

Richtlinie für das Förderprogramm der Stadt Offenbach am Main zum Zukunftsprojekt Testraum-Allee

Testraum-Fonds: Förderprogramm zur Ansiedlung von innovativen Ladenkonzepten in der Offenbacher Innenstadt

Das Förderprogramm wird betreut von:

Stadt Offenbach am Main
Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Stabstelle Innenstadt, Agentur Mitte
Isabel Glavašević – Projektleitung Zukunftsprojekt Testraum-Allee

Telefon +49 (0) 69 8065 3860 | isabel.glavasevic@offenbach.de

Einleitung

Offenbachs Innenstadt steht vor großen Veränderungen. Der Einzelhandel, die bisherige Leitbranche der Innenstadt, befindet sich in einem umfassenden Strukturwandel. Dieser wurde durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des wachsenden Online-Shoppings noch verstärkt.

Diesen Transformationsprozess gestaltet die Stadt Offenbach aktiv mit und hat sich daher bereits vor der Pandemie mit der Entwicklung des „[Zukunftskonzepts Innenstadt](#)“ auf den Weg gemacht. Das Zukunftskonzept umfasst mittlerweile 16 Schlüssel-, Impuls- und Basisprojekte, die von zahlreichen öffentlichen und privaten Akteuren und Akteurinnen erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung 2020 als Leitlinie der Innenstadtentwicklung für die kommende Dekade beschlossen wurden.

Gemeinsam mit Hauseigentümern und Hauseigentümerinnen, privaten Akteuren und Akteurinnen, Investoren und Investorinnen, Gewerbetreibenden und dem Verein „Offenbach offensiv e.V.“ will die Stadt Offenbach bis 2030 neue Ideen zur langfristigen Stärkung und Belebung der Offenbacher Innenstadt initiieren und umsetzen. Ziel ist es, die vom Strukturwandel betroffene Offenbacher Innenstadt zu einer lebendigen und attraktiven Mitte für alle Bürger und Bürgerinnen umzugestalten.

Das Zukunftskonzept soll Mut, Zuversicht und Orientierung geben und wichtige Impulse, die auch private Akteure und Akteurinnen zum Umdenken und Mitmachen bewegen, setzen.

Neue Impulse für die Innenstadt durch das Zukunftsprojekt Testraum-Allee

Eines der Zukunftsprojekte ist die Testraum-Allee. Das Impulsprojekt Testraum-Allee hat zum Ziel neue, hochwertige und wirtschaftlich tragfähige Ladenkonzepte aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie oder verbrauchernahe Dienstleistung in leerstehenden oder vom Leerstand bedrohten Flächen der Kerninnenstadt anzusiedeln.

Die Projektträgerschaft des Zukunftsprojektes Testraum-Allee übernimmt die Agentur Mitte, zuständig für die Gesamtkoordination des Zukunftskonzepts Innenstadt gemeinsam mit dem Verein Offenbach offensiv, ein IHK-naher Verein, der sich für die Stärkung des Wirtschaftsstandorts Offenbach engagiert.

Gemeinsam suchen die Projektträger aktiv nach Unternehmern und Unternehmerinnen, die ihre kreativen Ladenkonzepte in der Offenbacher Innenstadt verwirklichen möchten. Um diese Unternehmer und Unternehmerinnen in ihrer Anfangsphase zu unterstützen, hat die Stadt Offenbach den Testraum-Fonds ins Leben gerufen, ein einfach angelegtes Förderprogramm, das aus Haushaltsmitteln der Stadt Offenbach finanziert wird.

Der Fonds dient als Anreiz und Anschubfinanzierung. Er trat im dritten Quartal 2024 in Kraft und ist vorerst bis zum 31.12.2027 angesetzt.

Diese Richtlinien setzen die Teilnahmebedingungen des Testraum-Fonds fest.

1. Ziele der Förderung

Im Rahmen der Testraum-Allee sollen bis Ende 2027 sechs neue, hochwertige und wirtschaftlich tragfähige Ladenkonzepte aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie oder verbrauchernahe (d.h. nicht unternehmensnahe) Dienstleistung in leerstehenden oder vom Leerstand bedrohten (EG-) Ladenflächen der Kerninnenstadt angesiedelt werden. Besonders in den Blick genommen werden auch branchenübergreifende Geschäftsmodelle und hybride Nutzungskonzepte, die einen wirtschaftlichen Fokus haben (z.B. Produktion und Handel).

Mit dem Testraum-Fonds sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Erhöhung der Attraktivität der Offenbacher Innenstadt.
- Nachhaltige Belegung leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gewerbeimmobilien, um attraktive Gewerbeflächen zu schaffen.
- Auslösung von Impulsen für eine lebendige und belebte Innenstadt, von der Unternehmen, Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Bürger und Bürgerinnen gleichermaßen profitieren.
- Gezielte Steuerung und Diversifizierung des Branchen-Mixes in der Offenbacher Innenstadt.

2. Fördergebiet (Räumlicher Geltungsbereich)

Gefördert werden Ansiedlungen im Kernbereich der Offenbacher Innenstadt. Die Förderung kann für folgende Straßen beantragt werden: Frankfurter Straße (1-50), Große Marktstraße, Herrnstraße, Aliceplatz, Stadthof. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 „Geltungsbereich“ entnommen werden. Andere Straßenzüge innerhalb des Kernbereichs können im Einzelfall und nach Prüfung zugelassen werden.

3. Fördervoraussetzungen

- (1) Der Testraum-Fonds unterstützt die Ansiedlung von neuen Ladenbetrieben im Kernbereich der Offenbacher Innenstadt (vgl. Anlage 1). Dabei muss es sich um eine Neueröffnung oder Neuansiedlung handeln.
- (2) Der Testraum-Fonds richtet sich insbesondere an Unternehmer und Unternehmerinnen aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie oder verbrauchernahe Dienstleistung, die ihr Ladenkonzept innerhalb des definierten Fördergebietes (vgl. Anlage 1) ansiedeln möchten. Andere Bereiche werden im Einzelfall zugelassen (vgl. Punkt 1). Folgende Branchen sind grundsätzlich von einer Förderung ausgenommen: Kioske, Nagelstudios, Friseurbetriebe, Tattoo-Studios, Spiel- und Automatenbetriebe, Shisha-Cafés, Erotik-Shops sowie Wettbüros.
- (3) Das Geschäftskonzept muss innovativ, kreativ und zeitgemäß sein und auf die in Punkt 1 dargestellten Förderziele abzielen.
- (4) Antragsteller und Zuwendungsempfänger sind ausschließlich natürliche oder juristische Personen, die einen Ladenbetrieb in der Offenbacher Innenstadt neu ansiedeln bzw. gründen und hierzu einen Mietvertrag über Gewerbeflächen für einen Zeitraum von mindestens 24 Monaten abschließen wollen. Der Mietvertrag darf zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht abgeschlossen sein.

- (5) Es muss sich um ein inhabergeführtes kleineres oder mittelständisches Unternehmen (z.B. Einzelfirma, GbR, OHG, KG, GmbH & Co. KG) handeln. Ausgeschlossen von der Förderung sind insbesondere Handelsketten.
- (6) Der Laden soll regelmäßig, mindestens an drei Tagen der Woche, geöffnet sein. Bei wiederholten oder langanhaltenden Verstößen gegen die Öffnungszeiten wird die Förderung eingestellt bzw. zurückgefordert, es sei denn, es liegen wichtige Gründe vor.
- (7) Das Datum der Ladeneröffnung wird gemeinsam mit der Stadt Offenbach abgestimmt und in der vorläufigen Fördervereinbarung festgehalten.

4. Form der Förderung

Der Testraum-Fonds zielt darauf ab, kreative und mutige Unternehmer und Unternehmerinnen zu fördern. Eine Förderung im Rahmen des Testraums-Fonds umfasst dabei folgende Maßnahmen:

A. Finanzieller Zuschuss

- (1) Im Rahmen des Förderprogramms gewähren die Projektträger nach Abschluss eines Gewerbemietvertrags im Fördergebiet einen Mietkostenzuschuss in Höhe von 500 Euro brutto pro Monat pro Betrieb, mit einem maximalen Gesamtförderbetrag von 6.000 Euro brutto. Dieser Zuschuss wird für 12 Monate gewährt und ist unabhängig von der Größe der Ladenfläche.
- (2) Zur Renovierung/Einrichtung des Ladenkonzepts wird zusätzlich zum Mietkostenzuschuss ein einmaliger Zuschuss von maximal 5.000 Euro brutto pro Ladenbetrieb gewährt. Dieser Zuschuss kann für Ausstattung wie beispielsweise Möbel, Kassensysteme, Sicherheitssysteme oder auch Renovierungsarbeiten verwendet werden. Die Ausgaben müssen im Voraus mit den Projektträgern besprochen und genehmigt werden.

B. Fachliche Unterstützung durch das Expertenteam der Testraum-Allee

- (1) Im Rahmen der Förderung stellen die Projektträger fachliche Unterstützung durch einen Projektarchitekten oder eine Projektarchitektin bereit, der bzw. die von der Stadt Offenbach beauftragt wird. Der genaue Umfang der Unterstützung wird in Abstimmung mit dem Antragsteller von den Projektträgern festgelegt, basierend auf den Empfehlungen des Architektenteams.
- (2) Zusätzlich bieten die Projektträger Unterstützung durch eine Kommunikationsagentur, die ebenfalls von der Stadt Offenbach beauftragt wird. Diese Agentur unterstützt in der Startphase (nach Abschluss des Mietvertrags) bis hin zur Ladeneröffnung und entwickelt und setzt eine individuell auf die Bedürfnisse zugeschnittene Kampagne um. Die Stadt Offenbach unterstützt und begleitet den Betrieb zudem durch Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Auch hier wird der Umfang in Absprache mit dem Antragsteller von den Projektträgern festgelegt, basierend auf den Empfehlungen der Kommunikationsagentur.
- (3) Weiter beinhaltet die fachliche Unterstützung im Rahmen des Förderzeitraumes ein Mentoring durch eine Ansprechperson bei der IHK Offenbach. Nach einem gegenseitigen Kennenlernen wird eruiert, welche weiteren Bedarfe sich aus der Ansiedlung in der Offenbacher Innenstadt ergeben und wie das Wissensnetzwerk der IHK beim Ankommen am neuen Standort behilflich sein kann.

5. Förderausschuss

Der Antrag auf Förderung wird von einem Förderausschuss geprüft, der die Fördergrundsätze und –ziele berücksichtigt. Die Einschätzung erfolgt zudem anhand folgender Auswahlkriterien:

- Beitrag zur Erreichung der Förderziele
- Sicherstellen der Finanzierung und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit
- Beurteilung der Marktchancen, einschließlich:
 - Konsistenz und Innovation des Geschäftskonzepts
 - Kreativität der Geschäftsidee
 - Alleinstellungsmerkmal (z. B. in der Geschäftsidee, im Marketingansatz, in dem Produkt)

Der Förderausschuss setzt sich zusammen aus:

- Wirtschaftsförderung Stadt Offenbach (zwei Vertreter)
- Offenbach offensiv e.V. (zwei Vertreter)
- IHK Offenbach (ein Vertreter)

6. Beantragung der Förderung

- (1) Die Bewerbung für den Testraum-Fonds erfolgt durch das entsprechende Antragsformular, das auf der Website der Stadt Offenbach, zur Verfügung gestellt wird. Der Antrag muss vollständig digital ausgefüllt und danach digital unterschrieben werden. Der Antrag ist nach Unterschrift per Mail an (isabel.glavasevic@offenbach.de) einzureichen.
- (2) Die Bewerbung für den Testraum-Fonds kann laufend erfolgen. Die letzte Antragsstellung ist bis zum 01.10.2027 möglich.

7. Verfahren und vorzulegende Unterlagen

Die Projektträger prüfen den Antrag gemäß Punkt 3. Für den Fall, dass mehr Anträge vorliegen als finanzielle Mittel im Haushalt der Stadt Offenbach im jeweiligen Programmjahr zur Verfügung stehen, erfolgt die Förderung in zeitlicher Reihenfolge des Eingangs der Anträge bis zur Höhe der zur Verfügung stehenden Fördermittel.

Die Projektträger laden den Unternehmer oder die Unternehmerin bei Erfüllung der Voraussetzungen und Vollständigkeit der Unterlagen im nächsten Schritt zu einem persönlichen Pitch vor Ort bei der Wirtschaftsförderung Offenbach ein. Der Pitch wird vor dem Förderausschuss gehalten.

Im Rahmen dieses Pitches müssen die folgenden Nachweise vorgelegt werden:

- Ein fundierter Geschäftsplan (Businessplan), der Aussagen zur Geschäftsidee, dem Team sowie eine Finanzanalyse mit Umsatz, Kosten und Gewinnprognose enthält.
- Wenn bereits Räumlichkeiten gefunden wurden: Eine schriftliche Bestätigung des Vermieters/der Vermieterin, dass die Flächen (inkl. Angabe der Flächen) an Unternehmer oder die Unternehmerin vermietet werden sollen.

Nach dem Pitch erfolgt durch den Förderausschuss bei positiver Bewertung anhand der Auswahlkriterien (Punkt 5) eine vorläufige Förderzusage. Die Förderung steht im Ermessen der Stadt Offenbach. Danach kann bereits – je nach Absprache – erste Fördermaßnahmen in Form der unter Punkt 4.B (1) oder (3) aufgeführten Unterstützung erfolgen. Der finanzielle Zuschuss und die Förderung im Sinne des Punkt 4.B (2) erfolgt erst nach Abschluss der Fördervereinbarung.

Die Fördervereinbarung wird unterzeichnet, wenn der Antragsteller einen Gewerberaummietvertrag im Fördergebiet abgeschlossen und die folgenden Unterlagen vorliegen:

- Eine Kopie des abgeschlossenen Mietvertrages mit Angabe der Flächen
- Eine Kopie der Gewerbeanmeldung bei der Stadt Offenbach

Durch die Fördervereinbarung erfolgt die Zusage der finanziellen Form der Förderung. Der einmalige Zuschuss kann nur für Ausgaben ausgezahlt werden, die nach der Unterzeichnung der Fördervereinbarung erfolgt sind. Vorherige Ausgaben können nicht berücksichtigt werden.

Die Stadt Offenbach und der Unternehmer vereinbaren individuell eine Frist, bis wann der Mietvertrag abgeschlossen sein muss, diese Frist wird in die vorläufige Fördervereinbarung aufgenommen. Kommt bis zum Ablauf der Frist kein Mietvertrag zustande, wird die Förderung abgelehnt. In begründeten Ausnahmefällen kann diese Frist verlängert werden.

8. Auszahlung des Testraums-Fonds

- (1) Die Auszahlung des Mietzuschusses erfolgt bargeldlos und wird monatlich auf das im Antrag angegebene Konto überwiesen. Die Verwendung des Zuschusses muss nachgewiesen werden (z.B. durch Kontoauszüge der Überweisung der Miete).
- (2) Die Ausgaben müssen durch die Vorlage des Mietvertrags nachgewiesen werden.
- (3) Die Auszahlung des einmaligen Zuschusses in Höhe von maximal 5.000 Euro brutto erfolgt nach Kauf und Einreichung des entsprechenden Nachweises. Die Ausgaben müssen durch die Vorlage von Rechnungen nachgewiesen werden. Der Nachweis muss innerhalb eines Monats nach Durchführung der Maßnahme bei der Stadt Offenbach eingereicht werden, spätestens jedoch bis zum Ende des Kalenderjahres, in dem die Förderung gewährt wurde. Danach eingereichte Nachweise sind verspätet und der Zuschuss kann nicht mehr ausgezahlt werden. Originalrechnungen und Belege müssen nach Förderende zehn Jahre aufbewahrt werden und auf Anforderung vorlegt werden.
- (4) Die Finanzierungshilfen werden nur für den in der Fördervereinbarung festgelegten Zeitraum (vgl. auch Punkt 4) gewährt, eine dauernde Unterstützung ist ausgeschlossen.

9. Weitere Förderbedingungen, Kündigung/Widerruf

- (1) Die Zuwendung auf Grundlage dieses Programmes ist als Unterstützung zu sehen. Die Gesamtfinanzierung muss von den Antragstellenden sichergestellt sein.
- (2) Eine Förderung kann nur gewährt werden, wenn keine öffentlich-rechtlichen Bedenken gegen die Vorhaben bestehen, insbesondere in planungsrechtlicher, raumordnerischer, städtebaulicher oder umweltschutzrechtlicher Hinsicht. Dies sicherzustellen obliegt dem Antragsteller.
- (3) Es können nur Maßnahmen und Projekte gefördert werden, für die nicht gleichzeitig Fördermittel aus anderen Programmen in Anspruch genommen werden (Doppelförderungsverbot). Kombinationen mit anderen ergänzenden Förderprogrammen sind jedoch nach Prüfung der Stadt Offenbach möglich. Dabei ist darauf zu achten, dass es sich um klar abgegrenzte Fördergegenstände handelt. In der Abrechnung der Förderung muss die Trennung nachvollziehbar sein.
- (4) In begründeten Ausnahmefällen kann der Ausschuss von den bestehenden Richtlinien abweichen.

- (5) Bei Verstoß gegen diese Richtlinie bzw. die Fördervereinbarung oder falscher Angaben im Antrag ist der Zuwendungsempfänger/die Zuwendungsempfängerin zur vollständigen oder anteiligen Rückzahlung des gewährten finanziellen Zuschusses verpflichtet. Sollte innerhalb des Förderzeitraums der Mietvertrag durch den Antragsteller oder durch den Vermieter aufgrund eines Verstoßes des Antragstellers gegen den Mietvertrag gekündigt werden, so ist der Antragsteller zur Rückzahlung der entgeltlichen Zuschüsse (Mietkostenzuschuss, einmaliger Zuschuss) verpflichtet. Endet der Mietvertrag ohne Verschulden des Antragstellers endet die Fördervereinbarung vorzeitig zu diesem Zeitpunkt, eine Rückzahlung der Zuschüsse erfolgt in diesem Fall nicht.
- (6) Der Zuwendungsempfänger/die Zuwendungsempfängerin verpflichtet sich bei Kommunikation, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit auf die Förderung durch den Testraum-Fonds der Stadt Offenbach hinzuweisen und verpflichtet sich, vom Projektträger vorgegebene Maßnahmen zur Absenderkennung des Projektes umzusetzen.
- (7) Die Stadt Offenbach behält sich das Recht vor, die Art und Höhe der Unternehmensförderung gemäß dieses Förderprogramms öffentlich bekannt zu geben. Die Antragstellerin oder der Antragsteller erklärt sich mit der Antragstellung einverstanden, dass zu Zwecken der Transparenz ihr oder sein Name sowie Angaben über das Vorhaben und über die Höhe des Zuschusses in geeigneter Form veröffentlicht werden können.

10. Kein Rechtsanspruch auf Förderung

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht. Die gewährten Zuschüsse sind freiwillige Leistungen der Stadt Offenbach.

Die insgesamt verfügbaren, bereitgestellten Mittel orientieren sich nach der Haushaltslage der Stadt Offenbach. Förderungen können nur bewilligt werden, sofern die Stadt Offenbach Haushaltsmittel in entsprechender Höhe zur Verfügung stellt und die Fördermittel für das laufende Jahr noch nicht erschöpft sind.

Wenn aufgrund haushaltsrechtlicher Entscheidungen eine Förderung nur bis 31.12.2027 möglich ist und damit ein Mietkostenzuschuss für das Jahr 2028 nicht mehr möglich ist, besteht kein Anspruch auf den Mietkostenzuschuss für das Jahr 2028, auch wenn damit die Gesamtsumme von 6.000 Euro nicht erreicht wird.

11. Inkrafttreten

Der Fonds dient als Anreiz und Anschubfinanzierung. Er trat im dritten Quartal 2024 in Kraft und ist vorerst bis zum 31.12.2027 angesetzt.

Auskunft zum Förderprogramm Testraum-Allee erteilt

Stadt Offenbach am Main
Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Stabsstelle Innenstadt – Agentur Mitte
Isabel Glavasevic – Projektleitung Zukunftsprojekt Testraum-Allee

Telefon +49 (0) 69 8065 3860
isabel.glavasevic@offenbach.de

Anlage 1: Fördergebiet/Geltungsbereich zu den Förderrichtlinien „Testraum-Allee“ mit Stand November 2025

