

Einladung zur Angebotsabgabe

Standortdatenbank für Salzburg



Inhalt

1. Auftraggeber.....	3
2. Einleitung	3
3. Zielsetzung des Auftrags	4
4. Inhalt der Ausschreibung.....	5
5. Angebotsinhalte und Bewertungskriterien	7
6. Verfügbarkeit von Daten und relevanten Dokumenten	8
7. Zeitplan der Ausschreibung.....	8
8. Preis und Zahlung.....	8



1. Auftraggeberin

Hiermit wird bekannt gemacht, dass die Innovation Salzburg GmbH beabsichtigt, im Wege einer Direktvergabe gemäß § 46 BVerG 2018 (nach dem Best-Bieter-Prinzip) folgenden Dienstleistungsauftrag(Dienstleistungsauftrag) zu vergeben:

Entwicklung einer webbasierten, öffentlich zugänglichen Standortdatenbank, die alle im Bundesland verfügbaren Flächen, Objekte, Grundstücke etc. vereint und einsehbar macht.

Innovation Salzburg GmbH
Maxglaner Hauptstr. 72
5020 Salzburg
+43 5 7599 722
www.innovation-salzburg.at

Mag. Walter Haas
Innovation Salzburg
walter.haas@innovation-salzburg.at

2. Einleitung

Im Bundesland Salzburg besteht aktuell keine Lösung und keine einheitliche Datenbasis, um verfügbare Gewerbeflächen (Gewerbegebiete, Brachflächen, Immobilien, Leerstand, Startup- Flächen, Coworking etc.) umfassend zu kennen bzw. rasch Analysen und eine Informationsbereitstellung generieren zu können. Diese wäre jedoch die Grundlage, um sowohl im Bereich der Raumplanung, in der Standortsicherung und -entwicklung, aber auch in der Betriebsansiedlung oder Bestandssicherung/Bestandsweiterentwicklung von Unternehmen fundierte Informations- und Entscheidungsgrundlage zu haben, aber auch ein Monitoring über die Entwicklung und Nachfrage/Angebot umsetzen zu können.

Vielmehr liegen derzeit Informationen über Gewerbeflächen unvollständig, meist veraltet und geographisch reduziert bei unterschiedlichen Akteuren und Institutionen verteilt vor. Bei Anfragen oder Entwicklungsprojekten müssen die Informationen immer wieder neu eingeholt und zusammengetragen werden, was vielfach manuell unter einem hohen Zeitaufwand passiert.

Andere Bundesländer und Regionen haben hierfür mittlerweile Standortdatenbanksysteme entwickelt, die auch im Internet abrufbar sind und damit auch Wirtschaftsstandortservices digital anbieten. Dahinter liegen Prozesse und Automatisierungen, die den Pool an Informationen laufend aktualisieren, rasch verfügbar machen und zudem automatisch Stakeholder aus verschiedenen Bereichen integrieren, von den Gemeinden bis hin zur Breite der Immobilienwirtschaft.

In einem gemeinsamen Sondierungs- und Projektentwicklungsprozess von Innovation Salzburg, dem Land Salzburg (Abteilung 10) und der Stadt Salzburg, sowie unter Einbindung weiterer Akteure, wie der Wirtschaftskammer Salzburg, LandInvest und SIR etc., wurden Bedarfe, Problemstellungen aus der Praxis, Zusammenarbeitsmöglichkeiten und Schnittstellen gemeinsam diskutiert und erarbeitet, sodass ein



Anforderungsprofil für eine Lösung entstanden ist. Maßgeblich und ein hoher Mehrwert für das Bundesland Salzburg ist, dass durch eine gemeinsame Standortdatenbank auch die Zusammenarbeit aller Partner sichergestellt werden kann.

3. Zielsetzung des Auftrags

Für den Wirtschaftsstandort Salzburg soll eine Online-Standortdatenbank entwickelt und umgesetzt werden (Web- Lösung), die unabhängig und neutral ein gutes und gebündeltes Informationsangebot für den Schwerpunkt Gewerbe und Wirtschaft bietet und den Wirtschaftsstandort als Region darstellt. Ziel ist es, eine möglichst umfassende und aktuelle Übersicht an verfügbaren Angeboten aus unterschiedlichen Angebotsbereichen (Anbieterkreisen, öffentlich und auch privater Markt) zu schaffen. Durch die Bündelung dieser Informationen soll den Unternehmen und am Standort Interessierten, die auf der Suche nach Immobilien sind etc. sind, ein rascher Überblick ermöglicht werden. Durch diesen Service soll angesichts der Flächenknappheit in Salzburg die Attraktivität als Wirtschaftsstandort gehoben werden. Zudem soll die Standortdatenbank auch als Basis für Standortentwicklungsaktivitäten, wie Leerstandsmanagement, Auswertungen über Raumentwicklungen, Ortskernentwicklung bspw. für die Stadtplanung und Raumordnung, oder Zusammenarbeitsmöglichkeiten dienen. Zudem soll sichergestellt werden, dass die Standortdatenbank im laufenden Betrieb einfach und kostengünstig zu betreiben und zu bedienen ist sowie nachhaltig einsetzbar ist, was Updates, Adaptierungen oder Weiterentwicklungsmöglichkeiten betrifft. Ein wichtiger Aspekt ist auch, dass in die Standortdatenbank sowohl Partner für die Zusammenarbeit als auch viele Anbieter eingebunden sind (Landes- und Stadtverwaltung, Agenturen, Immobilienwirtschaft, Gemeinden etc.), die über die Standortdatenbank als Standort-Plattform auch zu einer verstärkten Zusammenarbeit und Vernetzung gebracht werden sollen.

Gegenstand des zu vergebenden Auftrags ist die Entwicklung einer Standortdatenbank, mit der eine gemeinsame Plattform in der Region geschaffen werden soll, welche alle verfügbaren Flächen, Objekte, Grundstücke etc. vereint und kostenlos einsehbar macht. Dabei werden vor allem gewerbliche Objekte adressiert, was auch Produktionshallen, Büroräume bis hin zu Grundstücken, moderne Coworking- und Shared Space- Angebote sowie Spezialangebote, wie Labor- oder Reinraumflächen oder Startup- Spaces umfasst. Auch gewerbliche Leerstände (zur Ermöglichung eines Leerstandsmanagements) sollen zusammengefasst und sichtbar gemacht werden.

Eine Schnittstelle zum kostenlosen Einspielen von Objekten soll breit und niederschwellig allen definierten Institutionen, Gemeinden, Makler:innen, Stakeholdern nach Qualitätskriterien ermöglicht werden. Ziel ist es, den Zugang und auch das Einspielen von Objekten so einfach wie möglich für Suchende und Anbieter zu gestalten und auch die Qualitätssicherung und Aktualität der Informationen und Offerte ohne hohen Aufwand und weitgehend automatisiert umzusetzen. Zudem soll auch für Nutzer und Bedarfszielgruppen eine rasche und einfache Informationsbereitstellung ermöglicht werden, die auch weitergehende Standortinformationen als Web-Lösung (z. B. Statistik-Informationen, Geoinformation) ermöglicht. Die laufende Datenpflege erfolgt über die Auftraggeberin. Die Darstellung und das Erscheinungsbild sollen im CD des Standortes/der Auftraggeberin möglich sein.



Weitere Projektziele

- / Einheitlicher Informationsstand / Übersicht für alle beteiligten Planungspartner zum Entwicklungsstand eines (Leit-)Standortes über die Weboberfläche
- / Verringerung des Arbeitsaufwandes beim Erstellen von Exposés, Standortinformationen und Präsentationsunterlagen – die angestrebte Lösung soll eine mühevollere Aufarbeitung von Statistiken und Grafiken via PowerPoint und Excel weitgehend ersetzen bzw. automatisieren.
- / Statistische Auswertung und Erstellung von Standort-Exposés per PDF auf Knopfdruck
- / Das Tool soll beteiligte Personen einerseits zu einer firmenübergreifenden Zusammenarbeit animieren und eine Dokumentations- und Präsentationshilfe darstellen.
- / Einfache Vermarktung von Standorten und deren Entwicklung

Gemeinsam haben die Partner Innovation Salzburg, Land Salzburg/Abteilung 10 und Stadt Salzburg das Projekt ausgearbeitet, das nun im Sinne einer wirksamen und arbeitsteiligen Zusammenarbeit umgesetzt wird.

Für die Basis-Datenbank (Dienstleistungszukauf, Programmierung) wird mit einem Betrag von max. EUR 80.000,- inkl. aller Steuern, Nebenkosten (Reisekosten, Spesen,...) und Abgaben (inkl. Standortanalyse Basisfunktion, Rasterdaten, Lohnsteuerstatistikdaten, Tourismusdaten etc.) gerechnet.

4. Inhalt der Ausschreibung

Inhalt der Ausschreibung ist die Entwicklung einer salzburgweiten Plattform (Standortdatenbank) mit einer umfassenden Objektaufstellung, die folgende Anforderungen erfüllt:

- / Aktuelle Daten mit interner und externer Einbindung (extern: Makler:innen, Gemeinden, Bauträger, Stadtmarketing-Organisationen, Regionalverbände,...; intern: Land, Stadt, Innovation Salzburg GmbH, SIR, Raumplanung, WKS)
- / Ermöglichung einer engen Zusammenarbeit der jeweiligen Akteure (Zugriff auf Daten, Vernetzung, Wissensaustausch)
- / Erste Übersicht für Unternehmen (Steckbriefe)
- / Datenbank, um Leerstände aufzuzeigen
- / Erstes Tool für eine schnelle und einfache Standortanalyse
- / Schaffung einer Lösung für den Standort und Nutzen für alle Beteiligten als Mehrwert (statt vieler Einzellösungen)
- / Darstellung von Standortthemen (Branchen, Co-Working etc)



Teil der Ausschreibung sind auch Workshops für die Erarbeitung der konkreten Inhalte mit den Projektpartnern (Kick-off) bzw. bei Bedarf auch Zwischenabstimmungen bzw. die Vorstellung der Plattform.

Enthaltene Basisfeatures

Die Standortdatenbank für Gewerbeimmobilien soll es Benutzer:innen ermöglichen, nach geeigneten Gewerbeimmobilien zu suchen und diese effizient zu verwalten. Die Datenbank wird verschiedene Funktionen bieten, um den Prozess der Standortanalyse und der Immobilienverwaltung zu unterstützen. Die enthaltenen Basisanforderungen sind:

- / Bereitstellung eines zentralen Ortes für die Suche nach Gewerbeimmobilien
- / Integration von benutzerfreundlichen Interfaces für interne und externe Benutzer:innen
- / Einbindung von SAGIS und anderen relevanten (Landes-)programmen zur Bereitstellung umfassender Standortdaten (Datenbank auf Landesebene, Verwendung bestehender GIS Systeme: SAGISonline, SAGISinfo)
- / Unterstützung für die einfache Einbindung von Anzeigen durch verschiedene Benutzungsgruppen (z. B. Gemeinden, Makler, ...) durch automatisierte Maklerschnittstelle(n)
- / Integration bzw. Zugriff auf zusätzliche Datenquellen wie Statistik Austria für eine umfassende Standortanalyse
- / Automatisierte Aktualisierung von Anzeigen und Benachrichtigung der Ersteller:innen
- / Möglichkeit zur Erstellung interner Statistiken basierend auf Nutzer:innenaktivitäten
- / Benutzerdefinierte Userprofile (User und Usergruppen) für personalisierte Erfahrungen (bevorzugte Verwendung bestehender Berechtigungssysteme des Landes (PVP)).
- / Implementierung von Suchagenten zur Anzeige ähnlicher Projekte basierend auf dem Suchverhalten (bevorzugte Verwendung von Luceen/Elastic Search)
- / Automatische Generierung von Fehlermeldungen bei auftretenden Problemen
- / Definition von Parametern für detaillierte Immobilieninformationen
- / Erfassung von Ansprechpartnerdetails für jede Immobilie
- / Optionen für Drucken, Hinzufügen zur Merkliste, Teilen und Melden von Immobilien
- / Erstellung von Vergleichslisten von Immobilien
- / Möglichkeit zur einfachen Erstellung von Exposés durch einen Klick
- / Interne Prüfung von Anzeigen vor der Freigabe möglich
- / Ein Bereich für die Veröffentlichung von Themen rund um Standortentwicklung und -faktoren
- / Integration eines FAQ-Bereichs
- / Bereitstellung eines Downloadbereichs für relevante Dokumente
- / Ein eigener Bereich für die Suche nach Co-Working-Möglichkeiten



5. Angebotsinhalte und Bewertungskriterien

Das Angebot muss Folgendes enthalten:

- / Namhaftmachung der Person(en), die für die Abwicklung des gegenständlichen Auftrages eingesetzt werden soll(en) sowie Darlegung ihrer für diesen Auftrag relevanten Erfahrung und Qualifikationen (Ausbildung, Berufserfahrung, Referenzprojekte, sonstige projektrelevante Kenntnisse).
- / Vorschlag zur beabsichtigten Herangehensweise an die Auftragsabwicklung und Darstellung eines schlüssigen Konzepts für die Standortdatenbank und den nachhaltigen Betrieb
- / Aufgliederung des Preises der für die oben angeführten Leistungen, wie veranschlagte Tagessätze und Personentage (nachvollziehbare Ressourcen- und Kostenplanung).
- / Anzahl und Preis zusätzlicher Kostenpunkte.
- / Im Angebotspreis sind alle Nebenkosten, sonstigen Kosten und Spesen, Reisekosten udgl. zu inkludieren.

Die Auftragsvergabe erfolgt nach dem Bestbieter-Prinzip. Das Angebot soll auf die gegenständliche Leistungsbeschreibung und die nachstehend angeführten Zuschlagskriterien eingehen und entsprechende Informationen und Ausführungen enthalten. Ferner sind die veranschlagten Personentage und Tagsätze inklusive Nebenkosten und sonstigen Spesen anzugeben. Die Preise sind netto auszuweisen und der entsprechende USt-Satz ist anzugeben.

Zur Beurteilung der Angebote werden folgende Kriterien herangezogen:

- / Qualität der Leistungsbeschreibung (inkl. nachvollziehbare Kalkulation) und Vorschlag Herangehensweise und Lösung sowie Darstellung der nachhaltigen Betriebbarkeit und Einsetzbarkeit der Standortdatenbank inkl. Benutzerfreundlichkeit (Gewichtung 40 Prozent = 40 Punkte)
- / Eignung und Qualifikation des Anbieters bzw. des eingesetzten Personals für die Auftragsabwicklung und ihre Referenzen bezogen auf vergleichbare Projekte und Lösungen (Gewichtung 30 Prozent = 30 Punkte)
- / Preis (Gewichtung 30 Prozent = 30 Punkte)

Für die ersten zwei genannten Kriterien gilt, dass die jeweils zu vergebende höchste Punktezahl dem Bieter mit dem besten Team bzw. Konzept zugeteilt wird, während die anderen Angebote jeweils in das Verhältnis dazu gesetzt werden. Für das Kriterium Preis gilt, dass die höchsten Punkte für den Bieter mit dem niedrigsten Angebotspreis vergeben werden und die anderen Angebote ins Verhältnis dazu gesetzt werden. Die Auftraggeberin wird die eingelangten Angebote prüfen. Anschließend wird der Auftrag an den Bestbieter erteilt.

Wir weisen darauf hin, dass für den Aufwand der Angebotslegung keine Vergütung gewährt wird und sämtlicher Content (Protokolle, Fotodokumentationen usw.), der im Zuge der Auftragsabwicklung vom



erfolgreichen Bieter generiert wird, der Auftraggeberin zur weiteren Verwendung zur Verfügung gestellt werden soll.

6. Verfügbarkeit von Daten und relevanten Dokumenten

Dem Evaluierungsgremium werden alle Informationen und Daten zur Verfügung gestellt, die Innovation Salzburg zur Verfügung stehen. Diese umfassen die vollständigen Angebotsunterlagen aller Bieter inkl. der erforderlichen Preiskalkulationen, Leistungsbeschreibungen und Erklärungen.

7. Zeitplan der Ausschreibung

Am gegenständlichen Auftrag interessierte Unternehmen werden eingeladen bis zum 07.05.2024 ein Angebot abzugeben. Das Angebot ist per E-Mail an geschaeftsfuehrung@innovation-salzburg.at zu übermitteln.

Rückfragen sind bis spätestens 25.04.2024 ausnahmslos per E-Mail an Romana Schwab (Leitung Servicecenter Innovation) zu richten (romana.schwab@innovation-salzburg.at). Alle Fragen und Antworten werden anonymisiert gesammelt und fünf Tage vor Ablauf der Angebotsfrist auf www.innovation-salzburg.at innerhalb dieser Ausschreibung als Anhang veröffentlicht.

Innovation Salzburg GmbH
Maxglaner Hauptstraße 72,
5020 Salzburg

8. Preis und Zahlung

Der im Angebot angegebene Preis muss in Euro sein. Für Bieter aus Ländern außerhalb der Eurozone gilt diese Anforderung ebenfalls. Der angegebene Preis darf zu keinem Zeitpunkt an Wechselkursschwankungen angepasst werden. Es obliegt dem Bieter, einen Wechselkurs zu wählen und die sich aus etwaigen Schwankungen ergebenden Risiken oder Vorteile zu tragen.

Der Gesamtpreis für die angebotenen Dienstleistungen (einschließlich Reise- und Aufenthaltskosten) ist als Fixpreis einschließlich Steuer und aller Nebenkosten festzulegen.