



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

Projektmanagement

„Aktive Zentren“-Traunreut

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-55118-154
F 089-55118-250
www.cima.de

Ergänzende Ausführungen zum Projektabschluss

- Zusammenfassung der „Aktive Zentren“-Tätigkeitsbereiche
- Aufgabenbeschreibung/Anforderungen Citymanagement

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Inhaltsverzeichnis

Informationstext Projektabschluss	
„Aktive Zentren“ 2013-2016.....	3
Aufgabenbeschreibungen Citymanagement.....	5
1. Grundsätzliche Anforderungen und Hinweise zur Ausgestaltung.....	5
1.1 Feste Anwesenheitszeiten.....	5
1.2 „10 Stunden +“ pro Woche.....	5
1.3 Vernetzung und Kostenteilung mit ARGE.....	5
2. Aufgabenbereiche des Citymanagement.....	6
Koordination Citymanagement-Themen.....	6
Projektarbeit.....	7
Service und Qualifizierung.....	8
Flächenmanagement und Branchenmixsteuerung.....	9
Öffentlichkeitsarbeit.....	10
Backoffice.....	11
3. Stellenprofil „Citymanager/-in“ (Stabsstelle).....	12
Aufgabenprofil.....	12
Voraussetzungen.....	12

Informationstext Projektabschluss „Aktive Zentren“ 2013-2016

Zum Abschluss des 3-jährigen Projektzeitraums, im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortszentren“ in Traunreut ziehen die Projektbeteiligten ein positives Resümee. Insgesamt konnte viel erreicht werden und es wurden wichtige Weichen für die zukünftige Entwicklung der Stadt und hier insbesondere der Innenstadt gestellt. Insgesamt hat das „Aktive Zentren“-Projektteam schwerpunktmäßig 3 Aufgabenbereiche betreut.

Der erste Bereich ist das vom Fördermittelgeber geforderte grundlegende Management des Förderprogramms „Aktive Zentren“. Inhalte waren insbesondere die Förderung der Umsetzung der ISEK-Ziele sowie die langfristige Sicherung der Städtebauförderkulisse. Hierzu gehörten insbesondere die Beteiligung an Sitzungen der Lenkungsgruppe Städtebauförderung, die Einrichtung eines Projektfonds und aller hierzu notwendigen förderrechtlichen Grundlagen. Weiterhin stand das Projektmanagement bei Fragen der Stadtentwicklung sowie der Investitionsförderung und zur Unterstützung privater Akteure bei entsprechenden Projekten zur Verfügung.

Das zweite zentrale Handlungsfeld stellte der Bereich „Flächenmanagement und Branchenmixsteuerung“ dar. Zu den Arbeitsinhalten gehörten neben der intensiven Prozessbegleitung unter anderem über 60 Eigentümergegespräche zur Klärung von individuellen Frage- und Problemstellungen, die Erarbeitung einer vertiefenden Marktuntersuchung zur Konkretisierung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes sowie die anschließende Umsetzung der gemeinsam erarbeiteten Entwicklungsziele in konkreten Investitionsvorhaben. Mit Erstellung der sogenannten „Traunreuter Sortimentsliste“ und der Definition des „zentralen Versorgungsbereiches“ sowie der anschließenden Umsetzung dieser planungsrechtlichen Steuerungswerkzeuge in den entsprechenden Bebauungsplänen wurden erstmals – vom Traunreuter Stadtrat bestätigt und beschlossen – die Grundlagen für die weitere zielgenaue Flächenentwicklung der verschiedenen Versorgungsstandorte im Stadtgebiet geschaffen. Darauf aufbauend erfolgte eine Priorisierung von innerstädtischen Entwicklungsflächen sowie die Erarbeitung von „maßgeschneiderten“ Nutzungskonzepten für die verfügbaren Entwicklungs- bzw. Potenzialflächen. Die anschließende Suche nach bzw. Abstimmung mit potenziellen Investoren hat aktuell zum Ergebnis, dass momentan konkrete Entwicklungsvorhaben für maßgebliche Potenzialflächen im Innenstadtbereich mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen in zweistelliger Millionenhöhe in den Startlöchern stehen. Die Aktivitäten im Bereich „Flächenmanagement und Branchenmixsteuerung“ haben somit dazu beigetragen, dass der Ansiedlungsdruck in der Innenstadt deutlich gesteigert werden konnte und in den in den Bereichen Kant-/Munastraße und am Traunring die notwendigen Weichen für eine gezielte Weiterentwicklung der Traunreuter Innenstadt im Sinne des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gestellt sind.

Der dritte maßgebliche Bereich des Traunreuter „Aktive Zentren“-Programms war das Handlungsfeld „Citymanagement“. Im Rahmen des „Aktive Zentren“-Programms konnte im Zuge der Projektbetreuung vor Ort und der Zusammenarbeit mit den verschiedenen

Partnern des Citymanagement auf Projektebene und in organisatorischer Hinsicht Impulse für die künftige Ausgestaltung des Traunreuter Citymanagements gegeben werden. Aus Sicht des Projektmanagements gilt es in diesem Tätigkeitsfeld nunmehr, die bisherigen „Aktive Zentren“-Maßnahmen weiterzuführen und umzusetzen. Dazu gehören der Aufbau von Strukturen für das Citymanagement, das unbedingt bei der Verwaltung institutionalisiert sein sollte, sowie die ständige Zusammenarbeit mit der ARGE und der Wirtschaft in der Stadt. Die vorhanden verkaufsfördernden Maßnahmen und Veranstaltungen sind wichtig für das Image der Stadt und müssen ständig, auch qualitativ, weiterentwickelt werden. Ständiges und überregionales Marketing in Verbindung mit einem stetigen Qualitätsmanagement sind wichtige Bestandteile zur weiteren positiven Entwicklung der Stadt. Darüber hinaus sollte sich Traunreut auch seiner touristischen Stellung im Klaren werden. Gerade in diesem Bereich gibt es großen Nachholbedarf aber auch großes Potential. Die beschlossene neue Citymanagement-Stelle ist eine maßgebliche Weichenstellung zur Sicherung und Weiterentwicklung dieses Handlungsfeldes.

Für die Zukunft gilt es aus Sicht des Projektmanagements, die bisherigen „Aktive Zentren“-Projekte und -Themen konsequent weiterzuführen. Damit die Fülle der Aufgaben auch in Zukunft erledigt werden kann und weiterhin neue Impulse die Stadt beleben, bedarf es einer engen Verknüpfung der vorgesehenen Citymanagement-Stelle mit der Rathauspitze, der Verwaltung sowie der Stadtpolitik. Maßgeblich im Sinne der effizienten Weiterarbeit an den ausgegebenen Zielen sind hier kurze und klare Entscheidungswege. Hierzu hat der Stadtrat bereits wichtige Entscheidungen getroffen, die das Citymanagement in Traunreut befördern werden.

Insgesamt gesehen, konnten so mit der Erarbeitung von strategischen Entscheidungsgrundlagen für die weitere Stadtentwicklung, der Initiierung maßgeblicher Investitionsvorhaben im Innenstadtbereiche sowie den organisatorischen Weichenstellungen im Bereich „Citymanagement“ alle zum Start des „Aktive Zentren“-Programms in Traunreut ausgegebenen Ziele mit konkreten Umsetzungsschritten versehen werden. Die Weichen sind somit gestellt und Traunreut kann die anstehenden Aufgaben gut gewappnet angehen.

Aufgabenbeschreibungen

Citymanagement

Grundlage für die folgenden Ausführungen ist die Aufstellung von Herrn Bürgermeister Ritter und Herrn Suttner. Der Citymanager (CM) wird nachfolgend meist in der männlichen Form angesprochen. Dies dient ausschließlich zur Erleichterung der Formulierungen und bezieht sich auf die Stelle egal ob männlich oder weiblich besetzt.

1. Grundsätzliche Anforderungen und Hinweise zur Ausgestaltung

Der CM ist eine wichtige Persönlichkeit innerhalb der Stadt, die auch als solche vorgestellt, präsentiert und behandelt werden sollte. Bei ihm sollten viele Drähte zusammenlaufen, um die Funktion des Koordinators und Kommunikators, wie als Ergebnis der Klausurtagung gewünscht, wahrnehmen zu können. Vor allen Dingen in der Öffentlichkeitsarbeit sowie bei Veranstaltungen in denen die Stadt Traunreut nach Außen auftritt, sollte der CM organisatorisch eingebunden sein. Dies ist sowohl verwaltungsintern als auch extern zu kommunizieren. Um im Rahmen der Delegation auch effektiv arbeiten zu können, sollte der CM als Kollege anerkannt und mit entsprechendem Vertrauensvorschuss ausgestattet werden, sodass er auch Aufträge z. B. an den Bauhof oder die Stadtwerke tätigen darf, ohne dass es hier zu Kompetenzgerangel kommt.

1.1 Feste Anwesenheitszeiten

Diese sind durch die Festanstellung gegeben und der CM ist somit ständig als Ansprechpartner vor Ort.

1.2 „10 Stunden +“ pro Woche

Durch die angestrebte Festanstellung in der Verwaltung problemlos gegeben. Mit Blick auf die folgende Zusammenstellung der Tätigkeitsbereiche und Aufgaben sollte aus Sicht der cima mindestens die Einrichtung einer ½ VZ-Stelle vorgesehen werden. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Bereiches „Citymanagement“ in der bevorstehenden Startphase und darüber hinaus bestmöglich zu gewährleisten, wäre die Einrichtung einer VZ-Stelle für den Aufgabenbereich empfehlenswert.

1.3 Vernetzung und Kostenteilung mit ARGE

Sollten seitens des nun städtischen CM auch Aufgaben/Aktionen/Veranstaltungen der ARGE übernommen werden, ist eine Kostenbeteiligung durchaus denkbar. Dies könnte aber auch durch eine geringere Bezuschussung der ARGE durch die Stadt kompensiert werden. In wie weit der CM „zwei Herren“ dienen soll, sollte zumindest in der Anfangszeit gründlich überdacht werden. Hier ist auch der politische Wille des Stadtrates zu bedenken. Die Empfehlung der cima ist hier zunächst eine klare Trennung vorzunehmen und als Stadt mit dem CM der ARGE stets unterstützend beiseite zu stehen.

2. Aufgabenbereiche des Citymanagement

<p>Koordination Citymanagement-Themen (Abstimmungen mit Projektpartnern, interne Informationsbeschaffung und -weitergabe etc.)</p>	
<p>Bewertung der cima: Auf Grundlage der bisherigen Erfahrungen der cima im Rahmen des Citymanagements in Traunreut besteht nach wie vor die Erfordernis, möglichst kurze Abstimmungswege in der Verwaltung, mit der ARGE und weiteren privaten Partnern (z.B. Das Maximum) sowie dem Bereich Kultur zu schaffen. Hierzu ist es vor Aufgabenverteilung dringend erforderlich, die notwendigen strukturellen Voraussetzungen zu schaffen. Neben einer klaren räumlichen Eingrenzung des Bereiches ist zunächst die Definition klarer Abstimmungsroutinen in der Verwaltung notwendig. Neben der internen Aufgabenteilung müssen im Rahmen der koordinierenden Tätigkeiten des Citymanagement die erhöhten Anforderungen an die Abstimmung mit den privaten Akteuren berücksichtigt werden. Die ausbaufähige Themen- und Interessenbündelung der privaten Seite erschwert die inhaltliche Abstimmung zu bestehenden und neuen Projekten durch das Citymanagement. Insgesamt gesehen braucht ein erfolgreiches Citymanagement aus Sicht der cima die Abstimmung mit der privaten Seite. Sollte auf privater Seite künftig kein „Vorsortieren“ der Themen sowie eine Professionalisierung in der Organisation erfolgen, besteht hier für das Citymanagement ein erheblicher Mehraufwand. Zudem ist in diesem Falle auch die Frage zu klären, welche Aufgaben dann von der Stadt übernommen werden sollten. Falls diese Punkte hinsichtlich eines künftigen Traunreuter Citymanagements nicht im Sinne der Herstellung einer klaren Kommunikations- und Aufgabenstruktur weiterentwickelt werden, entfällt weiterhin ein erheblicher Anteil des möglichen Zeitbudgets auf notwendige Abstimmungs- und Aktivierungsprozesse. Dieser Anteil steht somit nicht für die eigentlich wichtige konkrete Projektarbeit zur Verfügung.</p>	
<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vernetzung zwischen Stadt, ARGE und weiteren privaten Partnern - Verbesserung der Kommunikation unter den Gewerbetreibenden - Perspektivisch: Intensivierung der Zusammenarbeit mit dem Bereich „Kultur“ - ... 	
<p>Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufbau Grundstruktur des Citymanagements - verwaltungsinterne Abstimmung und Koordination der Themen - Abstimmung und Koordination mit privaten Akteuren - Einbindung weiterer Partner - Organisation und Moderation von Projektgruppen - Weitergabe/Begleitung städtebaulicher/investiver Projektansätze in Abstimmung mit dem Bauamt - ... 	<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilnahme an Sitzungen der Abteilungsleiter - regelmäßiger „Verwaltungsrundgang“ - Teilnahme an Gremiensitzungen (z.B. Wirtschaftsbeirat, ...) - Teilnahme an Vorstandssitzungen etc. privater Organisationen - Durchführung „Unternehmerstammtische“, „Unternehmerfrühstücke“ oder „-Abende“ - Etablierung Wirtschaftsempfang - ...
<p>Zeitbedarf (ca.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zeitbudgetanteil bisher: ca. 30% - Tendenz: ↗ 	

Projektarbeit (Events, Projektunterstützung, Sonderthemen...)	
<p>Bewertung der cima:</p> <p>Ähnlich, wie bei der übergeordneten Projektabstimmung der verschiedenen Partner, ist es bei der konkreten Umsetzung der Citymanagement-Projekte wichtig, Aufgaben- und Handlungssicherheit herzustellen. Dazu müssen die Projekte vorab gemeinsam inhaltlich abgestimmt sowie Anknüpfungspunkte zu eingebundenen Partnern definiert werden. Wichtig ist hierbei, dass zunächst geklärt wird, welche Projekte/Leistungen die Stadt im Rahmen des Citymanagements sicherstellen und umsetzen will. Darüber hinaus kann, unter entsprechenden Voraussetzungen, das Citymanagement auch als Service- und Unterstützungsstelle für private Citymanagement-Maßnahmen fungieren. Hierzu muss der Citymanager die jeweils notwendigen Kompetenzen zur Maßnahmenumsetzung erhalten. Die Erfahrungen der cima zeigen, dass bisher in diesem Bereich noch keine eindeutige Ziel-, Aufgaben-, und Verfahrensklarheit herrscht, sodass sich die Umsetzung von Citymanagement-Projekten zeitintensiv und mitunter „überraschend“ gestaltet. Insgesamt gesehen sollte die Projektarbeit im besten Fall den Großteil des Stundenbudgets des Citymanagements einnehmen.</p>	
<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Aktivitäten und Events - Weitere Belebung der Innenstadt durch Entwicklung neuer Aktivitäten im Sinne der I-SEK-Ziele - Unterstützung von Projektträgern bei der Projektumsetzung - ... 	
<p>Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Initiierung, Konzeption, Planung und Weiterentwicklung von Events/Aktionen etc. - Organisation und Umsetzung von Events/Aktionen (zum Teil auch als „interner Auftragnehmer“ weiterer Partner des Citymanagements) - Budgetierung und Budgetüberwachung von Events/Aktionen - Realisierung temporärer Dekorations- und Gestaltungsaktionen - Gewinnung und Betreuung von Sponsoren und Fremdveranstaltern - ... 	<p>Maßnahmen (Weitere Konkretisierung notwendig):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ...
<p>Zeitbedarf (ca.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zeitbudgetanteil bisher: ca. 30% - Tendenz: ↗ 	

Service und Qualifizierung (Schulungen, Zertifizierungen, Projekte, ...)	
<p>Bewertung der cima:</p> <p>Die weitere Qualifizierung der Unternehmen in der Innenstadt stellt auch aus Sicht der cima ein wichtiges Aufgabenfeld dar. Themen wie z.B. Ladengestaltung, Kundenorientierung, Digitalisierung, etc. sollten weiterhin im Fokus liegen. Die Erfahrung der cima zeigt, dass in diesen Bereichen die Sensibilisierung der Unternehmen weiter forciert werden muss, damit mögliche Schulungs- und Beratungsangebote auch greifen können. In diesem Bereich sollte das bisher erforderliche Stundenbudget weiter ausgebaut werden. Sofern die Kompetenzen in diesen Bereichen seitens des Citymanagement nicht/nur begrenzt vorhanden sind, empfiehlt sich die Einbindung externer Experten.</p>	
<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualifizierung und Weiterentwicklung der Bestandsunternehmen - Weiterentwicklung der Service-Kultur in der Traunreuter Innenstadt - ... 	
<p>Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beratung der Gewerbetreibenden (Ladengestaltung, ...) - Initiierung von Schulungsveranstaltungen - Umsetzung von Service-Projekten (z.B. Nette Toilette etc.) - Impulsgeber für aktuelle/neue Themen (Digitalisierung, ...) - ... 	<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laden-Checks - Service-Q - Entwicklung/Umsetzung Digitalisierungsstrategie für den Handel - Einkaufs- und Erlebnisführer - Baustellenmanagement - ...
<p>Zeitbedarf (ca.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zeitbudgetanteil bisher: ca. 5% - Tendenz: ↗ 	

<p>Flächenmanagement und Branchenmixsteuerung (Ansprechpartner, Akquise, Eigentümerbetreuung, Homepage, ...)</p>	
<p>Bewertung der cima: Durch die anstehende Weiterentwicklung des Bereiches „ehem. Bauhof/Stadelmann-Grundstück“ konnte in den vergangenen 3 Jahren ein maßgeblicher Schritt zur Verbesserung der Nutzungsstruktur getan werden. Das künftige Citymanagement wird hier voraussichtlich zwar eingebunden, besitzt allerdings keine federführende Rolle. Schwerpunkt der Aufgaben wird insbesondere die Begleitung von Eigentümern, die gezielte Ansprache von Nutzungsinteressenten, die Information über verfügbare Flächen (u.a. Betreuung der Immobilienbörse) sowie die Zwischennutzung von Leerständen sein. Die gewünschte Förderung von Unternehmensansiedlungen sowie die Funktion als Ansprechpartner für Unternehmen kann insgesamt nur durch eine enge Verzahnung mit den Bereichen Stadtplanung und Wirtschaftsförderung erreicht werden.</p>	
<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Förderung von Unternehmensansiedlungen - Aufbau eines attraktiven Branchenmix (u.a. auf Basis der cima-Analyseergebnisse) - ... 	
<p>Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ansprechpartner für externe Interessierte - Akquise von geeigneten Unternehmen bei Leerstand (Kontaktaufnahme zu Eigentümern und Expansionsabteilungen, ...) - Ansprechpartner für lokale Akteure (u.a. Bestandsunternehmen, ...) - Informationen über verfügbare Flächen über div. Medien - Ansprache/ggf. Betreuung möglicher Gründer vor Ort - mögliche Gründer vor Ort angesprochen - ... 	<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betreuung des städtischen Flächenportals - Umsetzung von Zwischennutzungskonzepten - ...
<p>Zeitbedarf (ca.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zeitbudgetanteil bisher: ca. 20% - Tendenz: → 	

<p>Öffentlichkeitsarbeit (Allgemeine Informationen zur City-Entwicklung, Informationen zu Maßnahmen und Projekten, ...)</p>	
<p>Bewertung der cima: Bisher wurde im Rahmen des Citymanagements stark projekt- und prozessbezogen kommuniziert. Im Sinne einer strategischen Kommunikation hat die cima bereits die bürgermeisternahe Bereitstellung von zusätzlichen Ressourcen für die Öffentlichkeitsarbeit vorgeschlagen. Das künftige Citymanagement muss dementsprechend ebenfalls eine große Nähe zu diesen Stellen besitzen, um die vorhandenen Kommunikationsmöglichkeiten auch nutzen zu können. Der bisherige Zeitbudgetanteil wird sich somit perspektivisch erhöhen müssen.</p>	
<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - regelmäßige Information über laufende und geplante Projekte - ... 	
<p>Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pressevorbereitung - ... 	<p>Maßnahmen (Weitere Konkretisierung notwendig):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ...
<p>Zeitbedarf (ca.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zeitbudgetanteil bisher: ca. 5% - Tendenz: ↗ 	

Backoffice (allgemeine Korrespondenz, Mailings, Tätigkeitsberichte, ...)	
Bewertung der cima: Regelmäßig unterschätzt wird der Aufwand zur Erstellung von Mailings, Rechnungsstellungen, Terminkoordination, Dokumentation von Tätigkeiten etc. Aus Sicht der cima empfiehlt es sich, diesen organisatorischen Aufwand vom operativen Teil des Citymanagements abzukoppeln, um wertvolle Zeitbudgets freizuhalten.	
Ziele: <ul style="list-style-type: none"> - allgemeine Korrespondenz und Administration (Informationen, Dokumente, Protokolle, ...) der Citymanagement-Aufgaben - ... 	
Aufgaben: <ul style="list-style-type: none"> - Betreuung von Partnern und Sponsoren - Einholen von Angeboten - Terminorganisation - ... 	Maßnahmen (Weitere Konkretisierung notwendig): <ul style="list-style-type: none"> - ...
Zeitbedarf (ca.): <ul style="list-style-type: none"> - Zeitbudgetanteil bisher: ca. 10% - Tendenz: ↗ 	

3. Stellenprofil „Citymanager/-in“ (Stabsstelle)

Aufgabenprofil

- Zentrale Schnittstelle, Kümmerer und Kommunikationsknoten zwischen Stadtverwaltung, Haus- und Grundstückseigentümern, Gewerbetreibenden und Bürgern sowie aller beteiligten Akteure des Stadtmarketings Traunreut
- Initiierung, Organisation und Begleitung von regionalen und überregionalen Veranstaltungen (Veranstaltungsmanagement)
- Entwicklung und Umsetzung von Marketingkonzepten und Gemeinschaftsaktionen
- Flächenmanagement und Branchenmixsteuerung
- Unterstützung der Werbegemeinschaft (ARGE) und des Tourismusvereins
- Enge Zusammenarbeit mit dem k1 als kulturellen Leuchtturm im Chiemgau
- Moderation von Projektgruppen
- Allgemeine Öffentlichkeitsarbeit

Voraussetzungen

- Berufserfahrung im City- und Quartiersmanagement
- Kenntnisse der internen Strukturen und Abläufen in der Kommunalverwaltung, Einzelhandel und Tourismus erwünscht
- Erfahrungen im Veranstaltungsmanagement
- Ausgeprägtes Verhandlungsgeschick sowie Kommunikationsstärke
- Kreativität, Flexibilität, Eigeninitiative
- Erfahrungen in der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- sicherer Umgang mit EDV/MS-Office-Programmen.