

Anlage 1

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Satzung zur Einrichtung des innerstädtischen Innovationsbereiches

"Offenbach Innenstadt" nach INGE

Bericht über das Aufstellungsverfahren

(Stand: 11.10.2010)

BERICHT

ÜBER DAS AUFSTELLUNGSVERFAHREN ZUR EINRICHTUNG DES INNOVATIONSBEREICHS

„OFFENBACH INNENSTADT“

Stand: 11.10.2010

INHALT

1. ZIELE UND MAßNAHMEN.....	1
2. EINRICHTUNG.....	1
3. AUFGABENTRÄGER.....	1
4. ANTRAGSTELLUNG.....	2
5. OFFENLEGUNG	3
6. ÖFFENTLICH-RECHTLICHER VERTRAG.....	4
7. SATZUNG.....	4

Anhang: Handlungskonzept des Innovationsbereichs Offenbach Innenstadt

Mit Schreiben vom 25.05.2010 hat der Gewerbeverein Treffpunkt Offenbach e.V. die Einrichtung des Innovationsbereichs „Offenbach Innenstadt“ beantragt. Im Rahmen der Vorgaben des Gesetzes zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) hat der Magistrat der Stadt Offenbach - federführend durch das Amt für Stadtplanung und Baumanagement sowie das Vermessungsamt - den vorliegenden Antrag geprüft. Das Ergebnis wird wie folgt zusammengefasst:

1. Ziele und Maßnahmen

Die im Handlungskonzept, auch Maßnahmen- und Finanzierungskonzept genannt, definierten Ziele sind aus §§ 1 und 2 INGE abgeleitet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen bewegen sich innerhalb des von § 2 (2) INGE gesetzten Rahmens. Unzulässige Aufgaben (rein hoheitliche Tätigkeiten sowie kommunale Daseinsvorsorge) sind nicht darunter. Das Handlungskonzept ist als diesem Bericht als Anhang beigelegt.

2. Einrichtung

Die Stadt Offenbach kann den Innovationsbereich nach § 3 (1) INGE nur unter bestimmten Bedingungen beschließen:

- Der Bereich muss räumlich zusammenhängend und genau bezeichnet sein. Dies ist der Fall.
- Der Aufgabenträger muss sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichten, den sich aus dem INGE-Gesetz ergebenden Pflichten nachzukommen und die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept dargestellten Aufgaben umzusetzen. Der Vertrag ist vor dem Beschluss der Satzung abzuschließen.

Die formalen Anforderungen des § 3 (2) INGE an die Satzung (Festlegung der Ziele und Maßnahmen, der Aufgabenträger, des Hebesatzes und der Mittelverwendung) sind erfüllt.

3. Aufgabenträger

Aufgabenträger ist der Antragsteller, also der Gewerbeverein Treffpunkt Offenbach e.V. Dieser wird im Rahmen der Gründung des Innovationsbereiches repräsentiert durch die 1. Vorsitzende, Frau Christiana Baudach (Geschäftsführerin der Galeria Kaufhof Offenbach), den 2. Vorsitzenden, Herrn Klaus Kohlweyer (Geschäftsführer der ERKO Klaus Kohlweyer GmbH), sowie den Schatzmeister, Herrn Peter Bauer.

Aufgabenträger kann gemäß § 4 (1) INGE jede Person (auch juristische Personen) sein, die sich freiwillig der Aufsicht durch die Stadt nach § 6 (3) INGE unterwirft. Die Regelungen dazu werden in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen. Die Bereitschaft zur Vereinbarung dieses Vertrages hat der Aufgabenträger bereits im Antragsschreiben bekundet. Dies ist in dem nun ausgehandelten und vom Aufgabenträger unterzeichneten Vertrag in § 8 (2) erfolgt.

Nach § 4 (2) INGE muss der Aufgabenträger persönlich und finanziell zuverlässig sein, um seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllen zu können. Die Stadt hat hierzu die Eintragung des Gewerbevereins Treffpunkt Offenbach e.V. ins Vereinsregister geprüft. Weiterhin hat der Verein eine Bescheinigung des Finanzamtes vorgelegt, aus der hervorgeht, dass bzgl. der steuerlichen Verhältnisse keine Versäumnisse vorliegen. Es wurde somit kein Grund ersichtlich, an der Zuverlässigkeit des Aufgabenträgers zu zweifeln. Hinzu kommt, dass sich der Aufgabenträger von dem Büro Heinze und Partner (Dortmund) fachlich begleiten lässt, welches über große Erfahrungen im Stadt- und Standortmarketing verfügt. Und nicht zuletzt

sorgt die organisatorische Unterstützung durch die Industrie- und Handelskammer Offenbach a.M. für einen professionellen Rahmen.

Auch aus der bisherigen Zusammenarbeit mit dem Verein ergeben sich keine Gründe für Beanstandungen.

4. Antragstellung

Laut § 5 (1) INGE ist ein Aufgabenträger zur Antragstellung nur berechtigt, wenn er die Zustimmung von mindestens 15 % der Grundstückseigentümer nachweisen kann. Gleichzeitig müssen deren Grundstücke zusammen 15 % der Innovationsbereichsfläche ausmachen. Die Unterstützungserklärungen haben die Grundstückseigentümer bzw. der Aufgabenträger der Stadt vor Antragstellung zugesandt. Zwei Tage nach Antragstellung wurde noch eine Unterstützungserklärung nachgereicht. Die Auswertung im Vermessungsamt ergab eine Zustimmungquote von 20,0 % bzgl. der Anzahl der Grundstücke und von 25,9 % bzgl. der Gesamtgrundstücksfläche. Damit war die Berechtigung des Aufgabenträgers zur Antragstellung nachgewiesen.

Zur Prüfung der Unterstützungserklärungen sei noch auf folgendes hingewiesen. Häufig mussten Unterlagen nachgefordert werden, in der Regel Unterschriften von Miteigentümern bzw. der Nachweis für Vertretungsvollmachten von Gesellschaften. Bei unvollständigen Unterstützungserklärungen informierte die Stadt den Aufgabenträger, so dass sich dieser mit den Eigentümern in Verbindung setzen konnte und teilweise Erklärungen vervollständigt wurden.

Der Antrag enthielt gemäß § 5 (3) INGE neben der Darstellung der Gebietsabgrenzung auch das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die geplante Geltungsdauer.

Der umfassendste Prüfauftrag ergibt sich aus § 5 (5) INGE. Die Stadt hatte zu prüfen ob der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen erfüllen kann (a), ob das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zur Verwirklichung der Grundsätze und Ziele geeignet ist (b), ob öffentliche Belange oder Rechte Dritter beeinträchtigt werden (c), ob die Abgabepflichtigen unverhältnismäßig belastet werden (d).

zu a) Kompetenz der Aufgabenträger:
siehe Kapitel 3 Aufgabenträger

zu b) Eignung der Konzepte:

Wie oben dargelegt, erfüllt das vorgelegte Konzept alle formalen Kriterien. Die Maßnahmen, die das Handlungskonzept (siehe Anhang) vorsieht, sind prinzipiell zur Verwirklichung der Grundsätze, Aufgaben und Ziele des Gesetzes geeignet. Die im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelte enge Zusammenarbeit zwischen dem Aufgabenträger und der Stadt bei der Aufstellung der jährlichen Maßnahmen- und Wirtschaftspläne gewährleistet die Abstimmung der konkreten INGE-Maßnahmen mit denen des Förderprogramms „Aktive Innenstadt“ und den übrigen städtischen Maßnahmen.

Der Innovationsbereich hat eine Gesamtgröße von 57.215 m² (ohne öffentliche Flächen) und ein finanzielles Gesamtvolumen von 950.000 €. Die Abgrenzung des Innovationsbereichs wurde vom Aufgabenträger entworfen und mit dem Amt für Stadtplanung und Baumanagement sowie dem Vermessungsamt abgestimmt. Abgesehen von den öffentlichen Flächen wurden jeweils die vollständigen Grundstücke einbezogen. Gründe, nur Teilflächen von Grundstücken einzubeziehen, waren nicht gegeben.

zu c) Öffentliche Belange und Rechte Dritter:

Dass öffentliche Belange von den Maßnahmen tangiert werden, ist unvermeidlich. Eine Beeinträchtigung dieser Belange wird nach dem Ergebnis des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange jedoch nicht gesehen. Durch die Regelungen des öffentlich-rechtlichen Vertragswerkes, der vom Aufgabenträger unterschrieben vorliegt und dem von der Stadtverordnetenversammlung vor dem Satzungsbeschluss zugestimmt werden muss, wird ein Konflikt ausgeschlossen. Die Rechte Dritter, etwa der Gewerbe- und Wohnungsmieter, werden durch die geplanten Innovationsbereiche unmittelbar nicht betroffen. Die vertragliche Gestaltung im Binnenverhältnis zwischen Grundeigentümern und Mietern (etwa durch Umlage der Kosten) ist freigestellt und nicht Gegenstand der Prüfung.

zu d) Belastung der Abgabepflichtigen:

Die Abgabenhöhe wird nach § 7 INGE durch das Produkt aus Hebesatz und Einheitswert des Grundstücks ermittelt.

Finanzvolumen [€]	Summe der Einheitswerte [€]	Hebesatz [%]
rd. 800.000 €	31,94 Mio. €	2,974

Die finanzielle Belastung der Grundeigentümer ist je nach Einheitswert des Grundstücks unterschiedlich. Die Höhe des Hebesatzes liegt aber deutlich unterhalb der in § 7 (1) INGE vorgesehenen Obergrenze von maximal 10 %. Eine unverhältnismäßige Belastung der Abgabepflichtigen wird durch die Ausgestaltung der Hebesätze nicht gesehen, zumal im Satzungsvollzug nach § 7 (4) INGE noch in berechtigten Einzelfällen eine Befreiung möglich ist. Die Abgabe wird zudem nicht als Gesamtbetrag sondern in fünf gleichen Teilbeträgen fällig.

5. Offenlegung

Da der Antrag den gesetzlichen Vorgaben entsprach und damit nicht nach § 5 (5) INGE von der Stadt Offenbach abgelehnt wurde, erfolgte nach der Antragsprüfung die öffentliche Auslegung der vollständigen Antragsunterlagen durch die Stadt. Dies fand im Zeitraum vom 22.06. bis einschließlich 21.07.2010 in der Telefonzentrale im Erdgeschoss des Rathauses, Raum für öffentliche Bekanntmachungen, Stadthof 15 / Berliner Straße 100 statt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Internetadresse waren in der Offenbach Post am 14.06.2010 öffentlich bekannt gemacht worden. Neben der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung wurden die Grundstückseigentümer auch persönlich vom Aufgabenträger angeschrieben und von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegungszeit konnten Anregungen vorgebracht werden und die Eigentümer der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücke hatten das Recht, der Einrichtung des Innovationsbereichs zu widersprechen. Während der Offenlegung gingen bei der Stadt Widersprüche ein.

Die Auswertung der Widersprüche ergab eine Widerspruchsquote von 21,9 % bzgl. der Anzahl der Grundstücke und von 15,3 % bzgl. der Gesamtgrundstücksfläche. Damit ist festzuhalten, dass die Widersprüche unter der von § 5 (8) INGE erforderlichen Ablehnungsquote von mindestens 25 % - sowohl bei der Anzahl als auch bei der Fläche - liegen. Deshalb wurde kein Grund gesehen, einen Erörterungstermin mit den betroffenen Eigentümer und Einwendern anzusetzen.

Auch für die eingehenden Widersprüche gilt, dass diese, wie auch bei den Unterstützungserklärungen, teilweise formell zu beanstanden waren. Bei unvollständigen Widersprüchen informierte die Stadt den Einsender, so dass dieser fehlende Unterlagen nachreichen und so den Widerspruch vervollständigen konnte. Bei den letzten innerhalb des Offenlagezeitraums eingegangenen Widersprüchen wurden keine Unterlagen mehr nachgefordert. Für die Ermittlung der oben genannten Widerspruchsquoten wurde die Gültigkeit der zuletzt eingegange-

nen und der noch nicht vervollständigten Widersprüche angenommen. Da die notwendige Ablehnungsquote dennoch nicht erreicht wurde, war keine weitere Nachprüfung erforderlich.

Im Rahmen der Offenlegung wurden nach § 5 (6) INGE die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TÖB) ebenfalls vom Aufgabenträger beteiligt. Anregungen seitens der TÖB sind nicht eingegangen.

Der Aufgabenträger hat sein Handlungskonzept nach der öffentlichen Auslegung nicht geändert. Deshalb ist das Beteiligungsverfahren abgeschlossen.

6. Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Vor dem Satzungsbeschluss muss sich der Aufgabenträger in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gegenüber der Stadt verpflichten, die sich aus INGE und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele, Aufgaben und Verantwortlichkeiten umzusetzen. Dieser Vertrag wurde vom Aufgabenträger unterzeichnet und liegt der Stadt vor. Inhaltlich ist der Vertrag als Rahmenvereinbarung gestaltet, welche die Mindestanforderungen nach INGE erfüllt. Der Vertrag wird während der Laufzeit des Innovationsbereiches jeweils durch maßnahmenbezogene Verträge ergänzt.

Im Einzelnen behandelt der öffentlich-rechtliche Vertrag folgende Themen: Allgemeine Aufgaben und Pflichten des Aufgabenträgers sowie der Stadt, die Mittelbereitstellung, die Finanzplanung des Aufgabenträgers, die Rückzahlungspflichten und Sicherheitsleistungen, die Maßnahmenumsetzung, die Zusammenarbeit zwischen Aufgabenträger und der Stadt als Aufsichtsbehörde, den TÖB-Status des Aufgabenträgers sowie Vertragsbeginn, -dauer und -kündigung.

7. Satzung

Wie dargestellt ist der Antrag auf Einrichtung des Innovationsbereiches „Offenbach Innenstadt“ geprüft und die notwendigen Schritte des Aufstellungsverfahrens sind durchgeführt worden. Damit kann, wenn die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung zum öffentlich-rechtlichen Vertrag vorliegt, die Satzung beschlossen werden.

Die Inhalte dieser Satzung entsprechen den Vorgaben des INGE-Gesetzes. Es handelt sich im Wesentlichen um die folgenden Themen.

§ 1 Geltungsbereich (=Innovationsbereich)

Der Geltungsbereich ist im Anhang 1 zur Satzung kartographisch dargestellt. Anhang 2 der Satzung listet die betroffenen Flurstücke nachrichtlich auf.

§ 2 Ziele

Die Ziele wurden aus dem Antrag übernommen. Sie erfüllen die Vorgaben des § 2 Abs. 1 INGE.

§ 3 Maßnahmen im Innovationsbereich

Die Maßnahmen wurden ebenfalls aus dem Antrag übernommen, aber ein wenig allgemeiner formuliert. Damit wird dem Aufgabenträger für die Realisierungsphase noch etwas Gestaltungsspielraum gelassen.

§ 4 Aufgabenträger

Der Aufgabenträger muss konkret benannt werden. Er muss eine eigene Rechtspersönlichkeit haben. Bei dem Aufgabenträger handelt es sich um den Gewerbeverein Treffpunkt Offenbach e.V.

§ 5 Abgabenerhebung

Absatz 1 bestimmt die erhebende Stelle, die Abgabenschuldigen und den Grund der Abgabe gemäß § 7 Abs. 1 INGE. Der Hebesatz ergibt sich aus dem Quotienten der vorgesehenen Aufwendungen laut Antrag und der Summe der Einheitswerte im Innovationsbereich. Er darf maximal 10 % der Einheitswerte erreichen. Der Beitrag bleibt mit 2,974 % erheblich unter der gesetzlichen Obergrenze. Die Abgabe wird in fünf gleichen Teilbeträgen fällig.

§ 6 Pauschalbetrag für den Verwaltungsaufwand

Die Stadt Offenbach verzichtet auf die Erhebung eines Pauschalbetrags für den Verwaltungsaufwand nach § 8 Abs. 1 INGE. Dies geschieht analog zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und spiegelt den Gedanken wider, bürgerschaftliches Engagement nicht zu erschweren.

§ 7 Geltungsdauer

Die Satzung tritt am 01.01.2011 in Kraft und mit Ablauf des 31.12.2015 außer Kraft. Dies entspricht dem Antrag des Aufgabenträgers und der gesetzlichen Obergrenze.

Im letzten Schritt des Aufstellungsverfahrens muss nach der Zustimmung zum öffentlich-rechtlichen Vertrag und dem Beschluss der Satzung diese, um am 01.01.2011 in Kraft zu treten, amtlich bekannt gemacht werden.

ANHANG:

Handlungskonzept des Innovationsbereichs

„Offenbach Innenstadt“



Handlungskonzept des Innovationsbereichs Offenbach Innenstadt

Gewerbeverein Treffpunkt Offenbach e.V.
Ansprechpartnerin: Frau Christiana Baudach
Herrnstraße 7
63065 Offenbach am Main

Tel.: 069-82364680
Email: info@treffpunkt-offenbach.com

Inhalt:

1. Einleitung	3
2. Ausgangssituation	4
2.1 Wettbewerbsumfeld	
2.2 Defizite der Offenbach Innenstadt	
2.3 Entwicklungschancen	
3. Zielsetzungen des Innovationsbereichs	6
3.1 Ziele und Strategien des Innovationsbereichs „Offenbach Innenstadt“	
3.2 Nutzwert des Innovationsbereichs	
4. Handelnde Akteure	7
4.1 Aufgabenträger	
4.2 Initiativkreis des Innovationsbereichs	
4.3 Mitwirkung von Grundeigentümern und Gewerbemietern	
5. Gebietsgrenzen des Innovationsbereichs	9
5.1 Geltungsbereich und kartographische Darstellung	
5.2 Einbezogene Flurstücke	
6. Maßnahmenkonzept	13
6.1 Stadtgestaltung	
6.2 Imagearbeit und Standortinformation	
6.3 Veranstaltungen und Aktionen	
6.4 Anliegerservices	
6.5 Management des Innovationsbereichs	
7. Finanzierungskonzept	16
8. Geltungsdauer und Zeitplanung	17

1. Einleitung

Die Aufgabe, die Offenbacher Innenstadt für Kunden und Besucher anziehend und attraktiv zu gestalten, stellt angesichts des starken Wettbewerbsumfelds für uns als Innenstadtanlieger eine besondere Herausforderung dar.

Es ist daher ein wichtiger positiver Impuls, dass die Stadt Offenbach die Innenstadt in den nächsten Jahren im Rahmen des Programms „Aktive Kernbereiche“ mit Millionenbeträgen für städtebauliche Maßnahmen fördert. Öffentliche Mittel allein werden aber unsere Wettbewerbsfähigkeit nicht sichern können. Dies zu glauben, ist zum einen angesichts begrenzter öffentlicher Budgets unrealistisch. Zum anderen sind das Kümern um den Geschäftsbesatz, die Fassaden oder die Innenstadtwerbung unsere ureigenen privaten Aufgaben als Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende. Es bedarf daher auch Investitionen von unserer Seite.

Wir haben daher einen Initiativkreis aus innerstädtischen Hauseigentümern und Gewerbetreibenden gebildet und uns mit Wegen befasst, wie private Investitionen in die Innenstadt verlässlich gebündelt und koordiniert werden können. Das Ergebnis dieser Arbeit ist das vorliegende Handlungskonzept zur Einrichtung eines Innovationsbereichs auf der Basis des hessischen Gesetzes zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere (INGE). Es umfasst eine Vielzahl von Maßnahmen, die geeignet sind, unser Umfeld in Zusammenarbeit der Anlieger und der Stadt Offenbach aufzuwerten. Dieses Konzept ist durch und durch ökonomisch motiviert: Es dient in erster Linie dem Zweck, den Wert der Gebäude und Unternehmen der Innenstadtanlieger zu stützen und zu schützen.

Für dieses Handlungskonzept hat der Initiativkreis von vielen Anliegern Zustimmung erfahren. Diese Tatsache bestärkt uns als Gewerbeverein Treffpunkt Offenbach e.V., als vom Initiativkreis ausgewählte Trägerorganisation für den Innovationsbereich, das Handlungskonzept als zentrale Grundlage für das nunmehr anstehende formelle Abstimmungsverfahren vorzulegen.

2. Ausgangssituation

2.1 Wettbewerbsumfeld

Die Offenbacher Innenstadt befindet sich im Rhein-Main-Gebiet in einer **schwierigen Wettbewerbssituation**. Frankfurt besitzt als dominierender Einzelhandelsstandort eine besondere Bedeutung für die Region und übernimmt eine übergeordnete Versorgungsfunktion. Das Stadtzentrum Frankfurts mit einer der am stärksten frequentierten Einkaufsstraßen Deutschlands ist vom Offenbacher Marktplatz mit der S-Bahn in nur 12 Minuten erreichbar. Erschwerend kommt hinzu, dass mit dem 2002 modernisierten Isenburg Zentrum in Neu-Isenburg, dem Hessencenter in Frankfurt und dem in 2009 eröffneten Einkaufscenter Loop 5 in Weiterstadt weitere starke Wettbewerber vorhanden sind.

2.2 Defizite der Offenbacher Innenstadt

Eine Passanten- und Händlerbefragung des Instituts für Humangeographie der Universität Frankfurt am Main aus dem November 2008 hat ergeben, dass aus der Sicht der Kundschaft in Offenbach **Defizite** bestehen, die das Aufenthalts- und Einkaufserlebnis schmälern und auf mittlere Sicht auch die Wettbewerbsfähigkeit des Innenstadtbereichs insgesamt in Frage stellen. Zu nennen sind vor allem

- ein z.T. wenig attraktiver öffentlicher Raum und **zu geringe Aufenthaltsqualität** durch fehlendes Ambiente / Flair
- ein in Teilen zu **wenig attraktiver Angebotsmix** durch eine unzureichende Zahl an Fachgeschäften und eine zu hohe Zahl an „Billigläden“

Zudem verfügt die Stadt Offenbach im Rhein-Main-Gebiet über ein **vergleichsweise schlechtes Standortimage**, insbesondere im direkten Vergleich gegenüber den umliegenden Konkurrenten.

In der **Minderung bzw. Beseitigung der Defizite** sehen wir ein großes Potenzial, um die Offenbacher Innenstadt für die Kunden attraktiv fortzuentwickeln, sie dauerhaft als gute Adresse für vorhandene und ansiedlungswillige Unternehmen zu etablieren und damit langfristig den Werterhalt und die Wertsteigerung der Immobilien sicherzustellen.

2.3 Entwicklungschancen

Unsere Erwartung, in der Offenbacher Innenstadt gemeinsam eine Entwicklung zum Besseren einleiten und „etwas bewegen“ zu können, stützt sich auf **drei Säulen der Entwicklung**:

1. Mit der Eröffnung des modernen **innerstädtischen Einkaufszentrums KOMM** am Aliceplatz im Herbst 2009 wurde ein erster Schritt zur Verbesserung des kritisierten Angebotsmix geleistet. Mit attraktiven Magnetmietern kann der Standort Offenbach

ein Gegengewicht etablieren und die Position gegenüber den Mitbewerbern stärken.

2. Mit dem **Förderprogramm „Aktive Innenstadt Offenbach“** werden von öffentlicher Seite in den kommenden Jahren rd. 12 Mio. Euro investiert, u.a. in städtebauliche Maßnahmen, die zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und des Ambientes in der Innenstadt beitragen werden.
3. Das gesetzlich verankerte Instrument des **Innovationsbereichs** bietet uns die Möglichkeit, das Zusammenspiel der zahlreichen Immobilieneigentümer in der Offenbacher Innenstadt zu koordinieren und durchschlagende Lösungen zu erzielen. Diese Tatsache stellt ein weiteres nicht zu unterschätzendes Potenzial für eine positive Entwicklung des Standorts Offenbach dar.

Diese **Chancen** müssen wir als Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende der Offenbacher Innenstadt nutzen.

3. Zielsetzungen des Innovationsbereichs

3.1 Ziele und Strategien des Innovationsbereichs „Offenbach Innenstadt“

Um für den geplanten Innovationsbereich eine eindeutige Entwicklungsrichtung zu verfolgen, wollen wir das gesamte Maßnahmenprogramm auf ein klares Leitbild ausrichten:

Die Offenbacher Innenstadt präsentiert sich als Standort mit ausgeprägter Charakteristik. Es sind ihre vielen kontraststarken Facetten, die ihr eine vitale Ausstrahlung und lebendige Atmosphäre verleihen. Diese vielfältigen Eindrücke, verbunden mit einem aufgewerteten Erscheinungsbild und einem verbesserten Angebotsbesatz, machen sie als Innenstadt „mit Ecken und Kanten“ für Kunden und Besucher attraktiv.

Mit dieser Stoßrichtung konzentriert sich das Maßnahmenprogramm des Innovationsbereichs „Offenbach Innenstadt“ auf folgende strategische Ziele:

- Verbesserung der Wohlfühlqualität im öffentlichen Raum
- Sicherung und Stärkung des Angebots an Läden und Gastronomie
- Hinzugewinnen neuer Kunden durch gut gemachte Standortwerbung
- Steigerung der Besucherzahlen durch attraktive Aktionen
- Schaffung finanzieller Vorteile für Eigentümer und Anlieger durch kostengünstige Serviceangebote

3.2 Nutzwert des Innovationsbereichs

Diese Zielsetzungen vor Augen wird der angestrebte Nutzen unserer Initiative für alle Beteiligten klar erkennbar. Er liegt in erster Linie in der Steigerung der Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der Offenbacher Innenstadt. Dies bedeutet

für Immobilieneigentümer

- den Werterhalt und perspektivisch eine Wertsteigerung der Immobilien
- eine Stabilisierung der Mieten auf gutem Niveau
- mehr Attraktivität bei möglichen Gewerbemietern

für Gewerbemieter

- eine Erhöhung der Besucherfrequenz
- eine Verbesserung des Standortimages

für die Anwohner und Besucher

- eine gute Aufenthaltsqualität
- ein attraktives Wohnumfeld mit guten Einkaufsmöglichkeiten

4. Handelnde Akteure

4.1 Aufgabenträger

Wir, der Gewerbeverein Treffpunkt Offenbach e.V. streben an, die Aufgabenträgerschaft für den Innovationsbereich „Offenbach Innenstadt“ und damit die Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Ziele und Maßnahmen zu übernehmen.

Der Zweck unseres Vereins ist es u.a., die Attraktivität der Offenbacher Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort zu erhöhen, die Rahmenbedingungen für die niedergelassenen Betriebe zu verbessern und den Werterhalt bzw. die Wertsteigerung der Gewerbeimmobilien im Zentrenbereich zu unterstützen. Der Vereinszweck wird durch die Zusammenarbeit aller am Wohle der Stadt Offenbach interessierten Kräfte, insbesondere des Handels und der sonstigen in der Stadt tätigen Gewerbetreibenden sowie der Immobilieneigentümer verfolgt.

Der Gewerbeverein Treffpunkt Offenbach e.V. wird im Rahmen der Gründung eines Innovationsbereichs repräsentiert durch:

- **Christiana Baudach**
1.Vorsitzende und Geschäftsführerin der Galeria Kaufhof Offenbach
- **Klaus Kohlweyer**
2.Vorsitzender und Geschäftsführer der ERKO Klaus Kohlweyer GmbH
- **Peter Bauer**
Schatzmeister

4.2 Initiativkreis des Innovationsbereichs

Der Gewerbeverein Treffpunkt Offenbach e.V. als Aufgabenträger wird durch einen großen Kreis von engagierten Anliegern unterstützt. Der Initiativkreis besteht aus Personen, die in besonderem Maße mit dem Innovationsbereich „Offenbach Innenstadt“ verbunden sind und das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept z.T. mitentwickelt haben:

- **Tarek Abbady**
Center Manager KOMM
- **Frank Achenbach**
Referent Geschäftsbereich Wirtschaftspolitik
Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main
- **Hans-Jörg André**
Immobilienigentümer
und Geschäftsführer Musikhaus André

- **Stefan Becker**
Geschäftsführer Modehaus M. Schneider
- **Anita Ebeling**
Geschäftsführerin Modehaus M. Schneider
- **Helma Fischer**
Geschäftsführerin Steinmetz'sche Buchhandlung
- **Horst-Günther Flick**
Geschäftsführer Einzelhandelsverband für Stadt und Kreis Offenbach e.V.
- **Valeria Gotesdiner**
Gastronomin Don Pedro's Coffee
- **Franziska Hoefler**
Immobilienbesitzerin
und Geschäftsführerin Apotheke zum Löwen
- **Manfred Kind**
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
und Justiziar von Haus & Grund Offenbach
- **Dr. Guido Kruse**
Immobilienbesitzer
und Geschäftsführer Schwanen-Apotheke
- **Annerose Steiger**
Vorsitzende des Hotel und Gaststättenverbandes für Stadt und Kreis Offenbach am Main e.V.
- **Katrin van de Loo**
Dipl. Marketing- und Kommunikationswirtin (IMK)

4.3 Mitwirkung von Grundeigentümern und Gewerbemietern

Die Immobilienbesitzer sowie die gewerblichen Mieter des Innovationsbereichs haben während der gesamten Laufzeit der Bereichssatzung die Möglichkeit zur Mitwirkung und Mitentscheidung bei den Maßnahmen- und Finanzplanungen. Auf diesem Wege werden die Investitionsentscheidungen demokratisch legitimiert. Die Vereinssatzung des Treffpunkt Offenbach e.V. sieht diese aktive Beteiligungsoption ausdrücklich vor.

5.2 Einbezogene Flurstücke

Gem./ Flur	Flurstück		Straße, Hausnummer
	Zähler	Nenner	
3	83	5	Frankfurter Straße 1
1	7	3	Frankfurter Straße 4
1	7	2	Frankfurter Straße
3	84	5	Frankfurter Straße 3,5
1	8	-	Frankfurter Straße 6
1	7	4	Frankfurter Straße
3	86	1	Frankfurter Straße 7
1	9	-	Frankfurter Straße 8
1	10	-	Frankfurter Straße 10
3	88	1	Frankfurter Straße 9,11
1	11	-	Frankfurter Straße 12
3	89	1	Frankfurter Straße 13,15
3	91	3	Frankfurter Straße
3	89	2	Frankfurter Straße
3	91	7	Frankfurter Straße 17
1	13	-	Frankfurter Straße 18
1	15	-	Frankfurter Straße 22
3	147	-	Frankfurter Straße 25
1	16	1	Frankfurter Straße 24,26
3	148	2	Frankfurter Straße 27
1	17	-	Frankfurter Straße 28
3	149	3	Frankfurter Straße 29
1	18	-	Frankfurter Straße 30
3	150	8	Frankfurter Straße 31
1	19	1	Frankfurter Straße 32
3	152	3	Frankfurter Straße 35
1	21	-	Frankfurter Straße 36
3	153	2	Frankfurter Straße 37
1	22	-	Frankfurter Straße 40
1	23	-	Frankfurter Straße 42
1	24	1	Frankfurter Straße 44
1	24	2	Frankfurter Straße 44A
3	156	1	Frankfurter Straße 39,41,43,45
3	157	1	Frankfurter Straße 47
1	25	4	Frankfurter Straße 48
3	158	-	Frankfurter Straße 49
1	26	2	Frankfurter Straße 50
1	104	3	Kaiserstraße 55

1	27	2	Kaiserstraße 61
3	159	-	Kaiserstraße 63
1	5	1	Große Marktstraße 1
1	134	-	Große Marktstraße 3
1	4	2	Große Marktstraße 4
1	133	-	Große Marktstraße 5
1	132	-	Große Marktstraße 7
1	131	-	Große Marktstraße 9
1	136	2	Große Marktstraße 8,10
1	130	-	Große Marktstraße 11
1	137	1	Große Marktstraße 12
1	129	-	Große Marktstraße 13
1	138	-	Große Marktstraße 16
1	139	1	Große Marktstraße 18
1	117	1	Große Marktstraße 25,29
1	111	1	Große Marktstraße 35
1	108	2	Große Marktstraße 39
1	150	5	Große Marktstraße 36,38,40,42
1	107	1	Große Marktstraße 43
1	152	1	Große Marktstraße 44
1	105	3	Große Marktstraße 45
1	153	-	Große Marktstraße 46
1	154	1	Große Marktstraße 48
1	155	1	Große Marktstraße 50
1	155	2	Große Marktstraße 52
1	156	-	Große Marktstraße 54
1	157	-	Große Marktstraße 56
1	158	-	Große Marktstraße 58
1	548	8	Große Marktstraße
1	194	-	Herrnstraße 1
1	193	-	Herrnstraße 3
1	189	-	Herrnstraße 4
1	192	-	Herrnstraße 5
1	190	-	Herrnstraße 6
1	139	2	Herrnstraße 7
1	191	-	Herrnstraße 8
1	126	-	Herrnstraße 9
1	140	1	Herrnstraße 10
1	128	-	Herrnstraße 11
1	124	-	Herrnstraße 15
1	119	-	Herrnstraße 14,16
1	122	-	Herrnstraße 18

1	123	1	Herrnstraße 20
1	123	2	Herrnstraße 22
1	14	-	Herrnstraße 28
3	146	1	Herrnstraße 30
3	145	-	Herrnstraße 32
3	144	-	Herrnstraße 34
3	143	-	Herrnstraße 36
1	1	2	Marktplatz 1
1	2	-	Marktplatz 2
1	3	-	Marktplatz 3
1	4	1	Marktplatz 4
1	6	1	Marktplatz 8
1	6	2	Marktplatz
1	6	3	Marktplatz
1	6	4	Marktplatz
1	112	-	Aliceplatz 2
1	113	-	Aliceplatz 3
1	114	-	Aliceplatz 4
1	20	1	Aliceplatz 5,7
1	19	2	Aliceplatz 8
1	115	1	Aliceplatz 10
3	152	5	Stadthof 1
1	144	5	Kleine Marktstraße 4
1	143	-	Kleine Marktstraße 15
1	145	9	Mittelseestraße
1	173	3	Geleitsstraße 31
1	172	2	Geleitsstraße 35
1	171	-	Geleitsstraße

6. Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenprogramm für die Laufzeit des Innovationsbereichs beruht auf einer intensiven Auseinandersetzung der aktiv beteiligten Immobilieneigentümer und Gewerbetreibenden des Bereichs mit den Ausgangsbedingungen und Potenzialen der Innenstadt. Das Programm umfasst insgesamt **fünf Handlungsfelder** und wird im Rahmen der jährlich zu erstellenden Wirtschaftspläne während der Laufzeit weiter ausgearbeitet.

Uns ist wichtig, die Maßnahmen des Innovationsbereichs in enger Verzahnung mit den städtischen Maßnahmen z.B. im Rahmen von „Aktive Innenstadt“ auf den Weg zu bringen. Durch das Engagement der Eigentümer wird die Stadt Offenbach nicht aus der Verantwortung entlassen, die heutigen und zukünftigen Entwicklungen des Bereichs mit öffentlichen Mitteln zu gestalten. Die geplanten Maßnahmen des Innovationsbereichs stellen in diesem Sinne keinen Ersatz, sondern eine Ergänzung der städtischen Aktivitäten dar.

6.1 Stadtgestaltung

Bleibende städtebauliche Aufwertungen vor allem des öffentlichen Raums bilden den Schwerpunkt des Maßnahmenprogramms. Dabei setzt das Konzept auf Gestaltungselemente, die über den öffentlich finanzierbaren Standard der Stadt Offenbach hinausgehen (sogenannte „On Top“-Maßnahmen). Vorgesehen sind insbesondere:

- **Attraktive Inszenierung der Innenstadt durch Illumination**
Die Wegachsen des Offenbacher Rundlaufs sollen im Innovationsbereich durch Lichtgestaltung im Straßenraum wirkungs- und stimmungsvoll in Szene gesetzt werden. Die Realisierung ist in Abstimmung mit der Weiterentwicklung der städtischen Beleuchtung im Rahmen des Programms „Aktive Innenstadt“ geplant, z.B. an Fassaden oder Bäumen.
- **Sichtbarmachen der Rundlaufmöglichkeit durch Wegmarken**
Die Eingangssituationen in den Innovationsbereich sollen markiert und hervorgehoben werden, z.B. durch die Beteiligung des Innovationsbereichs an attraktiv gestalteten „Wegweisern“ eines städtischen Leitsystems.
- **Verbesserung der Verweilatmosphäre durch die Interessenvertretung der Anlieger im Rahmen der städtischen Innenstadtgestaltung**
Der Innovationsbereich vertritt die Anliegerinteressen insbesondere im Rahmen der Neugestaltung der Innenstadtplätze Aliceplatz / Stadthof und südliche Herrnstraße. Diese Plätze erhalten ihrem jeweiligen Profil entsprechend eine gestalterische „Auffrischung“ zur Verbesserung der Wohlfühlqualität.

6.2 Imagearbeit und Standortinformation

Durch ein gemeinsames Auftreten und koordinierte Werbung für den Standort Innenstadt sollen Besucher und Kunden auf den interessanten und lebendigen Innenstadtbereich aufmerksam gemacht und die wichtige Verbesserung des Offenbacher Rufs als Einkaufsstadt erreicht werden. Unsere Instrumente sind vor allem:

- **Imagearbeit für den Standort Innenstadt**
Vorgesehen ist die Präsentation der schönen und interessanten Seiten Offenbachs im Allgemeinen und der Innenstadt bzw. seiner Unternehmen im Innovationsbereich im Besonderen, umgesetzt z.B. durch ein Stadtmagazin, das auf eine unterhaltende Weise regelmäßig informiert oder anlassbezogene Werbung wie Zeitungsanzeigen, Geschäftsplakatierung, ÖPNV-Werbung, Angebotsführer etc.
- **Pressearbeit für den Standort Innenstadt**
Über das aktive Platzieren aufmerksamkeitsstarker Themen in der Öffentlichkeit sollen die Vorzüge der Innenstadt und die Aktivitäten der Unternehmen im Innovationsbereich ins rechte Licht gerückt werden.
- **Internetauftritt der Innenstadt**
Es ist vorgesehen, für die Offenbacher Innenstadt einen präsentablen, attraktiven Internetauftritt und damit einen Rahmen z.B. für die Vorstellung einzelner Aktivitäten oder der Innenstadtanbieter im Innovationsbereich zu schaffen.
- **Information von Standortinteressenten**
Über die Kunden und Besucher der Innenstadt hinaus stellen auch potenzielle Neumieter eine wichtige Zielgruppe dar, die von den Qualitäten des Standorts zu überzeugen ist. Die Unterstützung von Eigentümern des Innovationsbereichs z.B. mit guten Ansiedlungsargumenten und Entscheidungshilfen für Interessenten betrachten wir daher als sinnvolle Informationsarbeit, die als On Top-Maßnahme in enger Kooperation mit der städtischen Wirtschaftsförderung erfolgen soll.

6.3 Veranstaltungen und Aktionen

Mittels der Durchführung von Aktionstagen und der Teilnahme an Landeswettbewerben sollen Besucher und Kunden auf den Standort Innenstadt aufmerksam gemacht werden. Dazu gehören beispielsweise:

- **Verkaufsfördernde Aktionstage**
Aktionstage in der Innenstadt haben das Potenzial, den Blick der Kunden und Besucher auf die Leistungsfähigkeit der Anbieter im Innovationsbereich zu lenken. Derartige Maßnahmen, nah am Verkauf, sollen dazu beitragen, Umsätze zu sichern, Mieter und Mieten zu stabilisieren und so den Standort zu stärken.

- **„Ab in die Mitte!“**
Es ist geplant, die landesgeförderte Innenstadtinitiative „Ab in die Mitte!“ zu nutzen, um die Innenstadt mit ihren „Ecken und Kanten“ im Innovationsbereich attraktiv zu inszenieren.
- **Aktionen zur Leerstandsgestaltung**
Eine weitere Aktion zur Aufwertung des Umfelds für die betroffenen Immobilien und Geschäfte liegt in einer akzeptablen Gestaltung von benachbarten Landeleerständen, z.B. durch Zwischendekorationen oder -nutzungen. Hier soll den betroffenen Eigentümern Unterstützung angeboten werden.

6.4 Anliegerservices

Der Innovationsbereich strebt an, Kostensenkungen für Hauseigentümer und Gewerbetreibende durch die Entwicklung von Leistungen und Einsparpotenzialen sowie durch die Bündelung der Nachfrage und die Koordination der Umsetzung zu erzielen. Zu denken ist beispielsweise an:

- **Gemeinsamer Leistungseinkauf**
Der Verbundeinkauf von Leistungen rund um die Immobilien (z.B. Graffitienschutz, Energie) sowie den Geschäftsbetrieb (z.B. Werbung, Kreditkartenkonditionen) soll durch den so erreichbaren Mengeneffekt für die Beteiligten Kostenvorteile erzielen.

6.5 Management des Innovationsbereichs

Die Maßnahmen der Handlungsfelder 6.1 bis 6.4 gilt es intern mit allen am Standort interessierten Hauseigentümern und Unternehmern abzustimmen und sie mit laufenden und neuen Projekten beispielsweise der Stadt Offenbach zu koordinieren. Für diese Aufgabe sieht das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept Mittel für das Projektmanagement vor. Darüber hinaus sind weitere Managementleistungen als Gemeinaufwand eingeplant, in erster Linie für:

- **Informations- und Kommunikationsarbeit**
Zur Informations- und Kommunikationsarbeit zählen neben Gremienarbeit und der Interessenvertretung für den Innovationsbereich (z.B. gegenüber der Stadt, Verbänden etc.) auch die interne Kommunikation (z.B. Vernetzung von Anliegern). Das Management soll gleichzeitig Ansprechpartner für die Bereichsanlieger und Lobbyist für die Belange der Innenstadt sein.
- **Finanzmanagement**
Das gesetzlich für die Führung des Innovationsbereichs vorgeschriebene Finanzmanagement umfasst insbesondere die Verwaltung der Treuhandmittel, die Erstellung von jährlichen Wirtschaftsplänen und die Rechenschaftslegung.

7. Finanzierungskonzept

Zur Finanzierung der Maßnahmen ist eine Abgabe nach § 7 INGE vorgesehen, deren Höhe sich für die einzelnen Grundeigentümer nach dem jeweiligen Einheitswert der Grundstücke bemisst. Die Umlage ist bei Einrichtung des Innovationsbereichs in fünf gleichen Jahresraten zu entrichten.

Die **Gesamtkosten** belaufen sich für den **Zeitraum von 5 Jahren** auf **950.000 €**, damit betragen die **durchschnittlichen Kosten pro Jahr 190.000 €**. Die Investitionssummen der unter 6.1 bis 6.4 dargestellten Handlungsfelder verstehen sich inkl. Projektsteuerung und -umsetzung. Im Feld 6.5 haben wir den Gemeinaufwand ausgewiesen. Die **Kosten** verteilen sich wie folgt:

- **Handlungsfeld „Stadtgestaltung“** **66.500 € / Jahr**
- **Handlungsfeld „Imagearbeit und Standortinformation“** **66.000 € / Jahr**
- **Handlungsfeld „Veranstaltungen und Aktionen“** **32.500 € / Jahr**
- **Handlungsfeld „Anliegerservices“** **7.500 € / Jahr**
- **Handlungsfeld „Management des Innovationsbereichs“** **17.500 € / Jahr**

Die ausgewiesenen Gesamtkosten stecken den finanziellen Rahmen ab, in dem sich der Innovationsbereich „Offenbach Innenstadt“ und wir, der Gewerbeverein Treffpunkt Offenbach e.V., als Aufgabenträger mit den Investitionen in den Standort bewegen können. Der finanzielle Rahmen darf ohne neuerliche Zustimmung der Eigentümer im Innovationsbereich nicht überschritten werden, was den Abgabepflichtigen die notwendige Kostenklarheit ermöglicht. Wir erhalten als Gewerbeverein Treffpunkt Offenbach e.V. unsererseits eine Finanzierungssicherheit, um für den Bereich aktiv werden zu können.

Der konkrete Maßnahmenumfang und der jeweilige Durchführungszeitpunkt werden in den nach § 6, Abs. 1 INGE jährlich zu erstellenden Maßnahmen- und Wirtschaftsplänen des Innovationsbereichs „Offenbach Innenstadt“ festgelegt. Die Entscheidung über die jährlichen Maßnahmen- und Wirtschaftspläne liegt bei der Mitgliederversammlung des Vereins.

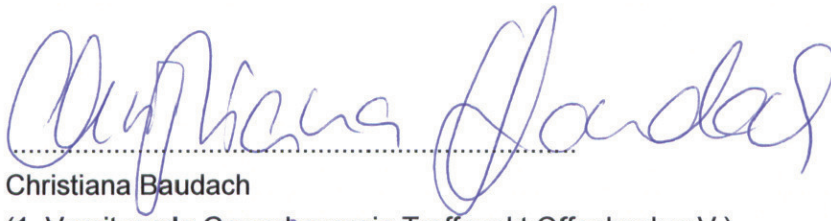
Nicht verwendete Mittel werden wir nach Ablauf der Laufzeit gemäß § 8, Abs. 4 INGE an die Grundeigentümer erstatten bzw. bei Verlängerung der Laufzeit nach § 9, Abs. 3 INGE auf den neuen Aufgabenträger übertragen.

8. Geltungsdauer und Zeitplanung

Die Laufzeit des Innovationsbereichs „Offenbach Innenstadt“ ist auf **fünf Jahre** angesetzt.

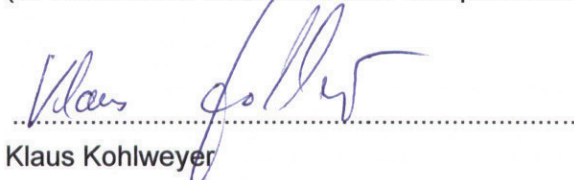
Die Kosten fallen mit wechselnden Schwerpunktsetzungen gleichermaßen während der gesamten Laufzeit an.

Offenbach, den 25.5.2010



Christiana Baudach

(1. Vorsitzende Gewerbeverein Treffpunkt Offenbach e.V.)



Klaus Kohlweyer

(2. Vorsitzender Gewerbeverein Treffpunkt Offenbach e.V.)

Gewerbeverein Treffpunkt Offenbach e.V.

Ansprechpartnerin: Frau Christiana Baudach

Herrnstraße 7

63065 Offenbach am Main

Tel.: 069-82364680

Email: info@treffpunkt-offenbach.com