



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR | Postfach 12 02 63 | 10592 Berlin

*Stadt Offenbach am Main
Frau Bozica Niermann
Leiterin Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Stadtverwaltung Amt 80
63061 Offenbach am Main*

Datum 21.08.2023

Ihr Zeichen

Unser Zeichen FWD 3 – 10.08.93-22.093

Kontakt fwd3.ziz@bbr.bund.de

Telefon 030 18401-8338

Betrifft Bundesprogramm: **Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren**
Projekt: **Die neue Mitte für alle**

Bezug Zuwendungsbescheid vom 17.10.2022
Ihr Änderungsantrag vom 24.07.2023

Anlagen

1. Empfangsbestätigung und Rechtsbehelfsverzicht
2. Ausgaben- und Finanzierungsplan vom 24.07.2023

Sehr geehrte Frau Niermann, sehr geehrte Frau Rose,

mit Schreiben vom 24.07.2023 haben Sie folgende Änderungen am Projekt beantragt:

- (1) Es wird eine **Verlängerung des Bewilligungszeitraumes bis 31.12.2024** sowie eine **Änderung des Zuwendungszweckes** beantragt. Der Zuwendungszweck soll wie folgt lauten:

Übergeordneter Zweck des Projektes ist es, planerische Grundlagen für die Umnutzung und Umgestaltung des Rathaus-Pavillons in der Offenbacher Innenstadt herzustellen sowie Entwicklungsprozesse in der Innenstadt zielgruppengerecht zu kommunizieren und Bürgerinnen und Bürger in diese einzubeziehen. Zudem sind Maßnahmen zur Behebung negativer Effekte, die im Nachgang der Schließungswelle von Kaufhäusern des Unternehmens Galeria Karstadt Kaufhof GmbH (GKK) für die Innenstadt zu erwarten sind, vorgesehen. Dazu gehört die konzeptuelle Betrachtung des Umfelds, die planerische und wirtschaftliche Ermittlung von

Standort Bonn

Deichmanns Aue 31 – 37
53179 Bonn
Bahnhof Mehlem

Standort Berlin

Ernst-Reuter-Haus
Straße des 17. Juni 112
10623 Berlin
Eingang Englische Straße 5
S Tiergarten
U Ernst-Reuter-Platz

Mail

zentrale@bbr.bund.de

www.bbsr.bund.de



Nachnutzungsvarianten, die administrative und organisatorische Prozessbegleitung, die Durchführung von Zwischennutzungen, eine breite Öffentlichkeitsarbeit sowie baulich-investive Maßnahmen.

Im Wesentlichen sind dafür folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entwicklung einer Kommunikationsstrategie sowie anschließende Durchführung von Kommunikationsmaßnahmen die unter anderem zu Beteiligungsformaten einladen sowie Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für die städtebauliche Einbindung (Fördergegenstand 1).
- Durchführung einer vertiefenden Objektplanung mit notwendigen Untersuchungen sowie einer Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der Immobilie mit verschiedenen Szenarien (Fördergegenstand 2)
- Beauftragung eines Transformationsmanagements (Fördergegenstand 3)
- Vorrübergehende Anmietung von leerstehenden Räumlichkeiten (Fördergegenstand 5)
- Beauftragung einer Kommunikationsstrategie für eine Leuchtturmimmobilie der Innenstadt sowie Durchführung von öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen in und um die Immobilie (Fördergegenstand 7)
- bauliche Anpassungen zu Vorbereitung von Zwischennutzungen sowie Begrünungsmaßnahmen & bauliche Aktivierung von leerstehenden Verkaufsflächen und Dachflächen (Fördergegenstand 8)

(2) Zudem werden neue Maßnahmen für die Umnutzung der freiwerdenden GKK-Immobilie definiert:

Maßnahme 1.1.2 Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für die städtebauliche Einbindung (Auftragsvergabe)

Eine erste wichtige Maßnahme ist die Beauftragung eines Konzepts zum Umfeld der Immobilie, das der Frage nachgehen soll, welche Möglichkeiten in der Umfeldgestaltung und der Erschließung denkbar sind, um der Immobilie und einer zukünftigen Nachnutzung ein wertigeres Umfeld aufzuzeigen. Mit der Erstellung des Konzepts soll ein externer Dienstleister beauftragt werden. Für das Konzept sind Bruttoausgaben von 50.000 € vorgesehen (Durchführung bis Anfang 2024).

Maßnahme 1.2.8 Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der Immobilie mit zwei Szenarien mit Untervariante (Auftragsvergabe)

Eine Möglichkeit, die Zukunft der GKK-Immobilie zu beeinflussen, besteht in der Entwicklung unterschiedlicher Szenarien. Die Szenarien sollen dabei möglichst verschiedene Nachnutzungen aufzeigen und parallel zur Entscheidungsreife gebracht werden. Mit der Entwicklung der verschiedenen Szenarien soll ein externer Dienstleister beauftragt werden. Die nachfolgend beschriebenen angedachten Phasen sollen im Paket durch das ausgeschrieben, aber stufenweise und nach Variante aufgesplittet angeboten und beauftragt werden. Aufgrund der detaillierten Herangehensweise (HOAI-Phasen 1 – 3) und notwendiger Untersuchungen der Statik und Schadstoffbelastung, werden die Bruttoausgaben für die erforderlichen Szenarien inkl. Untervariante mit 500.000 € kalkuliert (Durchführung bis Ende 2024).

Maßnahme 1.3.1 Beauftragung eines Transformationsmanagements

Ein zu beauftragendes Transformationsmanagement soll für den Zeitraum der Förderung (in ZIZ) die Koordination sämtlicher Aktivitäten, die im ZIZ-Programm im Zusammenhang mit der Nachnutzung der absehbar leerstehenden Galeria Karstadt Kaufhof Immobilie stehen, übernehmen (Führung von Gesprächen mit möglichen Investoren, Fördermittelmanagement, Vorbereitung der Ausschreibungen für Studien (vgl. Maßnahme 1.1.2 und 1.2.8) und die ÖA (vgl. Maßnahme 1.7.1) sowie die Organisation möglicher Zwischennutzungen (vgl. Fördergegenstand 5) und möglicher Umbaumaßnahmen (vgl. Fördergegenstand 8).

Die Beauftragung des Transformationsmanagements kennzeichnet den Start des Gesamtprozesses. Aufgrund der befristeten Förderung und der Auslastung der Wirtschaftsförderung sowie der Agentur Mitte, müssen diese Module von einem externen Büro gesteuert werden.

Die Brutto-Ausgaben werden mit 175.000 € kalkuliert (Durchführung bis Ende 2024).

Maßnahme 1.5.1 Anmietung für Zwischennutzung

Es ist nicht auszuschließen, dass es auf dem Weg zu einer mittel- bis langfristigen Lösung zu kurzfristigen Zwischenlösungen kommen kann. Hier behält sich die Stadt das Modul vor, Zwischennutzungen unter die Arme zu greifen (durch Weitervermietung an Dritte), um den Leerstand zu verringern und einem Veröden der Fußgängerzone entgegenzuwirken.

Die Brutto-Ausgaben werden mit 200.000 € kalkuliert (Durchführung bis Ende 2024).

Fördergegenstand 7: Öffentlichkeitsarbeit

Im Rahmen des Transformationsmanagements wird es die zentrale Aufgabe sein, den engen Kontakt zur Stadtgesellschaft, den Medien und möglichen Investoren, Nachnutzern aufrecht zu erhalten. Vor diesem Hintergrund ist mit allen Akteuren in Kontakt zu treten, um den Diskurs zur Immobilie aufrecht zu erhalten und die aktuellen Trends der Gesellschaft und Wirtschaft aufzugreifen. Das Spektrum der Maßnahmen muss dabei breit gestreut sein und umfasst Marketingkampagnen, Runde Tische, Workshops, Medienpräsenzen, Bürgerveranstaltungen, Ausstellungen und Nutzung sozialer Medien. Im Fördergegenstand 7 sind dafür vier Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Maßnahme 1.7.1 Entwicklung einer Kommunikationsstrategie für ein Leuchtturmprojekt der Innenstadt inkl. Konzeption, Gestaltung & Umsetzung

z.B. Informationsmaterial zum Projekt, Vermarktungsmedien und Pressematerial

Maßnahme 1.7.2 Produktionskosten und Mediabudget für die Kommunikation

z.B. Erstellung von Pressematerial (Print und Online), Vermarktungsmedien

Maßnahme 1.7.3 Full-Service Auftrag für 2 Events in und um die Immobilie inkl. Konzeption, Planung, Kommunikation, Durchführung

Zielgruppe: Bürger*innen und Presse

Maßnahme 1.7.4 Sachausgaben zur Durchführung der Events - Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit für die Leuchtturmmimmobilie

u.a. Produktionskosten, Mediabudget für Kommunikation, Eventausstattung

Maßnahme 1.8.1 bauliche Anpassungen zu Vorbereitung von Zwischennutzungen

Sollten Zwischennutzungen erfolgen, sind ggfs. bauliche Maßnahmen durchzuführen, um bspw. Geschäftseinheiten voneinander zu trennen, Bauteile oder Flächen zu ertüchtigen. Auch hier plant die Stadt Offenbach, den Zwischennutzungen unter die Arme zu greifen und notwendige bauliche Anpassungen vorzunehmen. Die Brutto-Ausgaben werden mit 225.000 € kalkuliert (Durchführung bis Ende 2024).

Maßnahmen 1.8.2 Begrünungsmaßnahmen & bauliche Aktivierung von Dachflächen

Die Dachbegrünung mit Dachsteigermöglichkeit umfasst folgende Maßnahmen:

Rückbau und Entsorgung störender oder nicht benötigter Dachelemente, Verlegung von Dachelementen soweit möglich (Lüftungsöffnungen, Antennen), Einbau Absturzsicherung, Bodenbelagsarbeiten (Abbruch und Neuanlage), Arbeiten zur Entfluchtung, Prüfung der Begrünungsart (extensiv, intensiv, Kübel) in Abgleich mit der Gebäudestatik (siehe 1.2.8), Verlegung Leitungen für Wasser (Ver- und Entsorgung) und Medien (Strom, W-Lan, Licht) und Möblierung (u.a. Sitzmöbel).

Die Brutto-Ausgaben werden mit 225.000 € kalkuliert (Durchführung bis Ende 2024).

Die neuen Maßnahmen erhöhen die Gesamtausgaben um 1.525.000 € auf 1.875.000,02 € und erfordern eine Verlängerung des Förderzeitraums bis Ende 2024. Die gestiegenen Ausgaben werden durch eine Erhöhung von Eigen- und Bundesmitteln im Jahr 2023 und 2024 finanziert. Die Förderquote bleibt identisch.

Ich stimme den Änderungen hiermit zu.

Es ergeht folgender

1. ÄNDERUNGSBESCHEID

zum Zuwendungsbescheid vom 17.10.2022:

Auf Ihren o.g. Antrag bewillige ich Ihnen für die Zeit vom 17.10.2022 bis zum 31.12.2024 (Bewilligungszeitraum) als Anteilfinanzierung im Wege der Projektförderung auf Ausgabenbasis zu den nachstehenden Auflagen und Bedingungen eine nicht rückzahlbare Zuwendung aus Bundesmitteln gemäß § 23, 44 Bundeshaushaltsordnung (BHO) bis zu einer Höhe von

1.406.250,02 Euro

(in Worten: eine Million vierhundertsechstausendzweihundertfünfzig $\frac{2}{100}$ Euro).

Die Zuwendung ist zweckbestimmt für die Durchführung des Vorhabens

**„Die neue Mitte für Alle“
Stadtverwaltung Amt 80
63061 Offenbach am Main.**

Der vorstehende Betrag ist ein Höchstbetrag („bis zu“), d.h. die konkrete Höhe der Zuwendung wird erst nach erfolgter Prüfung des von Ihnen einzureichenden Verwendungsnachweises im Schlussbescheid festgesetzt und steht bis dahin ausdrücklich unter Vorbehalt.

Die Bewilligung setzt voraus, dass die Finanzierung des Vorhabens gesichert bleibt.

1. Ausgaben- und Finanzierungsplan

In Ersetzung des ursprüngliche Ausgaben- und Finanzierungsplans vom 29.09.2022 wird der AFP vom 24.07.2023 (Anlage 2) als verbindlich erklärt.

2. Bewilligungszeitraum / Beginn und Abschluss der Maßnahme (2. im Zuwendungsbescheid)

Der Bewilligungszeitraum beginnt am 17.10.2022 und endet am 31.12.2024.

3. Weitere Nebenbestimmungen und Hinweise (4. im Zuwendungsbescheid)

- Der Änderungsantrag umfasst zwei Stränge:

1) Die Maßnahmen 1.3.1 (Transformationsmanagement) und 1.7.1 (Öffentlichkeitsarbeit) umfassen die Gesamtorganisation und -steuerung aller Themen und Maßnahmen. Diese sind unbedingter Teil der hier anzumeldenden Ausgaben. Sind beide Dienstleister beauftragt, können im folgenden Schritt die Planungen eines Gesamtkonzeptes (1.1.2) und die Machbarkeitsstudie beauftragt werden (1.2.8). Beide Konzepte zielen auf die langfristige Entwicklung der Kaufhof-Immobilie ab. Auch die Beauftragung der Konzeptionen wird zwingend notwendig. Diese hier genannten Maßnahmen umfassen den ersten Strang.

2) Der zweite Strang umfasst die Maßnahmen 1.5.1 (Zwischenmiete), 1.8.1 sowie 1.8.2 (Bauliche Maßnahmen), die darauf abzielen, kurzfristige und mittelfristige Nachnutzungen zu ermöglichen und die städtebaulichen Auswirkungen im Übergang zu der langfristigen Lösung abzumildern.

Diese Schritte sind hingegen nur dann anzuwenden, wenn sich bis zum Ende des Förderprogrammes Nachnutzer als Interimslösung finden sollten.

- Aufgrund der neuen Maßnahmen und deutlichen Aufstockung ist eine Änderung des Zuwendungszwecks notwendig. Ein entsprechender Ratsbeschluss ist bis zum 20.09.2023 nachzureichen.
- Folgende Maßnahmen sind gesperrt:
 - 1.5.1 Anmietung für Zwischennutzung,
 - 1.8.1 Bauliche Maßnahmen zur Vorbereitung von Zwischennutzungen,
 - 1.8.2 Bauliche Maßnahmen Dachbegrünung und bauliche Aktivierung von Dachflächen.
- Die o.g. drei Maßnahmen sollen bis zur Vorlage einer Bestätigung durch den Vermieter, Eigentümer, Investor o.ä., dass die Kommune Zugriff auf die Immobilie für die o.g. Maßnahmen erhält, gesperrt bleiben.
- Die Mittel für baulich-investive Maßnahmen (1.8.1 und 1.8.2) in Höhe von 450.000 € sind zudem gesperrt, da diese Maßnahmen zur Anpassung der angemieteten Immobilie zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststehen. Eine Beteiligung der zuständigen bautechnischen Dienststelle in der Kommune gem. Nr. 13.1 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Bundeshaushaltsordnung (BHO) ist noch nicht erfolgt.

4. Finanzierungsart (5. im Zuwendungsbescheid)

Die Zuwendung wird in Form der Anteilfinanzierung der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben gewährt. Der Bund übernimmt 75 v. H. der im Ausgaben- und Finanzierungsplan dargestellten zuwendungsfähigen Ausgaben, wobei die maximale Bundeszuwendung **1.406.250,02 Euro** beträgt.

5. Mittelbereitstellung (6. im Zuwendungsbescheid)

Entsprechend der Bereitstellung im Bundeshaushaltsplan 2021 beabsichtige ich, die Mittel kassenmäßig wie folgt zur Verfügung zu stellen:

Bis zu 168.750,00 Euro	im Haushaltsjahr 2022
Bis zu 401.250,02 Euro	im Haushaltsjahr 2023
Bis zu 836.250,00 Euro	im Haushaltsjahr 2024

6. Zuwendungsfähige Ausgaben (8. im Zuwendungsbescheid)

Den als Anlage 2 beigefügten Ausgaben- und Finanzierungsplan erkläre ich nach Maßgabe der ANBest-Gk für verbindlich. Der Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben beträgt danach max. **1.875.000,02 Euro**.

7. Berichte (10. im Zuwendungsbescheid)

Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, mit v. g. Instanzen eng zusammenzuarbeiten und diese wie folgt zu unterstützen:

- b) Jährlich ist ein Sachstandsbericht vorzulegen, der den Verlauf aller Teilprojekte dokumentiert (s.u.). Zusätzlich ist ab 2023 jährlich ein Zwischenbericht mit einem mehr analytischen Charakter vorzulegen, der im 1. Teil den jährlichen Sachstandsbericht enthält. Die Vorlagen für die Zwischenberichte werden rechtzeitig bereitgestellt. Es gelten folgende Einreichungsfristen:

- o Termin Sachstandsbericht/ 1. Zwischenbericht: 15.05.2023

- Termin Sachstandsbericht/ 2. Zwischenbericht: **15.05.2024**
- c) Zum Ablauf des Bewilligungszeitraums der Bundeszuwendung (ein Monat nach Maßnahmenabschluss) sowie nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist ein Abschlussbericht mit Angaben zur Erfüllung des Zuwendungszwecks und Erreichung der Projektziele vorzulegen (s.u.).
 - Termin Abschlussbericht: **31.01.2025**

Im Übrigen gelten sämtliche Bestimmungen des Zuwendungsbescheides vom 17.10.2022 unverändert fort.

Empfangsbestätigung

Bitte bestätigen Sie mir unter Verwendung des beigefügten Formulars (Anlage 1) umgehend den Eingang des Änderungsbescheides.

Sie können die Bestandskraft dieses Änderungsbescheides vorzeitig herbeiführen, indem Sie auf der Empfangsbestätigung zusätzlich erklären, dass Sie auf die Einlegung eines Rechtsbehelfs verzichten.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Straße des 17. Juni 112, 10623 Berlin, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A. Dudzik

Alexandra Dudzik