

## **Aufgaben- und Leistungsbeschreibung**

### **Konzept**

**„Förderung von Wirtschaft und Tourismus im Landkreis  
Barnim durch geeignete Nachnutzung bedeutsamer  
Infrastruktur und Nachfolgeregelungen“**

Stand 20.06.2024

Lokale Aktionsgruppe (LAG) Barnim e. V.  
Regionalmanagement  
Steinstraße 14  
16225 Eberswalde

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Projekt-Kurzbeschreibung</b> .....	3
<b>2. Anlass</b> .....	3
<b>3. Ziele und Rahmenbedingungen des Projektes</b> .....	4
<b>4. Gebietskulisse des Projekts</b> .....	4
<b>5. Zusammenwirken mit anderen Projekten, Kooperationsstrukturen</b> .....	5
<b>6. Geplantes Arbeitsprogramm</b> .....	5
<b>7. Erwarteter Nutzen</b> .....	6
<b>8. Übertragbarkeit und Verstetigung der Projektergebnisse nach Auslaufen der Förderung</b> .....	7
<b>9. Angebotsfrist und Zeitplan</b> .....	7
<b>10. Budget</b> .....	8
<b>11. Zahlungsbedingungen</b> .....	8
<b>12. Zuschlagskriterien</b> .....	8
<b>13. Sonstiges</b> .....	8

## 1. Kurzbeschreibung

In den vergangenen Jahren zeichnet sich ab, dass die Zahl und die Qualität der für Wirtschaft und Tourismus wichtigen Unternehmen in den ländlichen Räumen mehr und mehr abnehmen und die touristische Attraktivität, aber auch die Angebots- und Lebensqualität für die Regionsbewohner\*innen reduziert wird. Dies gilt auch für die Naherholung und den Tourismus an interessanten Orten im Barnim. Anhand ausgewählter Praxisbeispiele soll untersucht werden, wie eine Neunutzung bzw. Umnutzung bestehender Objekte bzw. die Gestaltung von praktikablen Nachfolgeregelungen umgesetzt werden kann. Im Ergebnis sollen praxisgerechte Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen entstehen, die auch eine Übertragbarkeit auf andere Regionen erwarten lassen.

## 2. Anlass

Die Lokale Aktionsgruppe Barnim e.V. widmet sich der Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes im Landkreis Barnim. Ein Handlungsfeld der regionalen Entwicklungsstrategie (RES) für die Jahre 2022 bis 2027 ist die Förderung der Naherholung und des Tourismus im Gebiet.

### ***Betriebssterben in den Bereichen Wirtschaft und Tourismus beschleunigt sich***

In den vergangenen Jahren zeichnet sich ab, dass die Zahl und die Qualität der für Wirtschaft und insbesondere Tourismus wichtigen Unternehmen in den ländlichen Räumen mehr und mehr abnehmen und viele Betriebe ihre Tätigkeit einstellen. Für diese Entwicklungen sind die folgenden Ursachen wesentlich verantwortlich:

- fehlende wirtschaftliche Tragfähigkeit der Geschäftsmodelle, auch wegen geringer Nachfrage
- dramatischer Mangel an Arbeits- und Fachkräften
- demografischer Wandel – bei Fachkräften und Unternehmer\*innen
- fehlende Nachfolge bei altersbedingter Betriebsaufgabe

Die aktuelle Studie der IHK Ostbrandenburg<sup>1</sup> belegt, dass diese Entwicklungen in den Bereichen Gastronomie und Handel besonders dramatisch zu beobachten sind. Die Corona-Pandemie hat diese Entwicklungen beschleunigt. Hinzu kommen die Auswirkungen weiterer Krisen bzw. krisenhafter Entwicklungen, z.B. der derzeitige Krieg Russlands in der Ukraine, sprunghaft gestiegene Preise in vielen Bereichen und der immer deutlicher werdende Fachkräftemangel, der zu einer Bedrohung für viele Wirtschaftsbereiche wird.

### ***Fehlende Angebote reduzieren Wettbewerbsfähigkeit in Wirtschaft und Tourismus***

---

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.ihk.de/ostbrandenburg/zielgruppeneinstieg-gruender/unternehmensnachfolge/neue-studie-der-kfw-zu-unternehmensnachfolge-5601926>

Bereits heute gibt es einige, potenziell für Naherholung und Tourismus interessante Orte im Barnim, in denen keine touristisch relevanten Versorgungsangebote mehr vorhanden sind, wie z.B. Gaststätten, Cafés oder Beherbergungsunternehmen. Durch die sich verringerende Zahl von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben wird die touristische Attraktivität der Region deutlich reduziert. Gleichzeitig führt der Wegfall dieser Angebote auch zu einer Reduzierung der Angebots- und Lebensqualität für die Bewohner\*innen betroffener Kommunen und Regionen im Barnim im Sinne wohnortnaher Versorgung oder auch einer nachhaltigen Dorfentwicklung. Dieser Trend läuft den Zielen der Entwicklungsstrategie entgegen.

### ***Objekte für potenzielle Nachfolgeregelungen und Nachnutzungen sind vorhanden***

Als Resultat dieser Entwicklung gibt es zusätzlich eine nicht geringe Zahl heute bzw. potenziell leerstehender Objekte, die durch die Betriebsaufgabe frei sind oder werden und für neue Nutzungen zur Verfügung stehen können. Die geschilderte Situation ist in vielen ländlichen Regionen Deutschlands in ähnlicher Art und Weise zu beobachten.

### **3. Ziele und Rahmenbedingungen**

Im Rahmen dieses Projekts soll untersucht werden, wie die geschilderte und negative Entwicklung nachhaltig gestoppt werden kann. Dazu sollen in den folgenden Bereichen der aktuelle Stand betrachtet und praxisgerechte Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen entwickelt und vorgeschlagen werden:

- (Wieder-)Belebung von ehemals touristisch genutzten Betrieben
- (Nach-)Nutzung von sonstigem Leerstand mit innovativen touristischen Angeboten und neuen Arbeits-Freizeit-Modellen unter Berücksichtigung sinkender personeller Ressourcen
- Nachfolge im Gastronomie- und Beherbergungsbereich

Wichtig ist hierbei, dass Lösungen entwickelt werden, die nicht nur in Einzelfällen praktikabel erscheinen, sondern geeignet sind, einen wirksamen Prozess unter Einbeziehung aller relevanten Akteur\*innen zu etablieren. Dies trägt der Einschätzung Rechnung, dass ein praktikabler Prozess das erfolgreiche und gemeinsame Agieren der Akteur\*innen im Barnim voraussetzt.

### **4. Gebietskulisse**

Als Gebietskulisse wird die Leader-Region Barnim definiert. In Bezug auf die Förderung der Regionalentwicklung im ländlichen Raum des Barnim sollen sich näher betrachtete Objekte in der Nähe wichtiger Routen des Rad- und Wandertourismus befinden. Dazu gehören die Radrouten „Radring Rund um Berlin“, die „Barnim-Dreieck Tour“ und der Fernradweg Berlin-Usedom. Weiter sind die Wanderrouten „66 Seen-Wanderweg“ und „Rund um die

Schorfheide“ zu beachten. Zusätzlich sollten wichtige Orte des Wassertourismus, d.h. der Finowkanal und der Werbellinsee, bei der Auswahl der Objekte berücksichtigt werden.

## 5. Zusammenwirken mit anderen Projekten, Kooperationsstrukturen

Für die erfolgreiche Bearbeitung des Projekts ist es erforderlich, die folgenden Konzepte zu berücksichtigen: Radverkehrskonzept des Landkreises Barnim (in Bearbeitung), Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (2024), Konzept zur touristischen Entwicklung am Finowkanal (2023), Konzept zur Besucherlenkung im Landkreis Barnim (2023), Landestourismusstrategie Brandenburg (2023), Regionale Entwicklungsstrategie der LEADER-Region Barnim im Zeitraum 2023 bis 2027 (2022), Tourismuskonzept des Landkreises Barnim (2021), Entwicklungs- und Handlungskonzept der Euroregion Pomerania 2021-2030 (2020).

Aufgrund der vielfältigen Aktivitäten im Landkreis Barnim, die Schnittstellen zu dem geplanten Projekt bzw. den Projektinhalten haben bzw. haben können, ist eine intensive Kommunikation mit den folgenden Akteur\*innen bzw. deren Einbindung zu empfehlen:

- Mitglieder der LAG Barnim, insbesondere der Kreisverband Barnim des Vereins „Der Mittelstand, BVMW e.V.“, die WITO Barnim GmbH und die Tourismusgemeinschaft Barnimer Land e.V.
- Vertreter\*innen der Kommunen des Landkreises
- ferner auch die IHK Ostbrandenburg und die Brandenburgische Architektenkammer

## 6. Geplantes Arbeitsprogramm

Anhand ausgewählter Beispiele soll untersucht werden, wie eine Neunutzung bzw. Umnutzung bestehender Objekte bzw. die Gestaltung von praktikablen Nachfolgeregelungen umgesetzt werden kann. Für das Projekt ergeben sich die folgenden Arbeitsschritte:

### AP 1: Bestandsaufnahme und Analyse

- Analyse zur Positionierung der Wirtschafts- und Tourismusregion Barnim
- Ermitteln der relevanten Akteur\*innen in der Region Barnim und deren Aufgaben und Aktivitäten
- Sichten der Unterlagen zu Planungen und Projekten mit Schnittstellen zum Projekt
- Durchführen einer Befragung und Datenermittlung zu relevanten Objekten in Zusammenarbeit mit den Kommunen im Landkreis Barnim
- Durchführen einer Standortanalyse zur Bewertung der Potenziale der jeweiligen Standorte
- Durchführen von drei bis fünf Interviews mit Akteur\*innen zu relevanten Erfahrungen in Bezug auf den Projektzuschnitt
- Recherche und Analyse von drei bis fünf „Good Practice“-Beispielen im Barnim und in der Region

- Bewertung der erhobenen Objekte und Auswahl von ca. fünf Objekten, die sich besonders gut für eine vertiefte Analyse in AP 2 eignen

#### AP 2: Erarbeiten von Lösungsansätzen und Handlungsempfehlungen

- Erarbeiten von Lösungsansätzen für die Um- / Nachnutzung am Beispiel von ca. fünf ausgewählten Objekten inkl. Vor-Ort-Terminen
- Diskussion und Abstimmung der vorgeschlagenen Maßnahmen mit relevanten Akteur\*innen und dem Auftraggeber im Rahmen eines Themenworkshops
- Erarbeiten von Lösungsansätzen, die das Gewinnen von Unternehmer\*innen zum Ziel haben. Hierbei sollten mindestens die Aspekte Profil, Prozess und erforderliche Rahmenbedingungen betrachtet werden
- Darstellen eines Umsetzungsplans mit besonderem Fokus auf die betrachteten Objekte

#### AP 3: Kommunikation, Präsentation und Dokumentation

- Durchführen einer Auftaktberatung mit dem Auftraggeber (möglichst in Präsenz)
- Durchführen einer Zwischenpräsentation zum Abschluss von AP 1 und einer Ergebnispräsentation zum Abschluss des AP 2 mit dem Auftraggeber und ggf. weiteren Akteur\*innen
- Durchführen einer Abschlussveranstaltung mit allen am Projekt beteiligten Akteur\*innen (möglichst in Präsenz)
- Erstellen eines Abschlussberichts

## 7. Erwarteter Nutzen

Das beschriebene Projekt generiert erheblichen Nutzen für verschiedene Akteur\*innen im Landkreis Barnim.

Folgende Nutzeneffekte lassen sich abschätzen:

- Kommunen und Landkreis Barnim:  
Reduzierung der Zahl leerstehender Objekte bzw. der Gefahr der Ausweitung der Leerstandsproblematik, Sicherung von Unternehmen und Unternehmensnachfolgen, Sicherung von Nahversorgung, Unterstützung Dorf-/Stadtentwicklung, Sicherung touristisch bedeutsamer Infrastruktur, Sicherung der touristischen Attraktivität
- Unternehmen mit Interesse an Nachfolgeregelungen:  
Unterstützung bei der Planung und Realisierung von Nachfolgeregelungen
- Potenzielle Investoren:  
Unterstützung bei der Schaffung interessanter Rahmenbedingungen für Investitionen
- Bürger\*innen des Landkreises Barnim:  
Sicherung von Nahversorgung bzw. Schaffen von neuen Angeboten. Hiermit Beitrag zur Dorfentwicklung und Attraktivierung des Standortes

- Besucher\*innen:  
Sicherung bzw. Steigerung der erlebten Qualität im Rahmen der Naherholung

Die beschriebenen Akteursgruppen und deren potenzielle Vorteile machen deutlich, dass bei dem Vorhaben „Win-Win“-Situationen für viele Akteur\*innen geschaffen werden können. Es sind keine Nachteile für Akteursgruppen zu erwarten.

## **8. Übertragbarkeit und Verstetigung der Projektergebnisse nach Auslaufen der Förderung**

Die beschriebene Situation ist kennzeichnend für die Situation ländlicher Räume in Deutschland. Nach der Einschätzung der Deutschen Industrie- und Handelskammer (DIHK) und der Industrie- und Handelskammer (IHK) Ostbrandenburg wird sich die Situation in den kommenden Jahren weiter verschärfen. Die Hauptgründe für diese Einschätzung sind:

- In den kommenden Jahren wird eine große Zahl heutiger Unternehmer\*innen den Betrieb aufgeben bzw. eine Nachfolgeregelung umsetzen wollen/müssen, da die geburtenstarken Jahrgänge in das Rentenalter eintreten
- Gleichzeitig sorgt der Fachkräftemangel dafür, dass es für gut ausgebildete Fachkräfte viele, sichere und häufig gut dotierte Beschäftigungsmöglichkeiten gibt, die in Konkurrenz zu einer risikobehafteten unternehmerischen Tätigkeit stehen
- Hinzu kommt, dass ein generell steigendes Zinsniveau und Preissteigerungen bei Personal, Waren und Dienstleistungen das Kostenniveau unternehmerischer Tätigkeiten erhöhen.

Diese Einschätzung belegt die Wichtigkeit des Themas und auch, dass die aus dem Projekt und den ausgewählten näher zu betrachteten Objekten erwarteten Ergebnisse sehr gut auf andere Situationen und Regionen übertragen werden lassen können. Die ausgewählten Objekte können zudem als Pilotprojekte weiter bearbeitet werden mit dem Ziel der Realisierung von praxisgerechten Nach- oder Umnutzungen.

Mit dem Konzept wird eine wichtige Planungsgrundlage für Investitionen in den ländlichen Raum und den Erhalt sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen entwickelt. Die Ergebnisse des Konzepts haben das Potenzial, Investitionen zu befördern, welche ein Vielfaches der Kosten der Konzepterarbeitung umfassen. Wer diese Investitionen tätigen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar, wird jedoch im Rahmen der Konzepterarbeitung eruiert. Die LAG Barnim versteht sich nach Projektabschluss als Multiplikator für die Ergebnisse des Konzepts.

## **9. Angebotsfrist und Zeitplan**

Die Angebotsfrist wird auf den 20.10.2024 festgelegt. Die Auftragserteilung ist ab Dezember geplant. Für das beschriebene Projekt erscheint ein Zeitbedarf in Höhe von ca. 10 Monaten realistisch. Die Fertigstellung des Konzepts soll daher bis zum September 2025 erfolgen. Eine

Vorlage zur zeitlichen Planung des Projektes wird als getrenntes Dokument (Preisblatt und Zeitplan) unter [www.leader-barnim.de](http://www.leader-barnim.de) bereitgestellt.

## 10. Budget

Für das Projekt stehen dem LAG Barnim e.V. maximal 60.000 € (brutto) zur Verfügung. Es handelt sich um ein Projekt, dass im Rahmen des LEADER-Programms durch die Europäische Union aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes (ELER) und durch das Land Brandenburg gefördert wird. Eine Vorlage zur Kalkulation eines Angebotes wird als getrenntes Dokument (Preisblatt und Zeitplan) bereitgestellt.

## 11. Zahlungsbedingungen

Abschlagszahlungen sind möglich und mit dem Auftraggeber abzustimmen. Die Schlusszahlung erfolgt nach Abschluss der Arbeiten sowie Vorlage und Abnahme des Endberichts.

## 12. Zuschlagskriterien

Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot nach Maßgabe der folgenden Kriterien

- Inhaltliche und methodische Qualität des Angebots (65%)
- Preis / Differenzierung auf Arbeitsprogramm (15%)
- Leistungsfähigkeit des Auftragnehmers / Referenzen (20%)

Die Angebote werden in den angegebenen Kategorien jeweils mit den Zielerfüllungsgradpunkten 0 – 100 (0 = keine Aussage, 100 = voll erfüllt) bewertet und wie angegeben gewichtet. Das Angebot, welches den höchsten Punktwert erzielt, erhält den Zuschlag. Das Verfahren und der Verfahrensablauf werden für interne Zwecke dokumentiert

## 13. Sonstiges

Dem Auftraggeber ist ein verantwortlicher Projektleiter zu benennen. Eine Vergabe in Losen erfolgt nicht. Die Vergabe von Unteraufträgen durch den Auftragnehmer ist mit dem Auftraggeber abzusprechen. Der Auftraggeber behält sich ausdrücklich die Möglichkeit der Ablehnung vorgeschlagener Subunternehmer vor. Sämtliche Nutzungs- und Verwertungsrechte obliegen nach Abschluss dem Auftraggeber. Sollten weitere Arbeitspakete zu beauftragen sein, so sind diese auf Stundenbasis zu kalkulieren. Dabei sind die angegebenen Kostensätze für die gesamte Projektlaufzeit bindend.

Nebenangebote sind nicht zulässig. Aufwendungen, die bei der Angebotserstellung und der Präsentation entstehen, können leider nicht erstattet werden. Biiterrückfragen zu den ausgeschriebenen Leistungen müssen schriftlich in deutscher Sprache eingereicht werden. Die Antworten werden allen Bietern in anonymisierter Form per Mail zur Verfügung gestellt.