

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - 10707 Berlin
Referat IV C Städtebauförderung/Stadterneuerung
§ 17 VgV - Vergabeverfahren
Bezeichnung: LZ Geschäftsstraßenmanagement 2026

Leistungsbeschreibung für Los 1: Zehlendorf-Mitte

Ausgangslage

Das Fördergebiet Zehlendorf-Mitte wurde mit Senatsbeschluss am 02.09.2025 in das Städtebauförderprogramm "Lebendige Zentren" aufgenommen.

Grundlage für die Durchführung der Gesamtmaßnahme in Zehlendorf-Mitte ist das vom Bezirksamt Berlin Steglitz-Zehlendorf am 17.12.2024 beschlossene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK).

Hierin wurden auf der Basis einer umfassenden Bestandsanalyse und einer Beteiligung der Akteure vor Ort Strategien und Maßnahmen für eine Aufwertung des Stadtteilzentrums und ihrer näheren Umgebung bei gleichzeitiger Umsetzung von Klimaanpassungs- und Klimaschutzmaßnahmen entwickelt. Sie sollen in Verbindung mit privatwirtschaftlicher Initiative eine nachhaltige Verbesserung von Zehlendorf-Mitte den Weg bereiten.

Ziel ist die Aufwertung des Stadtteilzentrums und Entwicklung eines zukunftsfähigen Lebens- und Wohnorts. Neben der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Straßen, Wege und Plätze unter Berücksichtigung von Klimaanpassung werden die Fördermittel auch zur Unterstützung des Einzelhandels und der Gewerbetreibenden durch ein Geschäftsstraßenmanagement eingesetzt.

Das Geschäftsstraßenmanagement für das Fördergebiet Zehlendorf-Mitte wird mittels dieser Ausschreibung für Mitte 2026 gesucht. Die operative Steuerung der Durchführung des Geschäftsstraßenmanagements obliegt dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf - Fachbereich Wirtschaftsförderung.

Die Gebietsabgrenzung kann der Anlage entnommen werden.

Aufgabenschwerpunkt des Geschäftsstraßenmanagements

Im Wesentlichen besteht die Leistung des Geschäftsstraßenmanagements darin, das Geschäftsstraßenkonzept weiterzuentwickeln, Maßnahmen zur Förderung einer zukunftsfähigen Geschäftsstraße zu entwickeln und umzusetzen und diese durch Vernetzungsaktivitäten und Kommunikation sowie ein Baustellenmanagement zu unterstützen. Dies beinhaltet zum einen die Abstimmung mit den Auftraggebern SenStadt und den Fachbereichen Wirtschaftsförderung und Stadtplanung des Bezirks. Zum anderen steht die Einbindung der Gewerbetreibenden und Akteure vor Ort sowie weiterer Kooperationspartner im Vordergrund.

Leistungszeitraum

Die geforderten Leistungen für den Zeitraum 01.07.2026 bis 31.12.2028 (optional mit jährlichen Verlängerungen bis maximal zum 31.12.2037) ergeben sich aus dem nachfolgenden Leistungsbild. Maßgeblich für die Fortsetzung der Tätigkeiten über 2030 hinaus ist eine umfangreiche Evaluation in 2029 (gemäß Leitfadens Lebendige Zentren).

Es sollen 1.100 Jahresarbeitsstunden beauftragt werden.

Die folgenden Leistungsbausteine sind bei der Erstellung des Angebots zu berücksichtigen. Im Rahmen des schriftlichen vierseitigen Angebotskonzepts sollen die Bausteine inhaltlich konkretisiert sowie das geplante methodische Herangehen dargestellt werden.

Leistungsbausteine

1. Konzeptionelle Aufgaben mit Bezug zur Geschäftsstraße

- Erstellung, Fortschreibung und Umsetzung eines Kurzkonzeptes für die Geschäftsstraße (ggf. Anpassung des Leitbildes, der Ziele und mit Schwerpunktsetzung auf Maßnahmenentwicklung)
- Erarbeitung und Fortschreibung spezifischer Erhebungen, Bedarfsermittlungen und Gutachten um einen Trading Down-Effekt entgegen zu halten (z.B. Erhebung des Gewerbeleerstands/Leerstandsmonitoring, Sicherheit und Sauberkeit etc.) in Abstimmung mit Maßnahmen zur Leerstandsbekämpfung mit der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung
- Unterstützung bei der Beseitigung von Leerstand und städtebaulichen Missständen durch Anregung von Nach- und Zwischennutzungen sowie Vorschläge für Neuansiedlungen (Branchenmix)

2. Standort-, Kommunikation- und Marketingstrategie

- Unterstützung bei der Erarbeitung und Umsetzung der Standort-, Kommunikations- und Marketingstrategie und öffentlichkeitswirksamer Maßnahmen unter Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Anforderungen z.B. hinsichtlich Barrierefreiheit oder Ansprache in einfacher Sprache
- Funktion eines Kümmerers für Gewerbetreibende sowie Sicherung der Vor-Ort-Ansprechbarkeit im Rahmen einer regelmäßigen Sprechstunde (ggf. in Kooperation mit einem lokalen Partner), themen-/ bedarfsbezogene Informations- und Beratungsangebote für Gewerbetreibende und weiterer kultureller und sozialer Nutzungen.
- Konzeption und Unterstützung bei baubegleitenden Marketingmaßnahmen und beim Baustellenmanagement (z.B. Baustellenkommunikation wie Information der Gewerbetreibenden und weiterer Akteure)
- Unterstützung der Gewerbetreibenden bei der zukunftsfähigen Qualifizierung ihrer Standorte unter Einbeziehung bestehender Angebote im Bezirk und dem Land Berlin z.B. Digitalisierung im Einzelhandel, Schaufenstergestaltung, Beleuchtungskonzept, Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Begleitung und Unterstützung der Gewerbetreibenden, Eigentümer und Eigentümerinnen sowie weiterer lokaler Akteure im Rahmen von sonstigen Transformationsprozessen
- Erstellung von Produkten (Text, Bilder, Layout) und Zuarbeit zu gebietsbezogenen Internet- und Social Mediaauftritten zum Geschäftsstraßenmanagement

3. Kooperation und Vernetzung der Akteurinnen und Akteure rund um die Geschäftsstraße

- kontinuierliche Unterstützung und Organisation fachlicher Beratung lokaler Unternehmen, Eigentümerinnen und Eigentümer und Vermittlung hinsichtlich übergeordneter Fragestellungen

in Bezug auf Gewerbeeinheiten und kulturelle und soziale Nutzungen (z.B. Unternehmensnachfolge, Zwischennutzung etc.)

- Vernetzung mit bestehenden (Akteurs-)Strukturen rund um die Geschäftsstraße, Definition von Schnittstellen und Unterstützung beim Ausbau von langfristigen Strukturen
- Mitwirkung bei der Erweiterung von Netzwerken lokaler Akteurinnen und Akteure, insbesondere zielgerichtete Aktivierung und Einbindung weiterer Unternehmen und Gewerbetreibenden
- Initiierung und Unterstützung strategischer Partnerschaften und Kooperationen in Bezug auf die Geschäftsstraße
- Initiierung und Verstetigung gemeinsamer Aktivitäten, möglichst über den Förderzeitraum hinaus (Weihnachtsbeleuchtung, Sicherheit und Sauberkeit etc.)
- koordinierter Einsatz weiterer Aktivierungsstrategien/-instrumente, abgestimmt auf die lokalen Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse (z.B. Wettbewerbe, Coachings, Leitfäden etc.)
- Koordination und Steuerung der Umsetzung des Gebietsfonds, Vorbereitung und Begleitung von gemeinsamen Maßnahmen lokaler Akteurinnen und Akteure, Einwerbung von Drittmitteln zur Durchführung von Maßnahmen
- frühzeitige Entwicklung einer Strategie und Umsetzung von Modellen zur Verstetigung der entstandenen Netzwerke und deren gebietsstärkenden Maßnahmen ggf. unter finanzieller Beteiligung von Dritten

4. Allgemeine und administrative Aufgaben mit Bezug zur Geschäftsstraße/ Zentrum

- Teilnahme an den Steuerungsunden mit der Gebietsbeauftragten, den koordinierenden Ämtern des Bezirks (Stadtplanungsamt und Wirtschaftsförderung) und SenStadt, anlassbezogen auch weiterer beteiligter Fachämter (z.B. SGA, FM)
- Erstellung, Abstimmung und mindestens halbjährliche Fortschreibung des Arbeitsplans mit den AG
- Teilnahme an den jährlichen Fördergesprächen mit SenStadt
- Zuarbeit zur Berichterstattung/ Dokumentation, Mitwirkung am gebietsbezogenen Monitoring und der programmbegleitenden Evaluation
- Zuarbeit zum jährlichen Monitoring und Selbstevaluierung im Rahmen der Erstellung der Gesamtmaßnahmeberichte und der regelmäßig stattfindenden Fördergespräche
- Evaluierung im vierten Jahr der Beauftragung auf der Grundlage eines durch die SenStadt bereitgestellten standardisierten Daten-, Kriterien- und Fragenkatalogs (gemäß Programmleitfaden Lebendige Zentren)
- Unterstützung der SenStadt und ihrer Programmbeauftragten bei gebietsübergreifenden Fragestellungen und Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit, Mitwirkung am Wissenstransfer und Unterstützung beim fachlichen Austausch (u.a. Mitwirkung am „Tag der Städtebauförderung“, „Tag des offenen Denkmals“, Teilnahme am Zentrendialog und Zentrenwerkstatt)
- Unterstützung bei Berichterstattungen gegenüber politischen Gremien und Anfragen

Ort der Leistungserbringung

- Ort der Leistungserbringung ist Berlin. Regelmäßige Abstimmungstermine unter Beteiligung des Auftragnehmers werden i.d.R. in Räumlichkeiten des Bezirks bzw. dem Dienstgebäude der SenStadt oder online stattfinden.
- Darüber hinaus ist seitens des Auftragnehmers die wiederkehrende Teilnahme an Terminen, Veranstaltungen und Beteiligungsformaten vor Ort im Fördergebiet im Rahmen der Leistungserbringung zu gewährleisten.

Wenn der Bürostandort des Bieters nicht in Berlin ist, sind im Angebot Angaben zu machen, wie der Bieter eine angemessene Vor-Ort-Präsenz und Verfügbarkeit für den Auftraggeber absichern wird.