

## Stadtumbau in Hessen – Projektblatt zur Beschreibung der beantragten Maßnahme Programmjahr 2019

<b>Stadtumbaustandort / Interk. Kooperation</b>	Gemeinde Einhausen
<b>Stadt / Gemeinde</b>	Einhausen
<b>Stadtumbaugebiet</b>	An der Weschnitz – Leben am grün-blauen Band
<b>Maßnahmenbezeichnung</b>	Maßnahmennummer 10.3 Modernisierung und Instandsetzung Rheinstraße 9 <b>hier:</b> Nutzungskonzept und Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz
<b>Antragsart</b>	<p><b>Programmantrag 2019</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Bisher nicht beantragtes Projekt  <input type="checkbox"/> Projekt war bereits Gegenstand              <input type="checkbox"/> der Bewilligung Programmjahr/e .....</p> <p><b>Antrag auf Einzelgenehmigung nach RiLiSE Nr. 15</b>  <input type="checkbox"/> Bisher nicht beantragtes Projekt  <input type="checkbox"/> Wesentliche Änderung bzw. Kostensteigerung &gt; 30% - Projekt war Gegenstand der              <input type="checkbox"/> der Bewilligung Programmjahr/e .....</p> <p><input type="checkbox"/> der Einzelgenehmigung (Nachmeldung nach Nr. 15 RiLiSE) vom .....</p> <p><input type="checkbox"/> der Zustimmung zur Einzelmaßnahme im Einzelfall vom .....</p> <p><input type="checkbox"/> des Förderantrags des Programmjahres 20....., jedoch nicht Gegenstand des Bescheides</p> <p><input type="checkbox"/> der Zustimmung zur Einzelmaßnahme im Einzelfall vom .....</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Antrag auf Zustimmung zum Mitteleinsatz entsprechend Abschnitt II. „Besondere Bedingungen und Auflagen“ des Zuwendungsbescheides des Programmjahres.....</b></p>
<b>Stand Projektblatt (Datum)</b>	10.04.2019

## Kurzbeschreibung der geplanten Maßnahme

### Maßnahmeninhalte:

Das Gebäude wurde vor kurzem von der Gemeinde erworben, um eine umfassende Sanierung und somit einen Erhalt des denkmalgeschützten Anwesens in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte und wichtigen Infrastruktureinrichtungen zu ermöglichen.

Das Gebäude wurde bisher als Wohngebäude genutzt, ist jedoch für eine öffentliche oder auch gastronomische Nutzung interessant. Im Zuge der Erarbeitung der Konzepte zur sozialen und kulturellen Infrastruktur bzw. für Gastronomieangebote im Ortskern ist eine geeignete Nachnutzung zu prüfen und ggf. definieren.

**Der Ankauf ist nicht Bestandteil der Förderung.**

**Die eigentliche Sanierung / Modernisierung des Gebäudes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Antrags, sondern soll in einem späteren Programmjahr konkretisiert und beantragt werden.**

### Ziele / Planung:

Nutzungsanforderung und Gebäudebestand von Infrastruktureinrichtungen oder Gastronomie sollen aufeinander abgestimmt werden.

Dies soll die Anpassung des Gebäudes an die tatsächliche bzw. zukünftig zu erwartenden Nutzungsansprüche, eine bedarfsgerechte Vorbereitung und Umsetzung der erforderlichen Gebäudemodernisierung sowie eine wirtschaftliche Betriebsführung und Auslastung für die Gemeinde sicherstellen:

- Ermittlung der zukünftigen Bedarfslage bzgl. Nutzung und Raumprogramm
- Erarbeitung Kosten- und Umsetzungsplan
- ggf. Umsetzung eines gastronomischen Konzeptes mit einem geeigneten Investor

### Verzahnte Maßnahmen:

- Freizeit- und Tourismuskonzept
- Funktions-, Gestaltungs- u. Grünkonzept
- Strategiekonzept für Gastronomieangebote im Ortskern
- Konzept soziale und kulturelle Infrastruktur

### Leitbildbezug:

Einhausen...

- bietet Vielfalt, Erlebnis und eine bereichernde und verträgliche Nutzungsmischung
- als Ort der Begegnung und Kommunikation
- bietet soziale Einrichtungen, Begegnungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote für die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Generationen

### Arbeitsstand / Weitere Schritte:

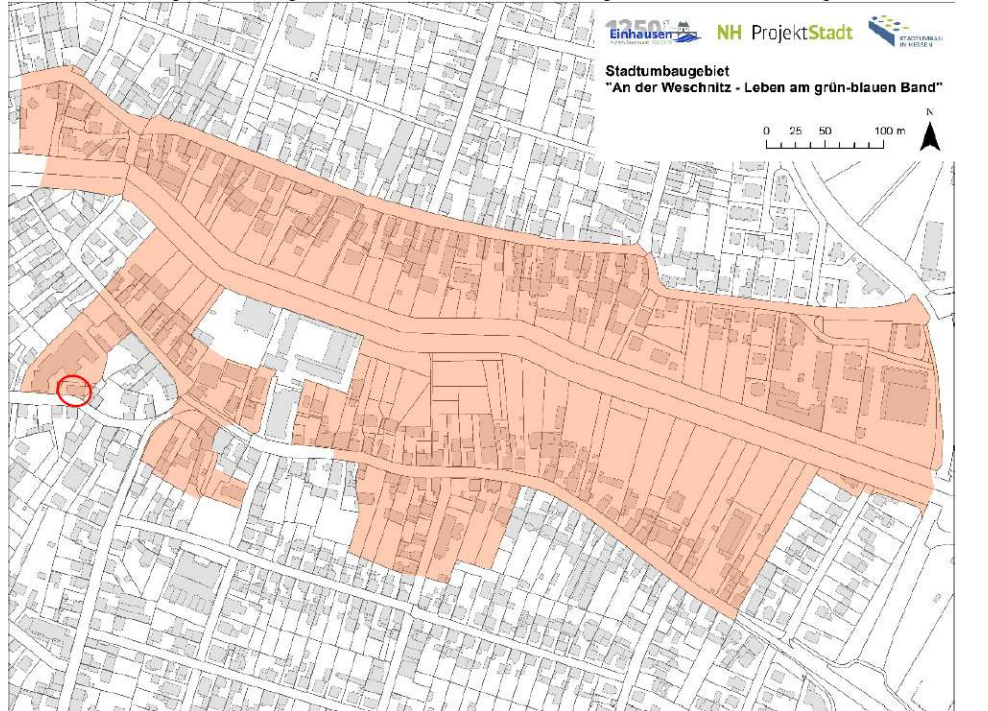
Das Gebäude konnte 2018 durch die Kommune erworben werden (Eigenmittel).

Aktuell stehen Sicherungsmaßnahmen an. In Vorbereitung auf eine zukünftige Nutzung sollen ein Aufmaß und ein Nutzungskonzept erstellt werden, auf deren Grundlage überlegt wird, eine Konzeptvergabe durchzuführen.



Quelle: NH ProjektStadt

<p><b>Auszug aus ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) bzw. IHK (Integriertes Handlungskonzept) nebst Angabe der Maßnahmen- nummer sowie Seiten- angabe</b></p> <p><b>Hinweis: Ohne Bezug zu ISEK/ IHK ist die Förderfähigkeit nicht gegeben</b></p>	<p>Maßnahmennummer 10.3 im ISEK, siehe Teil A – Projektblätter zu den Einzelmaßnahmen, Seite 57</p>
<p><b>Lage der geplanten Maßnahme im Stadtumbaugebiet</b></p>	

	 <p>(vorläufiges) Fördergebiet aus dem Aufnahmeantrag 2017 mit Erweiterungen</p>
<p><b>Wird / wurde mit der Maßnahme/ dem Bauabschnitt bereits vor dem 01.01.2019 begonnen?</b></p> <p><b>Wenn ja, wann?</b></p>	<p>nein</p>
<p><b>Arbeitsschritte und Durchführungszeitraum</b></p>	<p>2019 / 2020</p>
<p><b>Eigentümer der Maßnahme</b></p>	<p>Gemeinde Einhausen</p>
<p><b>Bauherr der Maßnahme</b></p>	<p>Gemeinde Einhausen (bei zukünftigen Sanierungsmaßnahmen ggf. Investor)</p>
<p><b>Träger/Betreiber der Maßnahme</b></p>	<p>Gemeinde Einhausen</p>
<p><b>Nutzer der Maßnahme</b></p>	<p>Bürger, Besucher, Nutzung künftiger Einrichtungen im Gebäude</p>
<p><b>Gesamtausgaben der Maßnahme</b></p>	<p>EUR 570.000 (einschl. Sanierung / Modernisierung)</p>
<p><b>Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:</b></p>	<p>1.) Wurden Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten Dritter (vorrangige Finanzierung / Förderung) geprüft? – ja: Denkmalförderrichtlinie Hessen</p> <p>2.) Ergebnis der Prüfung / ggf. Höhe der Förderung: – Keine Förderung für Nutzungskonzept, Höhe der Förderung baulicher Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der konkreten Maßnahmen zur Aufwertung der Bausubstanz</p>

<b>Förderfähige Ausgaben im Programm Stadtbau (Finanzierungsplan)</b>	Gesamtausgaben	EUR 570.000
	abzüglich	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgaben für Bauabschnitte/Gewerke, die durch Fördermittel Dritter finanziert werden: EUR ??</li> <li>• ggf. vorhandener Beiträge nach anderen Rechtsvorschriften gem. RiLiSE (z.B. Anliegerbeiträge): EUR 0</li> <li>• sonstige nicht förderfähige Ausgaben: EUR 0</li> </ul>	
	<b>= förderfähige Ausgaben aus Programm Stadtbau:</b>	<b>EUR 570.000</b>
	Die o.g. förderfähigen Ausgaben gliedern sich in Kostenanteile für	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes (Ausgabenart I, Beantragung 2019),</li> <li>• die Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz (Ausgabenart XI, Beantragung 2019) sowie</li> <li>• die Sanierung / Modernisierung des Gebäudes (Ausgabenart X, Beantragung zu einem späteren Zeitpunkt).</li> </ul>	
	Bei den genannten Kostenanteilen in Ausgabenart X (Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden) von insgesamt EUR 500.000 für Gemeinbedarfs- bzw. sonstige Einrichtungen handelt es sich um grobe Schätzwerte, die je nach Ergebnis des in Ausgabenart I beantragten Nutzungskonzeptes ggf. auch deutlich höher ausfallen können.	

Ausgabenart	förderfähige Gesamtausgaben EUR	davon aus bestehenden Bewilligungen bereits finanziert/verplant (entspr. der Zwischenabrechnung) EUR	im Programmjahr 2019 werden beantragt (entspr. der Maßnahmenliste) EUR	ggf. Erläuterung (z.B. Beantragung aufgrund fehlender Mittel etc.)
I. Vorbereitung der Maßnahme	20.000		20.000	Hinweis: projektbezogene Planungsausgaben einer investiven Maßnahme sind als Teil der Ausgaben der investiven Maßnahme und nicht unter Ausgabenart I. Vorbereitung der Maßnahme anzugeben
II. Steuerung				
III. Vergütung für Beauftragte				
IV. Öffentlichkeitsarbeit				
V. Grunderwerb				
Ausgaben für Grunderwerb				
Ausgaben des Zwischenerwerbs				
Ausgabenart	förderfähige Gesamtausgaben EUR	davon aus bestehenden Bewilligungen bereits finanziert/verplant (entspr. der Zwischenabrechnung) EUR	im Programmjahr 2019 werden beantragt (entspr. der Maßnahmenliste) EUR	ggf. Erläuterung (z.B. Beantragung aufgrund fehlender Mittel etc.)
VI. Ordnungsmaßnahmen				
Bodenordnung				
Freilegung von Grundstücken				
Umzug von Bewohnern und Betrieben				
Sonstige Ordnungsmaßnahmen				

VII. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung				Hinweis: bitte hier zu den Gesamtausgaben und den förderfähigen Ausgaben die festlegbaren Anliegerbeiträge ergänzen
VIII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen				
Öffentlich				
Privat				
IX. Neubau von Gebäuden				
Wohngebäude				
Gemeinbedarfseinrichtungen				
Sonstige				
X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden				
Wohngebäude				
Gemeinbedarfseinrichtungen	250.000			
Sonstige	250.000			
XI. Sicherung denkmalgeschützter Gebäude	50.000	-	50.000	
XII. Zwischennutzung				
Gebäude				
Freiflächen				
Abbruchmaßnahmen				
XIII. Verlagerung von Betrieben oder wesentliche Änderungen baulicher Anlagen von Betrieben				
XIV. Ausgaben für Rechtsstreitigkeiten				
XV. Ausgaben für Rechnungsprüfung				
XVIII. Verfügungsfonds				Beantragung erfolgt über separates Projektblatt 6 b
XIX. Anreizprogramme (in Anlehnung an RiLiSE 9.9)				
<b>Summe</b>	<b>570.000</b>	<b>-</b>	<b>70.000</b>	

<b>Lageplan inkl. Stadumbaugebiet / Entwurfspläne / Fotos Bestandssituation</b>	siehe oben
---	------------



### Sonstige Anmerkungen

Landesamt für Denkmalpflege, Auszug aus der systematischen Erfassung der denkmalwerten Bausubstanz gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 und 4 HDSchG, Stand März 2013:

**Kreis:** Bergstraße  
**Ort:** Einhausen  
**Ortsteil:** Klein-Hausen  
**Straße:** Rheinstraße 9  
**KD-Name:**  
**Flur:**  
**Flurstück:**

Bemerkenswert großes, zweistöckiges Fachwerkwohnhaus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofreite und Gärtnerei, giebelständig mit Satteldach. Die dreizonige Fachwerkkonstruktion wohl des frühen 19. Jhs. verzichtet im Erdgeschoss weitgehend auf Langstreben, im Obergeschoss streben stilisierte Mannfiguren die Eckständer ab. Auf beiden Giebelseiten kragt das Obergeschoss etwa 15 Zentimeter vor. Eine bemerkenswerte hölzerne Eingangstür vielleicht noch aus der Bauzeit hat sich in der straßenseitigen Traufwand erhalten. Zum großen Teil sind Bleisprossen- und Galgenfenster zu finden.

Der rückwärtigen Traufwand war ein wohl jüngeres Backhaus angebaut. Teile des Hauses dienten eine Zeit lang als Gaststätte, später als Schusterwerkstatt. Im Inneren hat sich im Eingangsbereich ein Terrazzoboden erhalten. Die meisten Zimmer sind mit Bohlenboden belegt. Eine Bretterwand teilt die beiden Zimmer der östlichen Zone. Die Treppen zu Obergeschoss und Dachgeschoss dürften noch aus der Erbauungszeit stammen. Der Dachboden diente als Schüttboden und ist mit Fliesen belegt. Nur die westliche Zone ist teilweise mit einem rund 1,50 Meter hohen Kriechkeller unterkellert. Die landwirtschaftlichen Nebengebäude fehlen heute. Kulturdenkmal aus ortsgeschichtlichen und städtebaulichen Gründen. (g, s)



Rheinstraße09\_a



Rheinstraße09\_b