



## STADTUMBAU GERNSHEIM

# Richtlinie zur Förderung nachhaltiger Stadtentwicklung



SCHÖFFERSTADT  
GERNSHEIM

## Richtlinie zur Förderung nachhaltiger Stadtentwicklung

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 247) – in Verbindung mit § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), hat die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim in ihrer Sitzung am 19.04.2018 folgende Förderrichtlinien zur Gewährung von Zuschüssen innerhalb des Kommunalen Förderprogramms der Schöfferstadt Gernsheim zur Anreizfinanzierung kernbereichsrelevanter baulicher Maßnahmen privater Bauherren beschlossen:

### Präambel

Die Schöfferstadt Gernsheim fördert private Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an denkmalgeschützten und stadt-bildprägenden Gebäuden. Hierdurch wird die nachhaltige Sicherung des Kernbereiches von Gernsheim als Wohnstandort angestrebt. Die Förderung erfolgt im Rahmen des Städtebau-förderprogramms „Stadtumbau in Hessen“. Die Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE vom 2. Oktober 2017 sind einzuhalten.

### § 1 Fördergebiet

Der historische Stadtkern von Gernsheim stellt den bau-lich-räumlichen Geltungsbereich des Fördergebietes dar. Die Abgrenzung des Fördergebietes des kommunalen Förder-programms zur Anreizfinanzierung kernbereichsrelevanter baulicher Maßnahmen ist deckungsgleich mit der Förderge-bietsabgrenzung im Programm „Stadtumbau in Hessen“ gemäß anliegender Karte.

### § 2 Ziel und Zweck der Förderung

Es werden nur solche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen gefördert, die eine strukturelle und bauliche Verbesserung des Gebäudebestands des Kernbereiches stärken. Hierunter sind insbesondere Maßnahmen zu verstehen,

- a) die zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes (Hofflächen und priv. Freibereiche die auf den öffentlichen Stadtraum einwirken) und der baulichen Substanz von denkmalge-schützten Gebäuden führen,

## § 2 Ziel und Zweck der Förderung

b) Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnens in der Kernstadt insbesondere in denkmalgeschützten und kulturhistorisch bedeutenden Gebäuden darstellen,

c) der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes dienen und

d) die Gestaltqualität der Fassaden, die auf den öffentlichen Raum einwirken, verbessern

e) die eine Stärkung bzw. Neuansiedlung von Einzelhandel, Gastronomie oder Kleinhandwerk herbeiführt. Ausgenommen werden gastronomische Betriebe, deren Zweck überwiegend der Straßenverkauf ist ( z.B. Imbiss oder Fast food) .

Es werden nur bauliche Maßnahmen gefördert, die zu einer nachhaltigen, strukturellen Verbesserung der Bausubstanz beitragen. Die Förderung von mobilen Einrichtungsgegenständen ist ausgeschlossen.

## § 3 Gegenstand der Förderung

(1) In die Förderung einbezogen werden alle privaten baulichen Anlagen, die im Fördergebiet liegen und aufgrund ihrer stadträumlich exponierten Lage und architektonischen Gestalt einen besonderen ortsbildprägenden Charakter aufweisen, wenn die Maßnahme dem Ziel der Sicherung des Wohnens und der strukturellen Verbesserung des Gebäudebestandes in der Kernstadt dient und die Erhaltung der baulichen Anlage bautechnisch vertretbar ist.

(2) Folgende Einzelmaßnahmen können gefördert werden:

a) Modernisierung und Instandsetzung / Anpassung von Baukonstruktionen, sanitären Anlagen, Grundrissen sowie (Teil)Abriss nicht mehr benötigter Gebäudeteile, Installationen, Treppen, Heizung etc.,

b) Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenstern, Fensterläden, Türen und Toren sowie Verbesserung an Dächern, Dachaufbauten und Dacheindeckungen,

c) Umgestaltung von öffentlich wirksamen Außenanlagen, wie z.B. Einfriedungen, Außentreppen und Hofräumen sowie

### § 3 Gegenstand der Förderung

Entsiegelung und / oder Begrünung von Vorflächen und Hofräumen.

(3) Förderungsfähig sind alle zur Behebung baulicher Mängel notwendigen Bau- und Baunebenkosten. Arbeitsleistungen der Bauherren werden, soweit sie nach Art und Umfang angemessen sind, als förderfähig anerkannt. Förderungsfähig sind die Materialkosten und die Arbeitskosten mit einem Stundensatz von 15 Euro.

(4) Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln ist, dass die ganzheitliche Gestaltung der Fassade inklusive Fenster und Türen, des Daches sowie der Außenanlagen den Entwicklungszielen der Schöfferstadt Gernsheim im Kontext der Sicherung des historischen Stadtbildes entspricht und die Ausführung falls notwendig mit der Denkmalpflege abgestimmt wird. Zur Sicherung dieser Ziele ist die Inanspruchnahme des programmbegleitenden Beratungsangebotes durch einen Architekten (max. 8 Stunden Beratung) verpflichtend und bei Antragsstellung nachzuweisen.

(5) Maßnahmen nach Abs. 1 werden nur gefördert, soweit unrentierliche Kosten entstehen (Wirtschaftlichkeitsberechnung) und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können. Die Förderung aus anderen Förderprogrammen wird angerechnet.

Eine Mehrfachförderung ist ausgeschlossen.

### § 4 Förderung

(1) Der Zuschuss wird auf maximal 30 v.H. der förderfähigen Kosten, jedoch höchstens EUR 15.000,00 festgesetzt. Rechnungsgrundlage ist eine prüffähige Schlussrechnung. Die Zuwendung wird als echter Zuschuss gewährt.

(2) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Gesamtbaukosten unter EUR 5.000,00 (ohne Kosten des Grunderwerbs und des Gebäuderestwertes) werden nicht gefördert.

(3) Die Ausführungsart wird im Rahmen der Programm begleitenden Bauberatung festgelegt. Gefördert werden nur solche Maßnahmen, mit deren Umsetzung noch nicht begonnen wurde, die den einschlägigen Rechtsvorschriften, den Zielen der Kernbereichsentwicklung der Schöfferstadt Gernsheim und den Festlegungen der vorausgegangenen Beratung zur Gebäudesanierung entsprechen. Eine Planung kann schon vorher erfolgt sein.



(4) Ein Rechtsanspruch auf Bezuschussung besteht nicht. Die Förderung kann entfallen, wenn der Schöfferstadt Gernsheim die aus dem Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ bewilligten Finanzmittel nicht zur Verfügung stehen oder wenn die Schöfferstadt Gernsheim die erforderlichen Eigenmittel nicht aufbringen kann, da der zur Verfügung gestellte Haushaltsansatz ausgeschöpft ist.

#### § 5 Zuwendungsempfänger

Bei der Förderung handelt es sich um eine Objektförderung. Zuwendungsempfänger können alle natürlichen Personen des privaten Rechts sein. Zuwendungsempfänger müssen bei Baumaßnahmen Eigentümer oder Erbbauberechtigten des Grundstücks sein. Die Zuwendungsempfänger müssen den Bedingungen des § 44 Landeshaushaltsordnung in Verbindung mit Nr. 1.5 der Verwaltungsordnung genügen.

#### § 6 Verfahren, Allgemeine Grundsätze

(1) Zuständig für die Förderentscheidung und Bewilligungsstelle ist der Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim. Baurechtliche und sonstige Vorschriften einschließlich der denkmalrechtlich-rechtlichen Genehmigung werden durch dieses Förderprogramm nicht ersetzt, sind aber Voraussetzung für eine Förderung.

(2) Der Zuschussantrag ist vom Antragsteller nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Schöfferstadt Gernsheim oder einen von ihm beauftragten Architekten vor Beginn der Arbeiten bei der Schöfferstadt Gernsheim einzureichen. Dem Antrag sind, abhängig von der vorausgegangenen Beratung, gegebenenfalls folgende Unterlagen beizufügen:

a) Flurkarte im Maßstab 1:500 mit Kennzeichnung des Grundstückes

b) Bestandsaufnahme (Fotos oder Bestandspläne im Maßstab 1:50 oder 1:100) mit detaillierter Beurteilung des konstruktiven und allgemeinen Gebäudezustandes einschließlich seiner besonderen Betriebseinrichtungen (textliche Erläuterungen, Fotos),

c) Art und Umfang der geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen / Nutzungskonzept, falls notwendig Vorplanung (Maßstab 1:50 oder 1:100) mit Baubeschreibung, Planunterlagen (Ansichten, Grundrisse, Schnitte), Berechnung des umbauten Raumes, Wohn- /

Nutzflächenberechnung und Zeitplan, jeweils auch abhängig von den Forderungen der Bauaufsicht und des Amtes für Denkmalschutz.

d) Gesamtkostenaufstellung.

Die Vorlage weiterer Angaben und Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten. Für den Abschluss der Modernisierungs-Vereinbarung sind dies:

e) Finanzierungsplan mit Angabe der Eigen- und Fremdmittel sowie der bereits beantragten oder bewilligten Förderungsmittel. Im Bedarfsfall ist nachzuweisen, dass Mittel aus anderen Förderprogrammen nicht zur Verfügung stehen,

f) Grundbuchauszug (neuester Stand),

g) Erklärung über sonstige Rechte Dritter an der Liegenschaft mit Verträgen oder Vereinbarungen,

h) Erklärung über Vorsteuerabzugsberechtigung

i) Beratungsprotokoll nach § 3 Abs. (4).

(3) Die Förderungswürdigkeit der geplanten Maßnahmen wird vom Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim festgestellt. Die Förderung setzt den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen der Schöfferstadt Gernsheim und dem Zuwendungsempfänger voraus. Darin vereinbaren die Vertragspartner den Umfang der Maßnahme, die Art der Durchführung und die Kostentragung sowie die Dauer der Zweckbindung lt. RiLiSE vom 2. Oktober 2017. Mit der Baumaßnahme darf erst nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung begonnen werden.

(4) Der Zuschuss wird erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme ausgezahlt. Eine prüffähige Schlussabrechnung ist vorzulegen.

(5) Die Bewilligung kann widerrufen werden, wenn die Umsetzung der Maßnahme von der gemäß §4 Abs. 4 festgelegten Ausführungsart oder von der Modernisierungsvereinbarung nach §6 Abs. 3 wesentlich abweicht und den Zielen dieser Satzung widerspricht.

§ 7 Fördervolumen,  
Förderzeitraum

Das Fördervolumen wird durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung jährlich festgelegt. Das Förderprogramm gilt für die Laufzeit des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau in Hessen“.

§ 8 Abweichungen

In besonderen Fällen kann von dieser Richtlinie abgewichen werden.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft

Gernsheim, der 27.09.2018

Der Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim



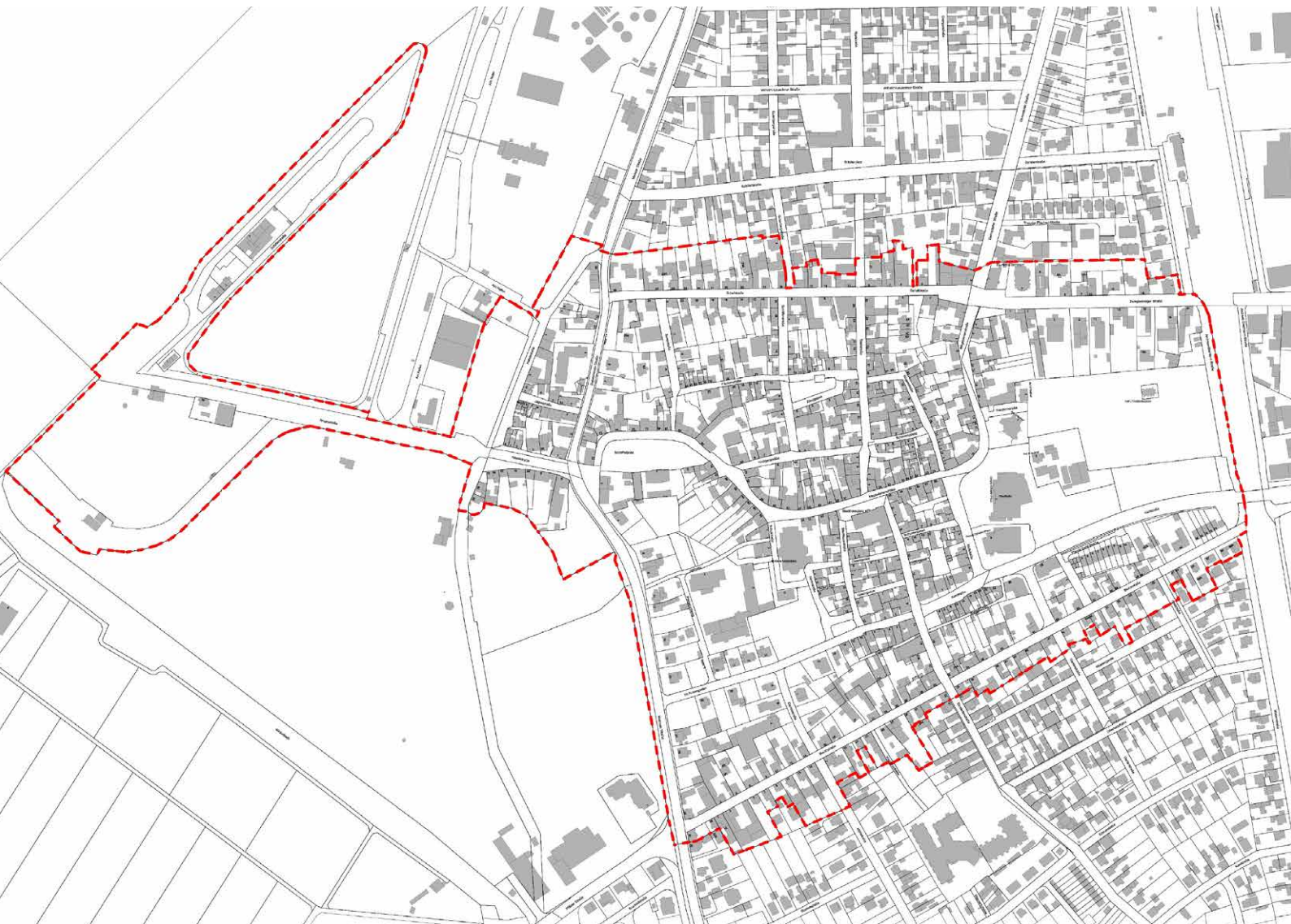
Bürger  
Bürgermeister



Kontakt Sanierung Gebäude

Stadtumbaumanagement  
DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Jürgen Brechmann

Telefon 06 11-34 11 31 69  
Juergen.Brechmann@dsk-gmbh.de



Fördergebiet - - - - -

Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim  
Hochbau & Stadtplanung  
Dipl. Ing. Knut-Henning Krieger  
Stadthausplatz 1, 64579 Gernsheim  
Telefon: 0 62 58 – 10 80