Städte 2022 – 2024.

Ergänzend zu diesen überörtlichen Referenzen führen wir **aktuell folgende Zentrenmanagementprozesse** durch:

- /// Zentrenmanagement für die **Stadtteilzentren Kerpen-Stadt und -Horrem für die Stadt Kerpen** (ca. 68.000 EW) mit umfangreichen empirischen Analysen, Befragungen, sechs Workshops, Lenkungsgruppe und Umsetzungsbegleitung (Mai 2021 bis Ende 2023)
- /// **Zukunftsstrategie Wesel Innenstadt** (ca. 60.300 EW) mit Bestandsanalysen und Sofortprogramm (Juni 2021 bis Januar 2022)
- /// Zentrenmanagement für die **Innenstadt und das Stadtteilzentrum Lendringsen in Menden (Sauerland)** (ca. 53.000 EW) mit umfangreichen empirischen Analysen, Befragungen, sechs Workshops, Lenkungsgruppe und Umsetzungsbegleitung (November 2021 bis Ende 2023; inkl. Verfügungsfonds Anmietung)
- /// **Zukunftsprogramm Zentrum Schloss Neuhaus in Paderborn** mit umfangreichen empirischen Analysen, Einzelberatungen, drei Workshops, Lenkungsgruppe und Umsetzungsanstoß (November 2021 bis Ende 2023)
- /// **Masterplan Vechta Innenstadt** (ca. 33.000 EW) mit umfangreichen empirischen Analysen, Befragungen, mehrtägigem Hackathon (zusammen mit dem Büro nonconform), Lenkungsgruppe (Juli 2021 bis Februar 2022)
- /// **Innenstadtkonzeption Gießen** (ca. 89.000 EW) als Teil der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit umfangreichen empirischen Analysen, Befragungen, zwei Workshops und Arbeitsgruppe (April 2022 bis Ende 2022)
- /// **Masterplan Sonthofen** mit umfangreichen empirischen Analysen, Befragungen, City-Check, Workshops und Umsetzungsempfehlungen

3. Qualifikationsprofil Projektleiter

Dr. Eddy Donat
Dipl.-Ökonom.



Position

Niederlassungsleiter Dresden

Ausbildung

Studium der Betriebswirtschaft /
Handelsökonomie an der Handelshochschule Leipzig

Beruflicher Werdegang

1987 – 1990	Generaldirektion der CENTRUM-Warenhäuser, Leipzig
1990 - 2002	KARSTADT-Unternehmensplanung, Essen
2003 - 2014	Selbständiger Unternehmensberater, Markranstädt
Seit 2004	Projektleitung von „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“
2005 - 2014	Leitung Büro der CIMA Beratung + Management GmbH in Leipzig
seit 2014	GMA Niederlassungsleiter Büro Dresden

Ausgewählte Projekterfahrungen

- /// Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, Auswirkungsanalysen
- /// Koordinierung und Projektleitung der City-Offensive „Ab in die Mitte!“ für Sachsen seit 2004
- /// Begleitung von Organisationen und Studien zu Stadtmarketingprozessen
- /// Erarbeitung von Tourismus- und Entwicklungskonzepten
- /// Moderation von Leitbildprozessen und Erarbeitung Leitbilder
- /// Standortuntersuchungen für zahlreiche renommierte Filialunternehmen aus dem Lebensmittel- und Konsumgüterbereich und dem Dienstleistungssektor
- /// Moderation und Koordination von Fachforen, Workshops, Arbeitskreisen
- /// Vorträge, Präsentationen Einzelhandels- und Stadtentwicklung u. a. fachspezifischer Themen
- /// Mitwirkung in den Verbänden des bcsd und CMVO