



<b>Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten- versammlung</b>	<b>Vorlage-Nr: 0139/S/23</b>  <b>Datum: 24.05.2023</b>
<b>Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (vormals Stadtumbau in Hessen) hier: Beschluss der Fortschreibung des ISEKs und der Fördergebietserweiterung</b>	

## BESCHLUSS:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt das fortgeschriebene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Innenstadt von Gernsheim in der Fassung vom 24.05.2023 (Anlage 1).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das fortgeschriebene Konzept im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsmittel umzusetzen und die vorgesehenen Einzelmaßnahmen vorzubereiten.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt das in südwestlicher Richtung um das Flurstück 41/4 erweiterte Fördergebiet (Anlage 2).

## BEGRÜNDUNG:

Die Stadt Gernsheim wurde im Jahr 2016 in das Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau in Hessen aufgenommen. Das im Jahr 2020 unter dem Titel „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ fortgeführte Städtebauförderungsprogramm unterstützt die Stadt über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren. Zuständig für das Programm ist das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW).

Ziel des Programms ist es, die Innenstadt von Gernsheim als funktions- und nutzungsgemischten Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsstandort zu qualifizieren und gleichzeitig die Balance zu einer umwelt- und klimafreundlichen Entwicklung zu halten. Dabei wird insbesondere auf die Kooperation der Akteure des öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Bereiches und auf die Bündelung vorhandener Ressourcen Wert gelegt. Ein wichtiger Baustein in diesem Zusammenhang ist die enge Einbeziehung der Bürger vor Ort in den laufenden Prozess, insbesondere durch die Zusammenarbeit mit der Lokalen Partnerschaft (Magistratskommission).

Voraussetzung für eine Förderung des Bundes und des Landes Hessen ist die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK). Das



Stadthausplatz 1  
64579 Gernsheim

ISEK der Schöfferstadt Gernsheim wurde am 13.12.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen  
(Beschluss-Nr. 0251/S/18).

Seit Beginn der Programmumsetzung haben sich diverse Entwicklungen ergeben. Zahlreiche Einzelmaßnahmen wurden bereits im Rahmen der Städtebauförderung verwirklicht. Beispielhaft zu nennen sind der Europagarten, der Parkplatz am Ärztehaus sowie der Fischerplatz, die als kommunale Bauprojekte bereits eine deutliche städtebauliche Aufwertung erfahren haben. Daneben hat sich das im Jahr 2018 aufgelegte Anreizprogramm als wichtiger Antriebsfaktor für private Gebäudesanierungen im gesamten Fördergebiet etabliert. Überdies schreiten die Arbeiten an der Hafenspitze zügig voran.

Im Laufe der bisherigen Programmlaufzeit haben sich jedoch einige Rahmenbedingungen verändert, ebenso konnten neue Erkenntnisse gewonnen werden, die sich auf die Programmumsetzung auswirken. Diese veränderten Rahmenbedingungen erzeugen nun den Bedarf der erneuten Zielevaluation und einer Anpassung bestehender sowie einer Initiierung neuer Einzelprojekte, welche im ISEK von 2018 noch nicht erfasst oder thematisiert wurden. Daher wird das ISEK fortgeschrieben und die Liste der Einzelmaßnahmen noch einmal evaluiert sowie ergänzt.

Damit einher geht eine vorgesehene Erweiterung des bestehenden Fördergebiets in südwestlicher Richtung. Ziel der Erweiterung des Fördergebiets ist die Verankerung von Einzelmaßnahmen in den Bereichen Sport und Freizeit im Förderprogramm. Hierunter fällt insbesondere die Anpassung der Sportinfrastruktur am Kaf-feedamm auf heutige Bedarfe, um Gernsheim als Sport- und Vereinsstandort nachhaltig zu stärken. Entsprechende Projekte zum Neubau des Sportlerheims sowie zur Sanierung der Sportanlagen befinden sich in Vorbereitung.

Das erweiterte Fördergebiet umfasst die historische Innenstadt Gernsheims sowie in westlicher Verlängerung die Rheinstraße, die Sport- und Freizeitflächen am Kaf-feedamm, den Rheinpark und die Hafenspitze. Das Fördergebiet hat eine Fläche von ca. 53 ha.

Das fortgeschriebene Konzept inkl. erweiterter Gebietsabgrenzung wurde dem Ministerium vorgelegt und am 05.05.2023 unter der Auflage von geringfügigen redaktionellen Änderungen anerkannt. Diese Änderungen wurden zwischenzeitlich eingearbeitet.

**gez. Burger, Bürgermeister**

## **ANLAGEN:**

1. Bericht Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (fortgeschrieben)
2. Plan Fördergebiet Innenstadt

Schöfferstadt Gernsheim



**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

Innenstadtentwicklung Gernsheim

# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Innenstadtentwicklung Gernsheim | Stand der Fortschreibung 24.05.2023

## Auftraggeber



Schöfferstadt  
GERNSHEIM

Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim  
Stadthausplatz 1  
64579 Gernsheim

Ansprechpartner:innen:  
Knut-Henning Krieger  
Ann-Kristin Koch

Auftragnehmer ISEK-Fortschreibung  
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-  
entwicklungsgesellschaft mbH  
Büro Rhein-Main  
Abraham-Lincoln-Straße 44  
65189 Wiesbaden

Ansprechpartner:innen:  
Andreas Graf  
Wiebke Pötting



## Inhalt

1	Zusammenfassung.....	1
1.1	Einführung / Kurzportrait.....	1
1.2	Untersuchungsgebiet .....	1
1.3	Analyse .....	2
1.4	Leitbild, Ziele, Strategie.....	3
1.5	Städtebauförderungsmaßnahmen .....	4
1.6	Zeitplanung .....	6
2	Das Programm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (vormals Stadtumbau in Hessen) .....	9
3	Gesamtstadtanalyse.....	11
3.1	Lage im Raum.....	11
3.1.1	Anbindung und Erschließung .....	11
3.2	Flächennutzung.....	12
3.4	Soziodemographie .....	13
3.4.1	Bevölkerungsentwicklung und Prognose .....	13
3.4.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung .....	14
3.4.3	Wanderungsbewegungen.....	14
3.4.4	Altersstruktur .....	15
3.4.5	Einwohnerdichte.....	16
3.5	Soziales und Bildung.....	17
3.6	Tourismus .....	17
4	Innenstadtanalyse .....	20
4.2	Soziodemographie / Einwohnerstruktur .....	20
4.3	Thematische Bestandsanalyse.....	22
4.3.1	Handlungsfeld 1: Wohnen und Wohnumfeld.....	22
4.3.2	Handlungsfeld 2: Verkehr .....	25
4.3.3	Handlungsfeld 3: Wirtschaft/Einzelhandel/soziale Infrastruktur .....	29
4.3.4	Handlungsfeld 4: Tourismus, Kultur und Freizeit.....	32
4.3.5	Handlungsfeld 5: Klima und Umwelt .....	36
5	ZusammenfassendeSWOT-Analyse .....	38
5.1	Stärken.....	38
5.2	Schwächen .....	38
5.3	Chancen.....	39
5.4	Risiken .....	40
5.5	Tabellarische Zusammenfassung der SWOT-Analyse.....	40

6	Fördergebiet.....	42
7	Leitbild, Ziele, Strategie .....	44
8	Einzelmaßnahmen .....	46
9	Zeitplanung .....	172
10	Finanzierungsplanung .....	174
11	Organisations- und Beteiligungsstruktur .....	176
11.1	Lokale Partnerschaft (Magistratskommission) .....	176
11.2	Fördergebietsmanagement .....	177
11.3	Organisationsschema.....	178

**Das vorliegende ISEK soll im Rahmen seiner Darstellung der städtebaulichen Missstände nach § 141 Abs. 2 BauGB anstelle vorbereitender Untersuchungen als Beurteilungsunterlage zur Festlegung einer Vereinfachten Sanierungssatzung herangezogen werden.**

# 1 Zusammenfassung

## 1.1 Einführung / Kurzportrait

Die Folgen des demographischen wie auch des wirtschaftlichen Wandels stellen vor allem die Kernbereiche der Städte vor große Herausforderungen: zunehmende Leerstände, Verlust der Zentrumsfunktion, Konzentration des Einzelhandels auf der grünen Wiese, Segregationstendenzen etc.

Die Schöfferstadt Gernsheim profitiert von ihrer räumlich günstigen Lage innerhalb der Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar und kann noch für längere Zeit mit einem stabilen Bevölkerungszuwachs rechnen. Nichtsdestotrotz sieht sich auch Gernsheim mit einer Reihe der benannten Herausforderungen konfrontiert und ist gefordert, geeignete Strategien zu entwickeln und umzusetzen, um auf diese veränderten Rahmenbedingungen zu reagieren.

Mit dem Ziel, Städte und Gemeinden entsprechend der baulichen, infrastrukturellen und klimatischen Herausforderungen anzupassen sowie nachhaltige städtebauliche Strukturen herzustellen, wurde das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau in Hessen“ (seit dem Jahr 2020 „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“) eingerichtet, welches den besonderen Fokus auf die Gestaltung und Optimierung grüner und blauer Infrastrukturen legt. Die Schöfferstadt Gernsheim wurde 2016 in dieses Städtebauförderungsprogramm aufgenommen.

Die Schöfferstadt Gernsheim implementiert über einen Programmzeitraum von zehn Jahren mithilfe der Städtebaufördermittel von Land und Bund wesentliche Maßnahmen zur Qualifizierung und zeitgemäßen Entwicklung der Kernstadt.

## 1.2 Untersuchungsgebiet

Das im Rahmen der Fortschreibung des ISEK (inhaltliche Vorbereitung 2022, Beschlussfassung 2023) erweiterte Untersuchungsgebiet verfügt über eine Gesamtfläche von etwa 53 Hektar und ca. 1.500 Einwohner.

Geprägt ist das Gebiet durch die drei funktional sowie städtebaulich sehr unterschiedlichen Teilbereiche der historischen Innenstadt, des Hafengebietes sowie der Freiflächen südlich der Rheinstraße inklusive des Rheinparks und der Sportanlagen.

Das Hafengebiet, welches die westliche Flanke des Fördergebietes bildet, stellt sich als großzügiger, sehr offen gestalteter Bereich dar, welcher nur in geringem Umfang bebaut ist. Mit verschiedenen Grün- und Freiflächen, der unmittelbaren Nähe zu den Gernsheimer Sportanlagen sowie dem gastronomischen Angebot im Bereich des Fähranlegers ist das Hafengebiet in erster Linie als Freizeit- und Erlebnisraum geprägt.

Die Freiflächen südlich der Rheinstraße fallen mit einer Fläche von ca. 11 Hektar ebenfalls großzügig aus. Hier besteht ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot mit hoher Bedeutung für das unmittelbar räumlich angrenzende Stadtgebiet.

Die östlich angrenzende historische Innenstadt Gernsheims hingegen bildet mit ihren sehr kompakten, verdichteten Strukturen einen starken Kontrast hierzu. Der Anteil an Grün- und



Freiflächen ist aufgrund des zum Teil noch bestehenden historischen Stadtgrundrisses äußerst gering, der Versiegelungsgrad sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Bereich hingegen ausgesprochen hoch. Dies bringt im Bereich der Kernstadt stadtoökologische und klimatische, aber auch Attraktivitätshemmende Auswirkungen auf den Wohn- und Arbeitsstandort mit sich.

Die Wormser Straße / Biebesheimer Straße, welche die innerstädtische Hauptverkehrsachse im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes darstellt, wirkt als räumliche Barriere zwischen der Innenstadt und den Freiflächen der Rheinstraße sowie des Hafengebiets und zerschneidet diese insofern räumlich.



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet

### 1.3 Analyse

Im Rahmen der Analyse erfolgt zunächst eine Betrachtung der stadtentwicklungspolitisch relevanten Rahmenbedingungen auf Ebene der Gesamtstadt. Auf Ebene des Untersuchungsgebietes wird eine teilräumliche Auswertung, bezogen auf die Defizite, Potentiale und Entwicklungschancen, vorgenommen. Die Analyse greift hierbei wesentlich auf das in 2014 erstellte integrierte Handlungskonzept zurück.

Mit einer SWOT-Analyse schließt die teilräumliche Untersuchung ab:

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Positive Bevölkerungsprognose (Nachfrage Wohnraum)</li> <li>▪ Funktionale Mischung der Kernstadt</li> <li>▪ Gute Erschließung / Anbindung über ÖPNV</li> <li>▪ Hoher Wohnbesatz</li> <li>▪ Historischer Stadtkern / Gebäudebestand</li> <li>▪ Gutes Angebot an Parkplätzen und verkehrsberuhigten Bereichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hoher energetischer und baulicher Sanierungsbedarf der Privatgebäude</li> <li>▪ Gewerbliche Leerstände</li> <li>▪ Angebotsdefizite für Kinder, Jugendliche und Senioren</li> <li>▪ Mangelhafte Orientierung für Touristen</li> <li>▪ Unzureichende (fußläufige) Nahversorgung</li> <li>▪ Fehlende Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Barrieren und fehlende Verbindungen für Radfahrer und Fußgänger</li> <li>▪ Mangelnde Beschilderung für Verkehr und Tourismus</li> </ul>
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umstrukturierung Innenbereich (attraktives Wohnen)</li> <li>▪ Städtische Maßnahmen als Impuls</li> <li>▪ Nachverdichtungspotential Baulücken</li> <li>▪ Vernetzung und Profilbildung Rheinfront, Schöffersplatz und Kernstadt</li> <li>▪ Soziale Infrastruktur/ Dienstleistungsangebote als Frequenzbringer</li> <li>▪ Optimierung Grün- und Freiflächen hinsichtlich Aufenthaltsqualität und ökologischem Wert (Straßengrün, Hofanlagen, Grünanlagen etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geringe Investitions- und Innovationsbereitschaft/ Mitwirkungsbereitschaft</li> <li>▪ Fehlende Frequentierung</li> <li>▪ Fehlende Kaufkraft</li> <li>▪ Imagedefizit Bauen im Bestand</li> </ul>

#### 1.4 Leitbild, Ziele, Strategie

Unter dem Motto „Kompakt | Grün | Lebendig – NATÜRLICH Gernsheim“ soll im Rahmen des Förderprogrammes und auf Grundlage des ISEK die Kernstadt ganzheitlich und nachhaltig entwickelt werden.

Die Zielsetzung und Herausforderung liegt darin, die Gernsheimer Innenstadt als funktions- und nutzungsgemischten Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsstandort zu qualifizieren und gleichzeitig die Balance zu einer umwelt- und klimafreundlichen Entwicklung zu halten. Dementsprechend liegt ein besonderer Fokus im Bereich der Förderung und Begünstigung von Stadtökologie und Stadtklima.

Richtungsweisend bzw. Rahmengebend sind dabei insbesondere folgende Zielsetzungen:

- Attraktivierung der Kernstadt als Wohnstandort
- Erhalt und Aufwertung der historisch bedeutsamen Stadtgestalt und Bausubstanz

- Stadtökologische und -klimatische Aufwertung und Vernetzung (Ausbau grüne und blaue Infrastruktur)
- Weiterentwicklung und Qualifizierung des Freizeit- und Kulturangebotes
- Vernetzung der städtischen Teilräume
- Qualifizierung und Sicherung der innerstädtischen Infrastrukturausstattung

### **1.5 Städtebauförderungsmaßnahmen**

Insgesamt wurden über 40 Einzelmaßnahmen herausgearbeitet. Für jede Umsetzungsmaßnahme wurde ein Projektsteckbrief erstellt, welcher u.a. Informationen zu Hintergrund/Anlass sowie Zielsetzung der Maßnahme liefert.

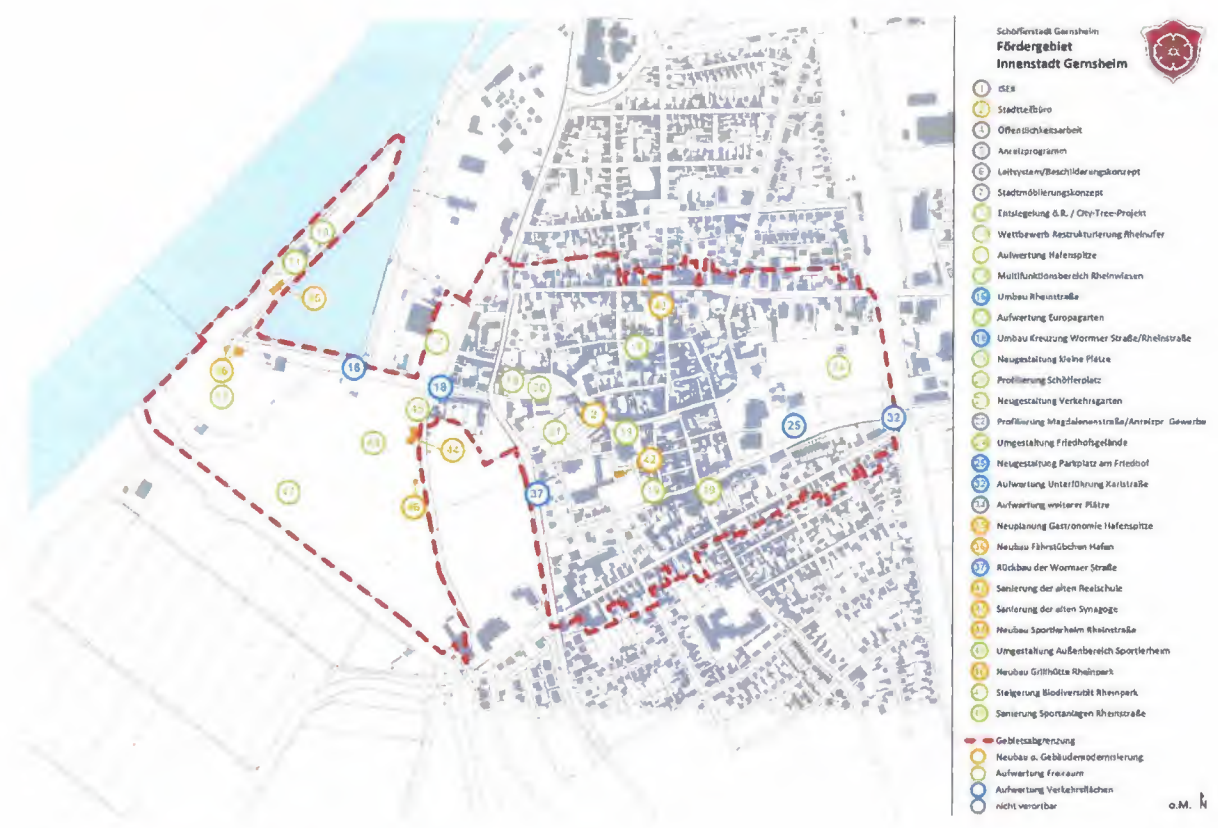


Abbildung 2: Übersichtsplan Einzelmaßnahmen

## **1.6 Zeitplanung**

Im Folgenden sind die vorgesehenen Einzelmaßnahmen, bezogen auf ihre Realisierbarkeit und die einzelnen Programmjahre, aufgeführt.

**Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (vormals Stadtumbau in Hessen):  
Innenstadtentwicklung Gernsheim  
Zeitplan**

Stand 07/2022



Nr.	Maßnahme	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
<b>Übergeordnete Maßnahmen</b>															
1	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	■													
2	Stadtbaumanagement + Stadteilbüro	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
3	Kompetenzzentrum Stadtumbau	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
<b>Beteiligung und Aktivierung</b>															
4	Öffentlichkeitsarbeit	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
5	Anreizprogramm private Sanierungsmaßnahmen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
<b>Ausbau grüner und blauer Infrastruktur</b>															
17	Aufwertung Europagarten		■	■	■										
21	Neugestaltung Verkehrsgarten						■	■	■						
24	Umgestaltung Friedhofsgelände		■		■		■	■	■						
30	Stadtbegrünung	erfüllt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung													
31	Stärkung der grünen Infrastruktur	erfüllt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung													
47	Steigerung Biodiversität Rheinpark								■	■					
<b>Attraktive Plätze und Straßenräume</b>															
6	Lichtsistem / Beschilderungskonzept	erfüllt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung													
7	Übergreifendes Stadtmobilitätskonzept	erfüllt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung													
8	Entsiegung öffentlicher Raum / City-Tree-Programm	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
19	Neugestaltung kleine Plätze	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
20	Profilierung Schöfferplatz					■	■	■	■						
23	Aufwertung Stadthausplatz	erfüllt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung													
25	Neugestaltung Parkplatz am Friedhof		■	■	■	■									
32	Aufwertung Unterführung Karlsstraße			■	■	■									
33	Schaffung von Stadtbunnen	erfüllt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung													
34	Aufwertung weiterer Plätze							■	■	■	■				
45	Umgestaltung Außenbereich Sportlerheim								■	■	■	■			
48	Sanierung Sportanlagen Rheinstraße								■	■	■	■	■		
<b>Aufwertung Hafens</b>															
10	Wettbewerb Umbau / Restrukturierung Rheinufer (ehem. Masterplan Hafengebiet)		■												
11	Aufwertung Hafenspitze (inkl. Nr. 12: Neuordnung Hafenparkplätze / inkl. Nr. 13: Aufwertung Rheinpromenade / Rheinterrassen inkl. Nr. 14: Neuordnung Fährbereich)			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
15	Multifunktionsbereich Rheinwiese / temporäre Nutzung								■	■	■	■			
35	Neuplanung Gastronomie Hafenspitze								■	■	■	■			
36	Neubau Fahrsüßchen Hafens								■	■	■	■			
<b>Nachhaltige Mobilität</b>															
9	Optimierung Radwegenetz	erfüllt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung													
16	Umbau Rheinstraße			■	■	■	■	■	■						
18	Umbau Kreuzung Wormser Straße / Rheinstraße					■	■	■	■						
37	Rückbau der Wormser Straße						■	■	■						
38	Erstellung eines Radwegkonzeptes	erfüllt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung													
39	Verbesserung von Fuß- und Radwegverbindungen	erfüllt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung													
40	Ausbau der Elektromobilität	erfüllt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung													
<b>Aufwertung von Gebäuden</b>															
22	Profilierung Magdalenenstraße / Anreizprogramm Gewerbe					■	■	■	■	■	■	■	■	■	
41	Ankauf und Sanierung denkmalgeschützter verfallener Immobilien	erfüllt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung													
42	Sanierung der alten Realschule							■	■	■	■				
43	Sanierung der alten Synagoge							■	■	■	■				
44	Neubau Sportlerheim Rheinstraße							■	■	■	■				
46	Neubau Grillhütte Rheinpark								■	■	■	■			
o. Nr.	Modernisierung Gebäude Fischerstraße und Sandstraße (Sonderkontingent Wohnen)	erfüllt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung													

# Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (vormals Stadtumbau in Hessen): Innenstadtentwicklung Gernsheim

## Kosten- und Finanzierungsübersicht ISEK

Nr.	Maßnahme														aktualisierter Stand 12/2022			
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Summe Stadtlumbau + WNE	Gesamt- Kosten	Gesamt- Maßnahme
	Übergeordnete Maßnahmen	54.500 €	12.500 €	90.000 €	61.000 €	60.813 €	59.000 €	62.500 €	72.500 €	72.500 €	72.500 €	60.000 €	47.500 €	37.500 €	27.500 €	790.318 €	790.318 €	
1	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	42.000 €													42.000 €	- €	42.000 €	
2	Stadtumbaumanagement + Stadteilbüro			77.500 €	47.500 €	47.500 €	47.500 €	50.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	47.500 €	37.500 €	27.500 €	622.500 €	- €	622.500 €
3	Kompetenzzentrum Stadtlumbau	12.500 €	12.500 €	12.500 €	13.500 €	13.313 €	11.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €				125.813 €	- €	125.813 €
4	Beteilung und Aktivierung	52.500 €	57.500 €	57.500 €	57.500 €	67.500 €	67.500 €	155.000 €	100.000 €	75.000 €	55.000 €	25.000 €	25.000 €	20.000 €	8.000 €	620.000 €	- €	2.850.000 €
4	Öffentlichkeitsarbeit	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	5.000 €	5.000 €	130.000 €	- €	130.000 €
5	Anreizprogramm private Sanierungsmaßnahmen	45.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	60.000 €	60.000 €	40.000 €	85.000 €	60.000 €	45.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €		690.000 €	2.070.000 €	2.760.000 €
	Ausbau grüner und blauer Infrastruktur	- €	100.000 €	204.844 €	75.000 €	60.000 €	85.000 €	200.000 €	50.000 €	150.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	924.844 €	- €	924.844 €
17	Aufwertung Europagarten		100.000 €	154.844 €												254.844 €	- €	254.844 €
21	Neugestaltung Verkehrsgarten						50.000 €	200.000 €								250.000 €	- €	250.000 €
24	Umgestaltung Friedhofsgelände			50.000 €	75.000 €	60.000 €	35.000 €									220.000 €	- €	220.000 €
30	Stadtbegrünung																- €	- €
31	Stärkung der grünen Infrastruktur																- €	- €
47	Steigerung Biodiversität Rheinpark								50.000 €	150.000 €						200.000 €	- €	200.000 €
	Aktivierende Plätze und Straßenräume	20.000 €	95.000 €	244.000 €	574.000 €	598.030 €	236.500 €	330.000 €	300.000 €	300.000 €	300.000 €	- €	- €	- €	- €	2.988.530 €	- €	3.155.530 €
6	Leitsystem / Beschilderungskonzept																120.000 €	120.000 €
7	Übergreifendes Stadtmobilitätskonzept																40.000 €	40.000 €
8	Entsiegung öffentlicher Raum / City-Tree-Programm	20.000 €	20.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	50.000 €	30.000 €								177.000 €	- €	177.000 €
19	Neugestaltung kleine Plätze		75.000 €	75.000 €	75.000 €	75.000 €	50.000 €	50.000 €								400.000 €	- €	400.000 €
20	Profilierung Schallerplatz								80.000 €	50.000 €	50.000 €					230.000 €	- €	230.000 €
23	Aufwertung Stadthausplatz																- €	- €
25	Neugestaltung Parkplatz am Friedhof				400.000 €	452.030 €	86.500 €									938.530 €	- €	938.530 €
32	Aufwertung Unterführung Karfstraße			150.000 €												150.000 €	- €	150.000 €
33	Schaffung von Stadtblumen																- €	- €
34	Aufwertung weiterer Plätze									50.000 €	50.000 €					100.000 €	- €	100.000 €
45	Umgestaltung Außenbereich Sportlerheim							250.000 €	250.000 €							500.000 €	- €	500.000 €
48	Sanierung Sportanlagen Rheinstraße									250.000 €	250.000 €					500.000 €	- €	500.000 €
	Aufwertung Halen	- €	- €	60.000 €	511.958 €	743.660 €	850.000 €	300.000 €	1.925.000 €	2.100.000 €	1.030.000 €	30.000 €	30.000 €	- €	- €	7.640.428 €	- €	7.580.628 €
	Wettbewerb Umbau / Restrukturierung Rheinufer			60.000 €												60.000 €	- €	60.000 €
10	(ehem. Masterplan Halengebiet)			60.000 €												60.000 €	- €	60.000 €
	Aufwertung Halenspitze																- €	- €
11	(inkl. Neuordnung Halenparkplätze (ehem. N° 12), Aufwertung Rheinpromenade / Rheinbrunnens (ehem. N° 13), Neuordnung Fahrbereich (ehem. N° 14))																- €	- €
	1. Bauabschnitt			511.958 €	600.000 €	750.000 €	300.000 €									2.161.958 €	- €	2.161.958 €
	2. Bauabschnitt			143.660 €	200.000 €			1.125.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €						3.468.650 €	- €	3.468.650 €
15	Multifunktionsbereich Rheinwiese / temporäre Nutzung								50.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €			140.000 €	- €	140.000 €
35	Neuplanung Gastronomie Halenspitze								300.000 €	300.000 €						600.000 €	- €	600.000 €
36	Neubau Fahrstüben Halen								500.000 €	750.000 €						1.250.000 €	- €	1.250.000 €
	Nachhaltige Mobilität	- €	- €	200.000 €	350.000 €	400.000 €	300.000 €	50.000 €	200.000 €	150.000 €						1.680.000 €	- €	2.150.000 €
9	Optimierung Radwegenetz																40.000 €	40.000 €
16	Umbau Rheinstraße			100.000 €	200.000 €	200.000 €	150.000 €									650.000 €	- €	650.000 €
18	Umbau Kreuzung Wormser Straße / Rheinstraße			100.000 €	150.000 €	200.000 €	150.000 €									600.000 €	- €	600.000 €
37	Rückbau der Wormser Straße							50.000 €	200.000 €	150.000 €						400.000 €	- €	400.000 €
38	Erstellung eines Radwegekonzeptes																50.000 €	50.000 €
39	Verbesserung von Fuß- und Radwegeverbindungen																350.000 €	350.000 €
40	Ausbau der Elektromobilität																60.000 €	60.000 €
	Aufwertung und Neubau von Gebäuden	- €	- €	- €	- €	50.000 €	153.688 €	- €	253.156 €	303.156 €	280.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	1.060.000 €	- €	4.440.000 €
22	Profilierung Magdalenenstraße / Anreizprogramm Gewerbe					50.000 €			30.000 €	30.000 €	30.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	160.000 €	480.000 €	640.000 €
41	Ankauf und Sanierung denkmalgeschützter verfallener Immobilien																- €	- €
42	Sanierung der alten Realschule					153.688 €			223.156 €	223.156 €						600.000 €	- €	600.000 €
43	Sanierung der alten Synagoge									50.000 €						50.000 €	- €	50.000 €
44	Neubau Sportlerheim Rheinstraße																2.900.000 €	2.900.000 €
46	Neubau Grünhütte Rheinpark										250.000 €					250.000 €	- €	250.000 €
	Modernisierung Gebäude Fischerstraße																- €	- €
	ÖN- und Sandstraße (Sonderkontingent Wohnen)																- €	- €
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>127.000 €</b>	<b>265.000 €</b>	<b>858.344 €</b>	<b>1.629.468 €</b>	<b>1.978.903 €</b>	<b>1.851.688 €</b>	<b>1.097.500 €</b>	<b>2.900.656 €</b>	<b>3.150.658 €</b>	<b>1.737.500 €</b>	<b>120.000 €</b>	<b>107.500 €</b>	<b>82.500 €</b>	<b>37.500 €</b>	<b>16.821.315 €</b>	<b>5.450.000 €</b>	<b>22.031.315 €</b>

Tabelle 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht ISEK

1.7 Finanzierungsplanung

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der Finanzierungsplanung (aktualisiert 2022) ein Mittelbedarf aus der Städtebauförderung von knapp 16 Mio. Euro brutto.

## 2 Das Programm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (vormals Stadtumbau in Hessen)

Die zeitgemäße und zukunftsfähige Stadtentwicklung sieht sich mit einer Vielzahl an komplexen und vielschichtigen Herausforderungen konfrontiert, welche die stetige Aufgabe hervorbringen, Räume an diese sich verändernden Rahmenbedingungen anzupassen. Derartige Handlungsbedarfe resultieren typischerweise aus Großtrends, wie dem demografischen Wandel mit Geburtenrückgang und zunehmender Alterung der Gesellschaft, einer zunehmenden Globalisierung und Internationalisierung, Wanderungsbewegungen mit der Folge räumlicher Funktionsverluste etc. Die Folgen sind weitreichend und stellen sich im eigenen Lebensumfeld insbesondere in Form von städtebaulichen Mängeln, wirtschaftlichem Strukturwandel, Branchen und Leerständen, defizitären Wohnraumangeboten, ökologischen Problemen sowie Verkehrs- und Umweltbelastung dar.

Mit dem Ziel, Städte und Gemeinden an derartige bauliche, infrastrukturelle und klimatische Herausforderungen anzupassen sowie nachhaltige städtebauliche Strukturen herzustellen, wurde das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau in Hessen“ im Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) eingerichtet, welches den besonderen Fokus auf die Gestaltung und Optimierung grüner und blauer Infrastrukturen legt. Für das seit 2020 unter dem Titel „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ weitergeführte Städtebauförderungsprogramm ist mittlerweile das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) zuständig.

Das vorliegende, fortgeschriebene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) stellt im Rahmen des Förderprogramms ein wichtiges Instrument, wenn nicht sogar die wesentliche Arbeits- und Handlungsgrundlage, zur Umsetzung einer integrierten Stadtentwicklung dar. Hierzu zeigt das ISEK auf Basis einer umfassenden Analyse die Problembereiche, aber auch Potentiale, konkreter Teilbereiche auf, begründet entsprechende Anpassungserfordernisse und beschreibt Ziele und Handlungsschwerpunkte. Unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer, infrastruktureller und ökologischer Aspekte werden mit dem ISEK lösungsorientierte Maßnahmen entwickelt, welche mit zeitlichen und inhaltlichen Prioritäten besetzt werden. Den handelnden Akteuren steht das ISEK damit als strategischer Fahrplan im Rahmen des Förderprogramms zur Verfügung.



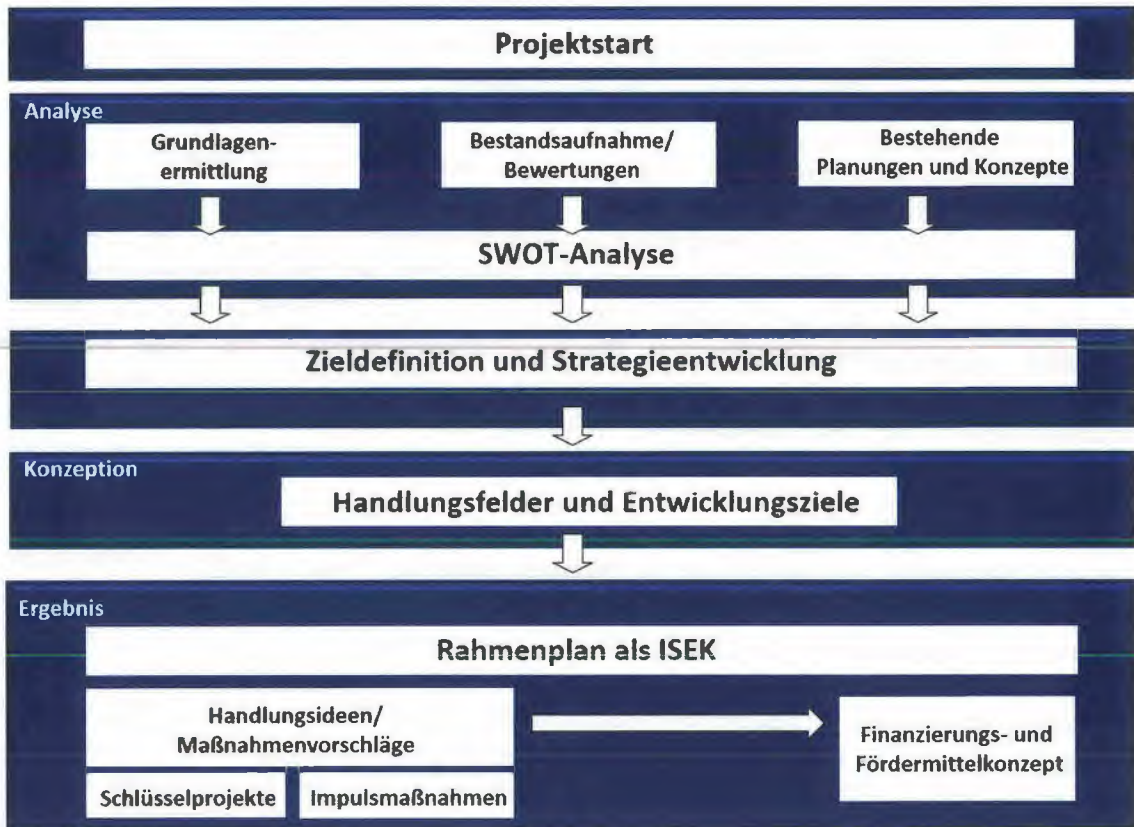


Abbildung 3: Struktur ISEK



### 3.2 Flächennutzung

Die Schöfferstadt Gernsheim verfügt über eine Gemeindefläche von 4.011 Hektar. Mehr als die Hälfte davon entfällt auf landwirtschaftlich genutzte Flächen, etwas mehr als ein Viertel auf Wald- und Wasserflächen.

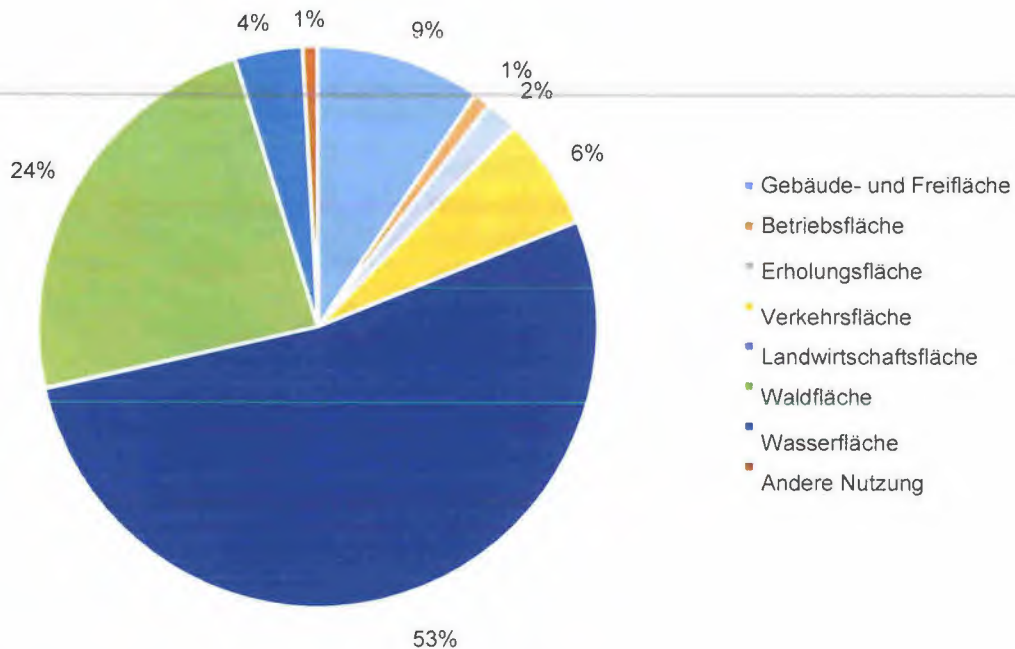


Abbildung 5: Flächennutzung Gernsheim 2015

Seit 2010 wurden zusätzliche 16 ha, dies entspricht einem Zuwachs um 0,4% auf insgesamt 9,5%, zu Siedlungszwecken neu in Anspruch genommen. Der Anteil der Gebäude- und Freiflächen hat sich demgegenüber im Landkreis Groß-Gerau als auch im landesweiten Durchschnitt um 0,5% bzw. 0,1% reduziert.

Einhergehend mit den Entwicklungen neuer Gebäude- und Freiflächen ist auch eine zusätzliche Erschließung von Verkehrsflächen ersichtlich, deren Anteil sich ebenfalls leicht erhöht hat. Mit einem Zuwachs von 9 ha seit 2005 (bis 2015) liegt der Anteil der Verkehrsflächen bei 6,5%.

Derzeit sind gemäß Flächennutzungsplan noch ca. 16 ha der baulichen Entwicklung in Gernsheim möglich. Zeitnah wird die Entwicklung von hiervon ca. 10 ha angestrebt.

### 3.3 Biodiversität, Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stadt Gernsheim verfolgt im Bereich der Biodiversität zwei Ansätze: auf der einen Seite werden die Ausgleichsflächen für Neubaugebiete mit verschiedenen Habitaten für bedrohte Tierarten und Pflanzen ausgebaut. Seit 2010 wurden daher gut 10 ha Ausgleichsflächen mit Biotopqualität im Aussenbereich geschaffen. Auf der anderen Seite werden innerstädtische Grünflächen nach einem neuen Mähprinzip gemäht, das eine Steigerung der Blühquote und

daraus resultierende Nahrungsquelle für Insekten darstellt. Neuanpflanzungen von Großgewächsen werden unter dem Aspekt der Nahrungsquelle für Insekten und in Folge auch für Vögel betrachtet.

In der Innenstadt selber, gibt es nur vereinzelt Begrünungen. Insbesondere die öffentlichen Platz- und Straßenräume zeichnen sich durch einen hohen Grad der Versiegelung mit der Gefahr der Überwärmung sowie einer geringen Rückhalte- und Verdunstungsfunktion bei Regenereignissen aus.

### 3.4 Soziodemographie

Sozial-demographische Tendenzen üben starken Einfluss auf den örtlichen Städtebau aus. Daher ist es im Hinblick auf eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Stadtentwicklung ratsam, Bevölkerungsprognosen und aktuelle Strukturen der Soziodemographie in etwaigen Planungen zu berücksichtigen.

#### 3.4.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Innerhalb des Betrachtungszeitraumes von 2005 bis 2015 verzeichnet die Stadt Gernsheim ein stetiges Bevölkerungswachstum um insgesamt 619 Einwohner bzw. 6,45%.

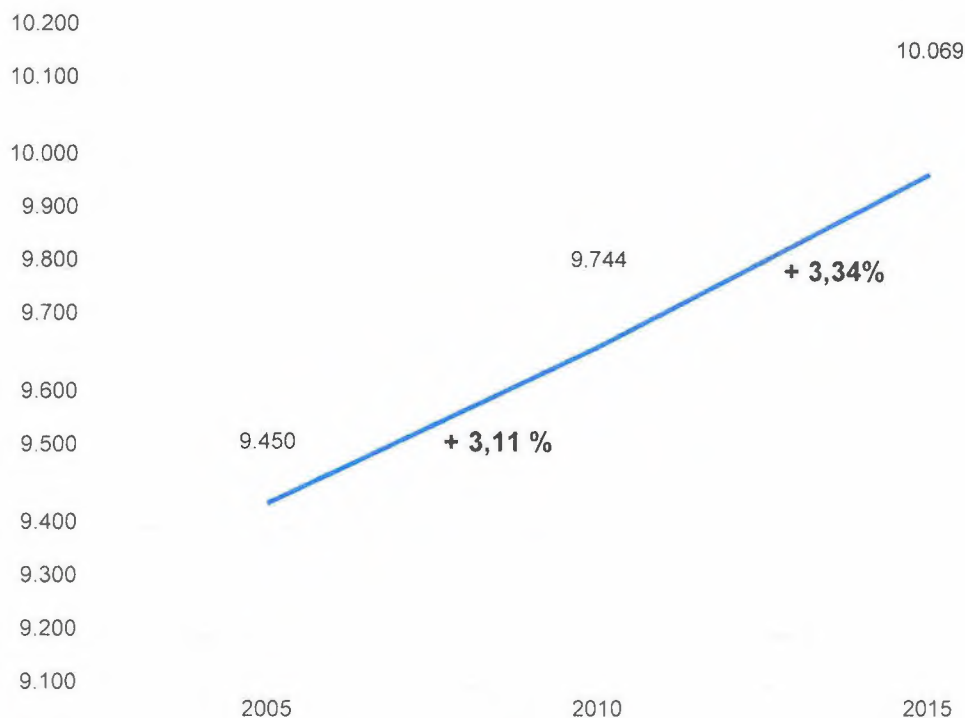


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Gernsheim von 2005 bis 2015

Im Abgleich mit der Entwicklung des Landkreises Groß-Gerau sowie dem Bundesland Hessen im selben Betrachtungszeitraum hebt sich Gernsheim mit seiner positiven Bevölkerungsentwicklung deutlich ab. Der Landkreis konnte im gleichen Zeitraum insgesamt nur ein Plus von 3,36% erreichen, die Einwohnerzahl auf Bundesniveau stagnierte.

Die Bevölkerungsprognose weist für die Stadt eine ähnlich positive Entwicklung aus. Gegenüber dem Landkreis Groß-Gerau und dem gesamthessischen Durchschnitt wird Gernsheim weiter überdurchschnittlich an Einwohnern gewinnen. Bis zum Jahr 2030 wird ein Zuwachs von fast 12% gegenüber 2012 prognostiziert. Damit hebt sich Gernsheim deutlich ab und kann vom zukünftigen Entwicklungspotenzial entsprechend profitieren.

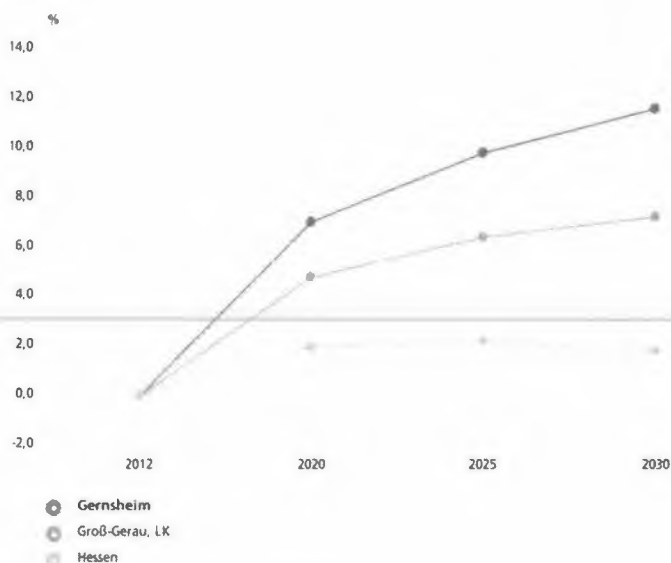


Abbildung 7: Bevölkerungsprognose bis 2030

### 3.4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung spiegelt die Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung durch Geburten und Sterbefälle wider. Die Differenz aus Lebendgeborenen und Gestorbenen führt dabei im Saldo zu einem Geborenen- oder Gestorbenenüberschuss.

Zwar nahm die Geburtenzahl in Gernsheim in den letzten Jahren beständig zu, doch aufgrund des steigenden bzw. übersteigenden Anteils an Todesfällen ergibt sich für die Stadt insgesamt ein negatives natürliches Entwicklungssaldo.

Im Jahr 2015 wurden in Gernsheim 97 Menschen geboren und 131 verstarben, was zu einem Sterbefallüberschuss von insgesamt 34 Personen führte.

	Lebendgeborene	Gestorbene	Mehr bzw. weniger Geborene als Gestorbene
2005	78	95	-17
2010	84	128	-44
2015	97	131	-34

Tabelle 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Gernsheim

### 3.4.3 Wanderungsbewegungen

Mithilfe des Wanderungssaldos wird das Verhältnis von Zuzügen zu Fortzügen ermittelt. Das Wanderungsgeschehen wird vor allem von den regionalen Arbeits-, Bildungs- und Wohnungsmärkten, aber auch von der Verkehrsanbindung eines Standortes bestimmt und gibt infolgedessen einen Eindruck über die Attraktivität des untersuchten Raumes.

Die Schöfferstadt Gernsheim profitiert hierbei von ihrer Lage und Anbindung innerhalb des Geflechts aus Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Gebiet und strahlt eine entsprechende Anziehungskraft als Wohnort aus. Über alle Erhebungszeiträume hinweg konnte die Stadt stetig an Zugezogenen gewinnen. Darüber hinaus zeigt das Wanderungssaldo, dass der Anteil Zuziehender zudem weiterhin wächst und für die Stadt an Bedeutung gewinnt.

	Zuzüge	Fortzüge	Mehr bzw. weniger Zuzüge als Fortzüge
2005	804	755	49
2010	1.108	978	130
2015	991	810	181

Tabelle 4: Wanderungsbewegungen Gernsheim

#### 3.4.4 Altersstruktur

Die Altersstruktur von Gernsheim entspricht annähernd dem Bundesdurchschnitt. Die Gruppe der unter 6-Jährigen nahm 2015 mit einem leichten Zuwachs 5,6 % der Gesamtbevölkerung ein, der Anteil der 6- bis 15-Jährigen ist seit 2005 kontinuierlich gesunken und liegt derzeit auf einem Niveau von 7,9%. Die Gruppe der unter 15-Jährigen macht damit ein knappes Achtel der Gernsheimer Bevölkerung aus.

### Bevölkerungszusammensetzung nach Alter

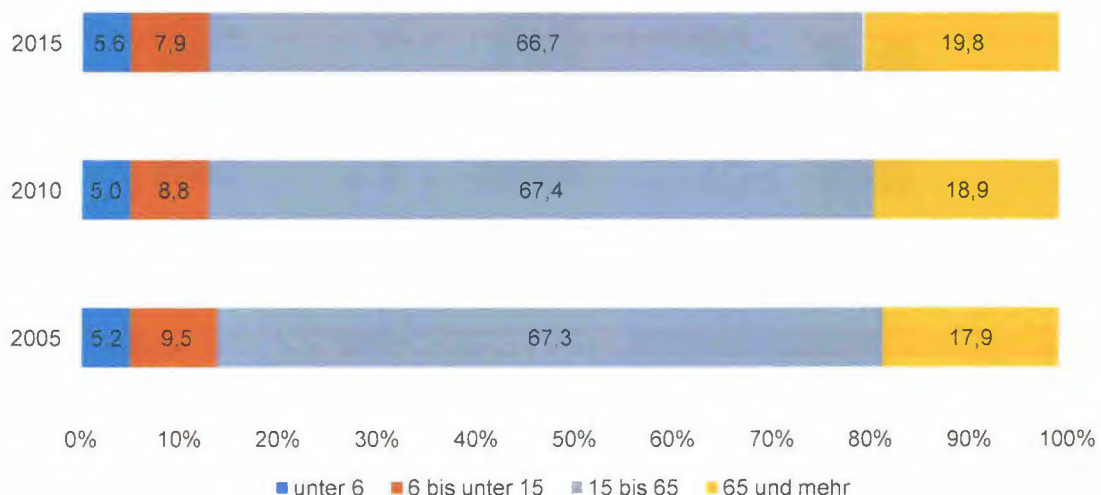


Abbildung 8: Bevölkerungszusammensetzung nach Alter

Die Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen beansprucht den größten Anteil von rund 67% der Gesamtbevölkerung.

Im Zusammenhang mit der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie der steigenden Lebenserwartung als langfristigem Trend der demografischen Entwicklung nimmt der Anteil der älteren Bevölkerung (über 65-Jährige) einen zunehmend hohen Anteil an der Gesamtbevölkerung ein. Der Anteil dieser Altersgruppe verzeichnet seit 2005 einen stetigen Zuwachs und machte im Jahr 2015 mit annähernd 20 % bereits ein Fünftel der Gernsheimer Bevölkerung aus.

### 3.4.5 Einwohnerdichte

Mit dem dargelegten Bevölkerungswachstum der Stadt Gernsheim nimmt auch die Einwohnerdichte leicht zu. Während diese im Jahr 2005 noch bei 236 Einwohnern pro km<sup>2</sup> lag, stieg sie in der 5-Jahresschreibensbetrachtung stetig um rund 3 % auf zunächst 243 in 2010 sowie 251 in 2015.

Im Vergleich mit dem Landkreis Groß-Gerau, welcher mit 576 Einwohnern pro km<sup>2</sup> in 2015 mehr als doppelt so viele Bewohner aufweist, stellt sich Gernsheim als Siedlungsraum mit tendenziell eher aufgelockerter, flächengroßzügigerer Bebauung dar.

Dies ist ein Indiz dafür, dass die Wohnbautätigkeit vorwiegend auf der grünen Wiese und bislang weniger durch Nachverdichtung stattfindet.

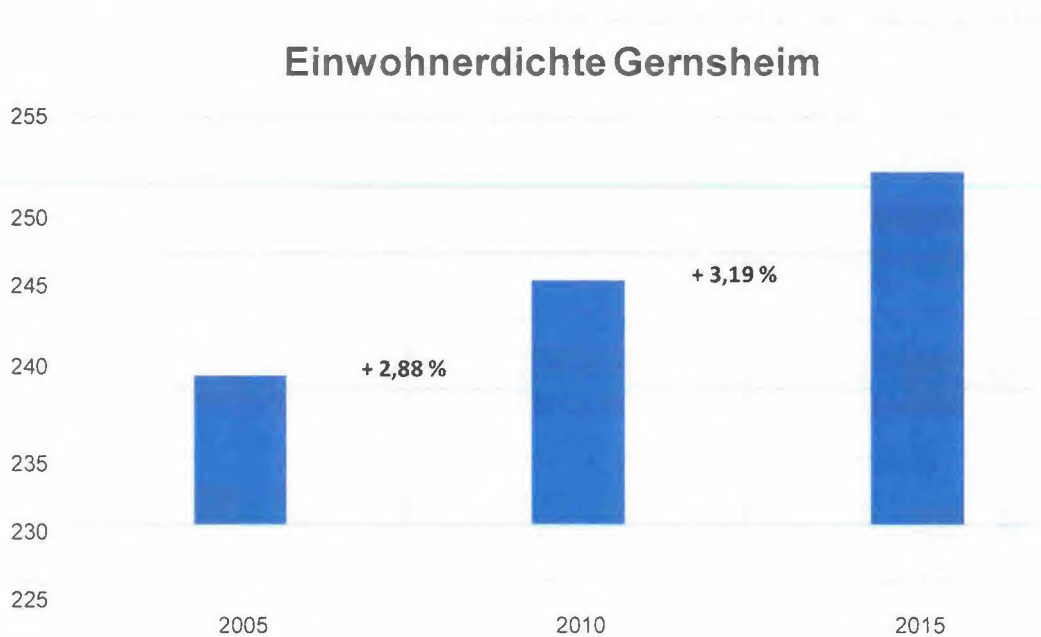


Abbildung 9: Entwicklung der Einwohnerdichte

### **3.5 Soziales und Bildung**

Auch das Angebot an sozialer Infrastruktur leistet einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität und Lebensqualität einer Stadt. Diesbezüglich verfügt Gernsheim über ein breites Angebot an Bildungs- wie auch an sozialen Einrichtungen, wie beispielsweise der stadt-eigenen Bücherei, welche sich zentral am Schöffersplatz befindet.

Die Schöffersstadt Gernsheim verfügt über zwei Kinderkrippen, fünf Kindertagesstätten sowie verschiedene Schulen, so z.B. die Peter-Schöffers-Grundschule mit rund 330 Schülern. Ergänzt wird das Angebot durch eine Haupt- und Realschule, ein Gymnasium und eine Förderschule, welche zusätzlich ein sonderpädagogisches Beratungs- und Förderzentrum beinhaltet. Weitere soziale und gemeinnützige Einrichtungen sind der Caritasverband und die Jugendpflege, wobei diese neben kirchlichen und gemeinnützigen Einrichtungen eine kommunale Jugendarbeit leisten.

Begegnungsorte für Senioren sind zum einen durch das Pflege- und Therapiezentrum Rheinaue mit integriertem Restaurant und Cafébetrieb gegeben. Zum anderen werden für Senioren verschiedene Veranstaltungen wie z.B. der Seniorenmittagstisch beim Rheinischen Fischerfest oder eine vorweihnachtliche Feier organisiert.

Gernsheim verfügt über rund 50 verschiedene Sportvereine, welche von Fußball und Handball über Schach und Tanzen bis zu Reiten und Angeln reichen. Ein ebenfalls breites Angebot ist auch hinsichtlich Sportstätten und Spielplätzen vorzufinden. Insgesamt gibt es 13 Kinderspiel- und Bolzplätze. Hinzu kommen eine am Rhein gelegene Skateranlage, ein Sport- sowie Tennisplatz, ein Dirt-Bike Park und ein Badensee. Der Dirt-Bike Park „Springfield“ befindet sich im Bereich des Rheinparks und besteht seit 2007 in seiner heutigen Form. Ein Teil des TSV Gernsheim, die „Dirt Bomber“ unterhalten den Park, veranstalten regelmäßig Wettbewerbe und werden u. a. auch auf dem Innenstadtfest aktiv.

Die etwas außerhalb der Stadt gelegene Golfanlage rundet das Angebot an Sportmöglichkeiten ab.

### **3.6 Tourismus**

Die Schöffersstadt Gernsheim profitiert durch ihre attraktive Lage am Rhein grundsätzlich auch in Sachen Tourismus. Dieser Standortvorteil stellt sich insbesondere im Vergleich mit dem Landkreis Groß-Gerau heraus.

Auch wenn die Ankunfts- und Übernachtungszahlen im Abgleich der letzten beiden Erhebungszeiträume leicht stagnierend bis rückläufig sind, stellt sich die langjährige Entwicklung doch durchaus positiv dar, sodass die Stadt Gernsheim gegenüber 2005 rund dreimal so viele Besucher verzeichnen bzw. diese ebenfalls rund dreimal so lang halten kann.



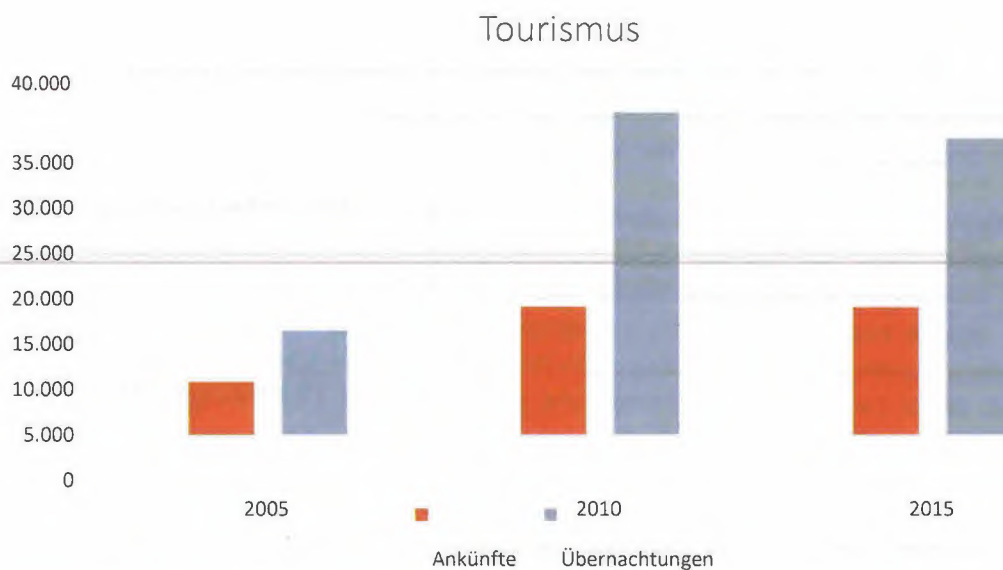


Abbildung 10: Zahl der Ankünfte und Übernachtungen in den Jahren 2005, 2010 und 2015

So wurden im Jahr 2005 noch rund 5.900 Ankünfte in Gernsheim gezählt. Im Jahr 2015 waren es bereits rund 14.000 Ankünfte pro Jahr. Mit den Ankünften in Gernsheim steigt auch die Zahl der Übernachtungen, wobei zwischen den Jahren 2010 und 2015 ein leichter Rückgang zu erkennen ist.

Die touristischen Angebote der Stadt gestalten sich äußerst vielseitig. So ist am Schöffersplatz ein kulturelles Cluster gegeben, welches aus der alten Feuerwehrrwache, dem Peter-Schöffers-Denkmal, dem Heimatmuseum und der Stadtbücherei besteht. Zudem befindet sich an der fortführenden Magdalenenstraße die Statue des St. Nepomuk, welcher als Wahrzeichen der Stadt und als Schutzpatron der Seeleute gilt. Es sind mehrere Kirchen verschiedener Konfessionen und Zeitepochen in Gernsheim angesiedelt. Viele bieten regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Konzerte an.

Das touristische Angebot wird zunehmend durch die Rheinpromenade und den Hafen (z.B. Hafkonzert), das Rheinfischerfest und den Fährtbetrieb gestärkt. In der Stadthalle am Georg-

Schäfer-Platz finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen, Ausstellungen und Theateraufführungen statt.

Ergänzt werden die innerstädtischen Angebote und Einrichtungen durch das außerhalb liegende Golfhotel.

Im landesweiten Vergleich weist Gernsheim eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer zwischen 2,0 Tagen (Stand 2005) und 2,5 Tagen (2010) auf. Mit einer Aufenthaltsdauer von durchschnittlich 2,3 Tagen im Jahr 2015 entspricht Gernsheim in diesem Punkt dem hessischen Durchschnitt.

Mit den steigenden Touristenzahlen hat sich auch das Bettenangebot in den vergangenen Jahren stetig erhöht. Über die Auslastung der bestehenden Angebote liegen keine Zahlen vor.

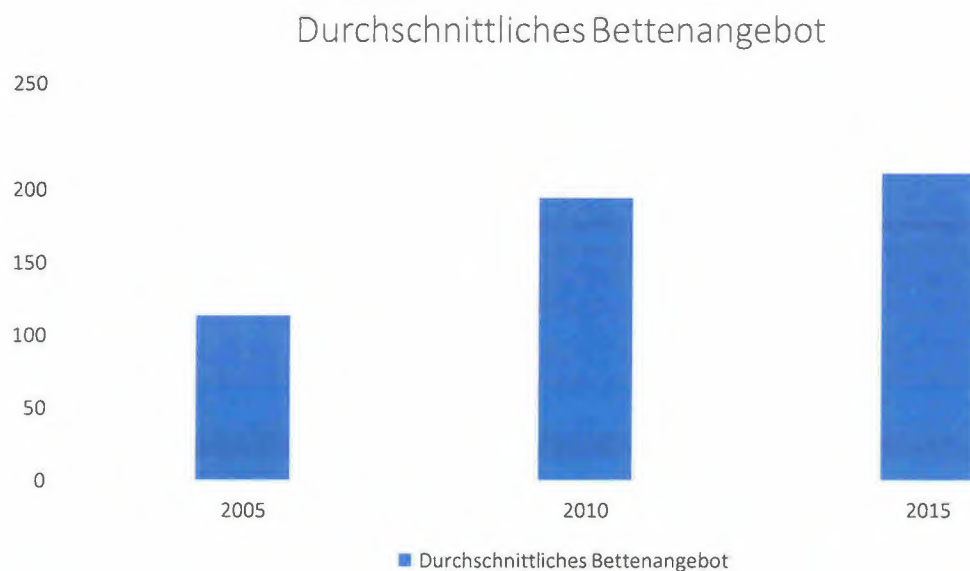


Abbildung 11: Durchschnittliches Bettenangebot

Auch wenn sich die Stadt Gernsheim hinsichtlich des Fremdenverkehrs noch vergleichsweise stabil und gut frequentiert darstellt, sind die stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Zahlen aus dem Jahr 2015 als gewisses Warnsignal zu deuten. Um den insgesamt positiven Entwicklungstrend fortzuführen, gilt es zukünftig adäquate touristische Angebote und neue Anreize zu schaffen.

## 4 Innenstadtanalyse

### 4.1 Gebietsabgrenzung

Das Untersuchungsgebiet, welches Gegenstand von Analyse und Konzeption ist, umfasst die historische Innenstadt Gernsheim, die Freiflächen südlich der Rheinstraße mit Rheinpark und Sportanlagen sowie, in westlicher Verlängerung, die Hafenspitze mit Zugang zum Rhein.

Begrenzt wird das Untersuchungsgebiet entsprechend nach Norden hin entlang der Schafstraße, nach Osten hin durch die Bahntrasse, südlich entlang der Bleichstraße, südwestlich durch den Rheinpark sowie westlich durch den Rhein.

Das Untersuchungsgebiet umfasst damit rund 53,1 ha und zählt 1.535 Einwohner (Stand 2011).

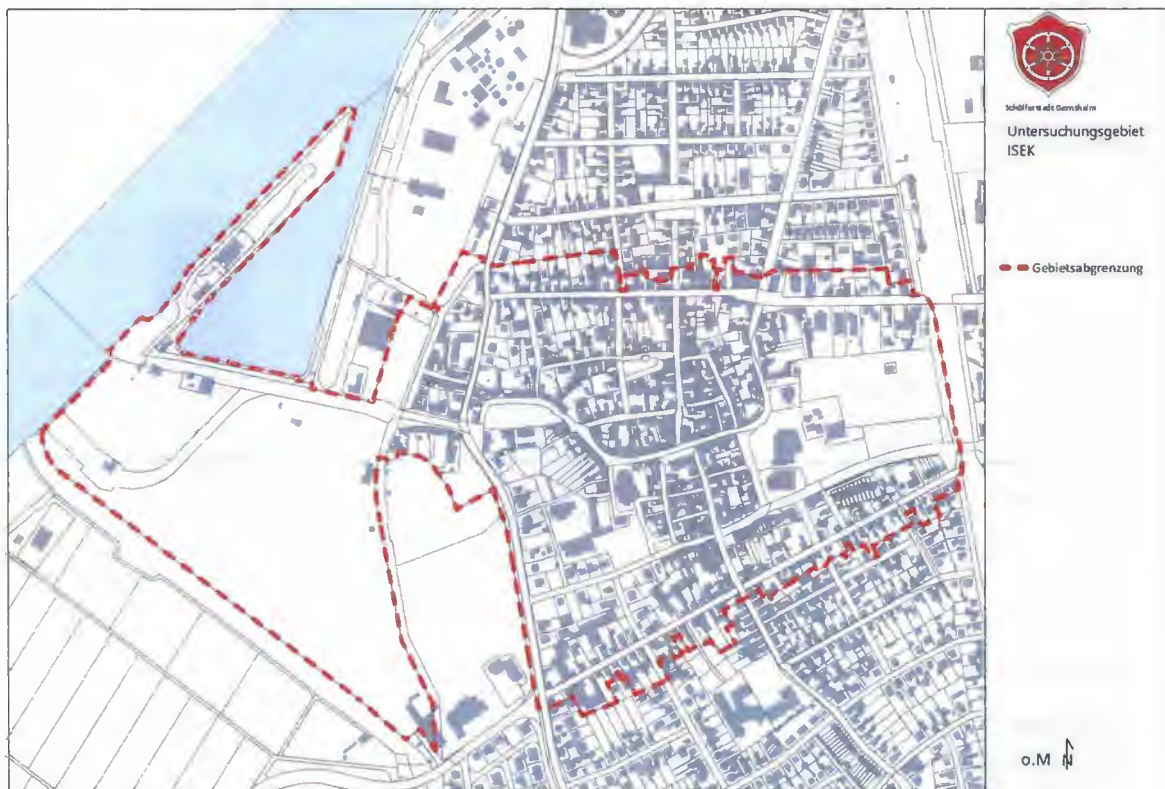


Abbildung 12: Untersuchungsgebiet für die „Innstadtanalyse“

### 4.2 Soziodemographie / Einwohnerstruktur

Die Altersstruktur der Innenstadt zeigt deutlich die Anteile der einzelnen Altersgruppen. Ableitend daraus ergeben sich verschiedene Bedürfnisse und Anforderungen an den Städtebau und an eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung.

Der überwiegende Bevölkerungsanteil besteht in der Innenstadt aus der Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen. Im Vergleich dazu sind die Anteile der unter 6-Jährigen und über 80-Jährigen sehr gering. Hierbei zeichnet sich u. a. ab, dass die Innenstadt in überwiegendem Maße weniger von Familien mit minderjährigen Kindern als Wohnstandort präferiert wird.

### Altersstruktur Innenstadt Gernsheim

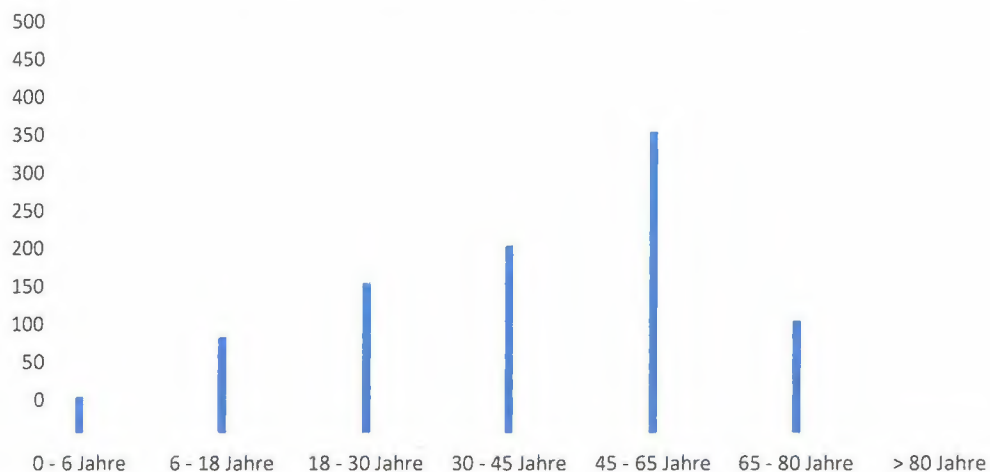


Abbildung 13: Altersstruktur der Innenstadt Gernsheim

Die Haushaltsstrukturen tendieren zu einem Anstieg von Single-Haushalten. Demnach lag der Anteil von Ein-Personen-Haushalten im Jahr 2012 bei 66% aller Haushalte. Es wird deutlich, dass die Haushalts- und Wohnstruktur einer deutlichen Individualisierung unterliegen und infolgedessen, auch vor dem Hintergrund der steigenden Wohnfläche pro Person, mehr Wohnraum benötigt wird. Neben den zahlreichen Single-Haushalten variiert die Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder. Dabei lebt in knapp der Hälfte der Haushalte nur ein Kind, bei 41 % der Haushalte leben zwei Kinder im Haushalt.

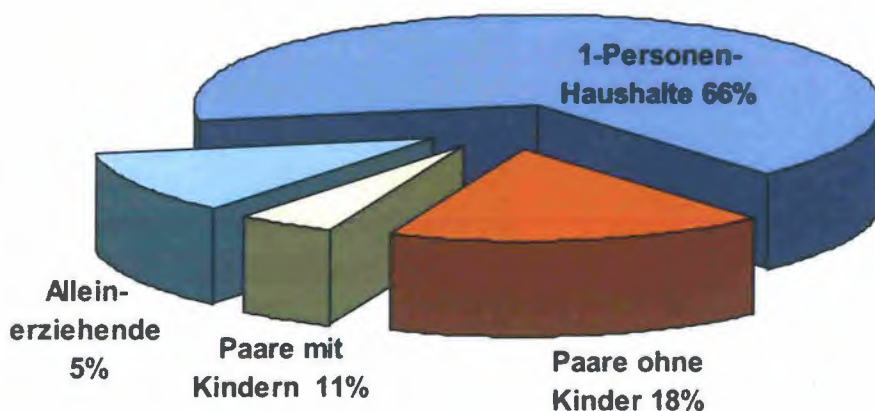


Abbildung 14: Haushaltsstrukturen 2012 (Quelle: IHK Gernsheim 2014)

### 4.3 Thematische Bestandsanalyse

Mit dem Ziel einer strukturierten und zielorientierten Bestandsanalyse wurden gemeinsam mit der Stadt Gernsheim frühzeitig wesentliche Untersuchungsfragen abgestimmt. Die Bestandsaufnahme wurde daraufhin nach folgenden Handlungsfeldern strukturiert:

Handlungsfeld 1: Wohnen und Wohnumfeld

Handlungsfeld 2: Verkehr

Handlungsfeld 3: Wirtschaft/Einzelhandel/soziale Infrastruktur

Handlungsfeld 4: Tourismus, Kultur und Freizeit

Handlungsfeld 5: Klima und Umwelt

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse werden im Folgenden anhand der einzelnen Themen- bzw. Handlungsfeldern dargestellt.

#### 4.3.1 Handlungsfeld 1: Wohnen und Wohnumfeld

Auch wenn die Gernsheimer Innenstadt im Laufe der Zeit stellenweise stark überformt wurde und das mittelalterliche Wasserschloss sowie die Stadtmauern im Stadtbild nicht mehr ablesbar sind, lässt die Struktur aus Straßen, Gassen und Plätzen auch heute noch in gewissem Maße das historische städtebauliche Grundgerüst erkennen. Die Innenstadt als Wohnstandort zeichnet sich infolgedessen einerseits durch ihre – z.T. sehr kleinteilige – Blockrandbebauung aus. Dies ist vor allem nördlich und südlich der Magdalenenstraße zu erkennen, welche durch eine Konzentration repräsentativer historischer Gebäude (traufständige Bürgerhäuser, Rathaus, Kirche) geprägt ist. Die Blöcke bzw. Parzellen stellen sich in diesem Bereich, infolge von An- und Umbauten, Ergänzungen von Nebengebäuden und Versiegelungsmaßnahmen, als stark verdichtet dar. Der Versiegelungsgrad reicht in diesen Bereichen mitunter bis zu 100% und lässt auf dem Grundstück keinerlei Grünflächen mehr zu.

Mit zunehmender Entfernung von der Magdalenenstraße, zeichnet sich andererseits verstärkt die Struktur einer etwas offeneren Straßenrandbebauung ab, wobei die Grundstücke dennoch häufig durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt sind. Dies betrifft insbesondere die anliegenden Grundstücke der Schafstraße und Zwingenberger Straße im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sowie die Bleichstraße im südlichen Bereich.

Entlang des Rheins nimmt die Wohnnutzung lediglich eine untergeordnete Rolle ein.



Abbildung 15: Versiegelte Innenbereiche

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurde eine erste flächendeckende Bewertung der äußeren Bausubstanz vorgenommen. Dabei wurde der Grad des Sanierungsbedarfes anhand drei verschiedener Kategorien (leicht, mittelmäßig und stark sanierungsbedürftig) eingestuft. Gebäude, welche mit einem leichten Sanierungsbedarf eingestuft wurden, weisen überwiegend gestalterische Mängel auf (u.a. kleinere Risse in der Fassade, Witterungseinflüsse). Gebäude, welche bereits durch größere Schäden an der Fassade (Abplatzungen) gekennzeichnet sind oder energetischen Sanierungsbedarf zeigen, wurden mit einem mittelmäßigen Sanierungsbedarf kategorisiert. Als stark sanierungsbedürftig wurden Gebäude eingestuft, welche rein äußerlich als baufällig und u.U. nicht bewohnbar erscheinen. Aus der Bewertung heraus ergeben sich zwei Sanierungsschwerpunkte, in denen sich eine hohe Anzahl an Gebäu-



Abbildung 16: Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf

den mit mittelmäßigen bis starken Sanierungsbedarf konzentriert. Der erste Schwerpunkt, der besonderen Handlungsbedarf aufweist, befindet sich im Bereich der Kreuzung Wormser Straße / Rheinstraße (vgl. Plan Bestandsanalyse, Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld). Er umfasst auch Teile der Jägerstraße sowie den Bereich an der Ecke Sandstraße/Fischerstraße. Ein zweiter Sanierungsschwerpunkt zeigt sich im Nordosten der Kernstadt entlang der Magdalenenstraße.

Sanierungsbedarfe sind nicht ausschließlich in den genannten Schwerpunktbereichen vorzufinden, sondern flächendeckend, wenn auch vereinzelt, im gesamten Untersuchungsgebiet. Der Sanierungsbedarf zielt insbesondere auf Maßnahmen zur Beseitigung gestalterischer Mängel und Schäden, Fassadengestaltungen, Substanzerhalt, energetische Sanierungen etc. ab. Bei stark sanierungsbedürftigen Gebäuden sind Entsiegelungsmaßnahmen durch Abriss oder mögliches Nachverdichtungspotenzial abzuwägen. Im Hinblick auf die zahlreichen denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes gilt es, erhaltenswerte Bausubstanz entsprechend zu erhalten und zu modernisieren.

Potenzialflächen, beispielsweise zugunsten innerstädtischer Nachverdichtungsmaßnahmen, sind in Form von Baulücken und ungeordneten Innenflächen gegeben. Erhebliche Nachverdichtungspotenziale lassen sich im südlichen Bereich der Wormser Straße sowie zwischen Friedhof und Karlstraße lokalisieren. Eine Umstrukturierung der Innenbereiche entlang der Fischerstraße, Riedstraße und Heiligenstraße schafft zusätzliches Potenzial. Die Entwicklung dieser Flächen begünstigt einen ressourcenschonenden Umgang mit verfügbaren Flächenreserven und schafft zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum.



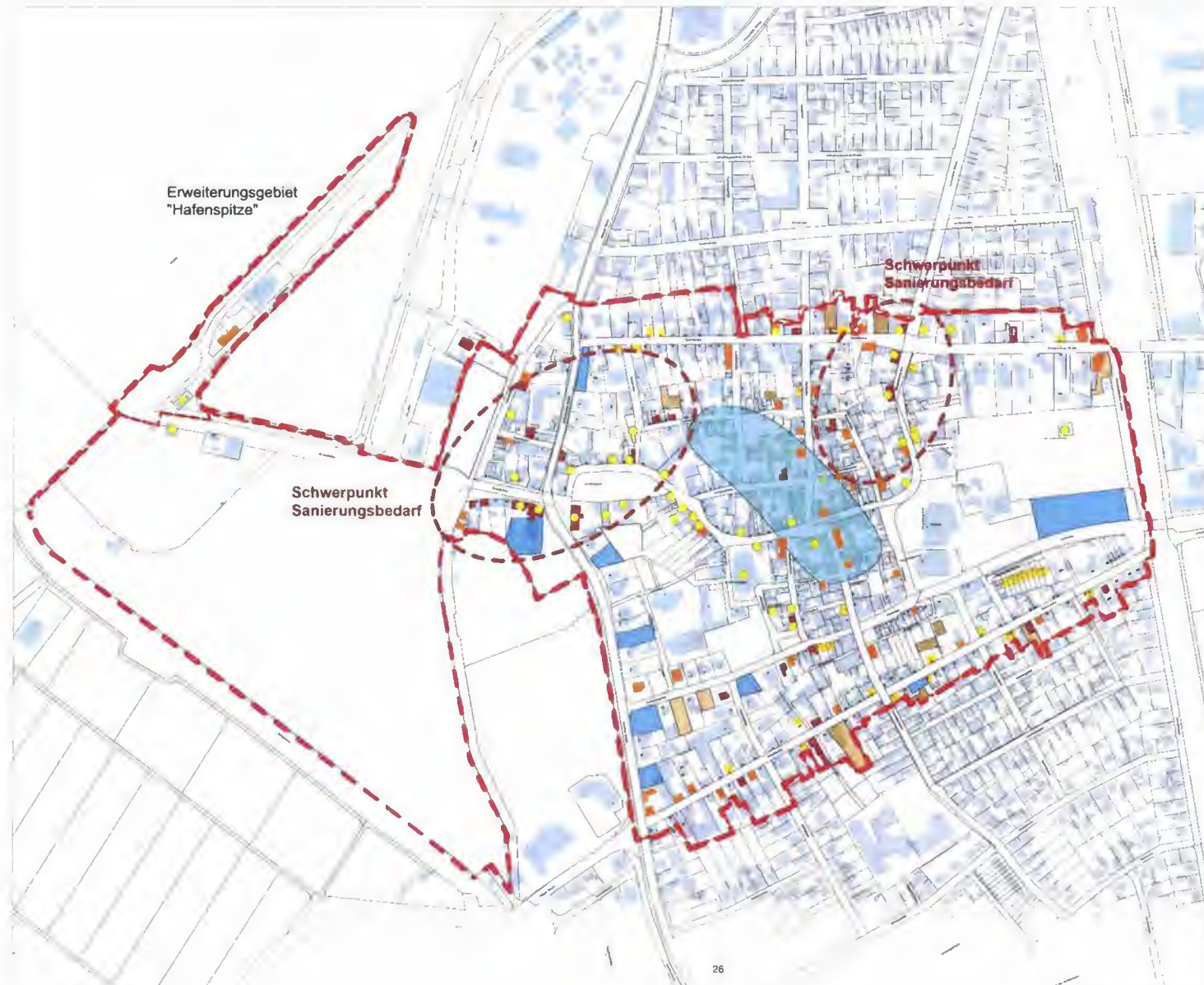
Schöffersstadt Gernshelm

## ISEK Gernshelm

### Handlungsfeld Verkehr

#### LEGENDE

-  Abgrenzung Ansatz
-  Nachverdichtungspotenzial
-  Entlegungspotenzial
-  Umstrukturierung Innenbereiche
-  starker Sanierungsbedarf
-  Mittlerer Sanierungsbedarf
-  gestalterische Mängel
-  Denkmalschutz



#### 4.3.2 Handlungsfeld 2: Verkehr

Eine wesentliche Verkehrsachse innerhalb des Untersuchungsgebietes bildet die Wormser Straße/Biebesheimer Straße (ehemalige B44) in nordsüdlichem Verlauf. Mit dem Neubau der Ortsumgehung Gernsheim/Klein-Rohrheim wird mit einer bis zu 90-prozentigen Entlastung im innerstädtischen Bereich gerechnet. Die derzeitige Verkehrssituation ist durch einen sehr hohen Anteil an Durchgangsverkehr sowie Schwerverkehr geprägt. Nichtsdestotrotz stellt diese Achse eine Barriere zwischen der Innenstadt und dem westlichen Untersuchungsbereich dar, der den Hafen und die Rheinpromenade umfasst. Die Kreuzung Rheinstraße/Wormser Straße, welche grundsätzlich die wesentliche Verbindung von Kernstadt und Rheinfront darstellt, bildet aufgrund der mangelhaften Einsehbarkeit sowie einer suboptimalen Verkehrsführung einen Konfliktbereich und stellt in vielerlei Hinsicht ein Hindernis im Stadtraum dar (siehe Abbildung 15). Auch das vorhandene Radwegenetz führt den Fahrradverkehr oberhalb der Rheinstraße gezielt entlang der stark frequentierten Biebesheimer Straße. Damit werden Fahrradfahrer um die Innenstadt herumgeführt, wodurch eine zusätzliche Frequentierung dieser ausbleibt.



Abbildung 17: Kreuzung Wormser Straße / Rheinstraße

Die Karlstraße und die Straße Im Rosengarten stellen des Weiteren die westöstlichen Haupterschließungsachsen der Innenstadt dar. Durch vereinzelte Einbahnstraßenregelungen werden auch Abschnitte der Bleichstraße (westlicher Bereich) stark befahren.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens stellt die Biebesheimer Straße/Wormser Straße eine ernstzunehmende Lärmquelle dar. Lärmimmissionen gehen zusätzlich von der im Osten gelegenen Bahnanlage aus.

Durch den Zugang zur Fähre und der Anbindung an den Bahnhof ist das Gebiet im Bereich Verkehr überregional gut verknüpft. Die Anbindung an den ÖPNV ist im Bereich der Innenstadt



flächendeckend gut ausgebaut. Eine gute, fußläufige Erreichbarkeit zu den vorhandenen Bushaltestellen ist gegeben. Eine Ausnahme stellt jedoch das Gebiet westlich der Wormser Straße/Biebesheimer Straße in Richtung Rhein dar. Hier ist keinerlei Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel gegeben, sodass folglich der Fährbereich nur durch den motorisierten Individualverkehr erschlossen ist. Generell lässt sich festhalten, dass sich die gesamtstädtische Erschließung und Verkehrsführung überwiegend am Kraftfahrzeugverkehr orientiert. Dementsprechend sind ausreichend Parkplätze im Fördergebiet vorhanden, wobei diese sich in der Qualität und Ausstattung unterscheiden. Mithilfe einer Bewertungsmatrix wurden diese anhand verschiedener Kriterien erfasst und kategorisiert. Die grüne Kategorie beschreibt einen guten Zustand und begründet damit keinen Handlungsbedarf, gelb bedeutet einen mittelmäßigen Zustand. Die Parkplätze mit einer roten Bewertung befinden sich in mangelhaftem Zustand und begründen insofern den höchsten Handlungsbedarf.

	Gestalterischer Zustand	Beschilderung	Befestigung	Anzahl Behindertenparkplätze
Hafenspitze	●	●	●	●
Fischerhaus	●	●	●	●
Wormser Straße	●	●	●	●
Schöfferplatz	●	●	●	●
Stadthaus	●	●	●	●
Friedhof	●	●	●	●
Bahnhof	●	●	●	●

Table 5: Bewertungsmatrix öffentliche Parkplätze

Eine mangelnde Beschilderung zeichnet sich bei einem Großteil der untersuchten Parkplätze ab. Häufig sind keinerlei Hinweise im Sinne einer Beschilderung vorzufinden, welche zum Parkplatz leiten. Der gestalterische Zustand unterscheidet sich stark. Gleiches gilt für die Anzahl ausgewiesener Behindertenparkplätze. Einige Parkplätze sind im unbefestigten Zustand, sodass ein potenzielles Risiko durch Stolperfallen besteht. Zudem wirken insbesondere diese nachteilig auf ihr städtebauliches Umfeld ein.



Abbildung 18: Maximaler Versiegelungsgrad in der Schafstraße

Innerhalb der Straßenräume wird vorwiegend randseitig geparkt. Ausgewiesene Parkbuchten finden sich nur in geringerem Umfang. Die Straßen im Gebiet befinden sich überwiegend in einem guten Zustand. Flächendeckend sind meist separate Fußwege mit Hochborden vorzufinden, wobei oftmals keine Barrierefreiheit gegeben ist. Der überwiegende Teil der Straßen weist einen maximalen Versiegelungsgrad auf. Besonders betroffen sind die Bleichstraße im Süden, die Schafstraße im Norden sowie einige kleinere Gassen in der Innenstadt (siehe Abbildung 16).

In der inneren Innenstadt werden die Straßenquerschnitte aufgrund des historischen Grundrisses zunehmend schmaler. Straßenrandseitiges Parken ist an dieser Stelle aufgrund der geringen Straßenbreite nicht mehr oder nur noch einseitig möglich.

Insgesamt wird der Bedarf gesehen, das innerstädtische Verkehrskonzept hinsichtlich seiner Funktionalität, Gestaltqualität, umwelt- bzw. klimabezogener Wertigkeit etc. im Gesamten vertiefend zu untersuchen.



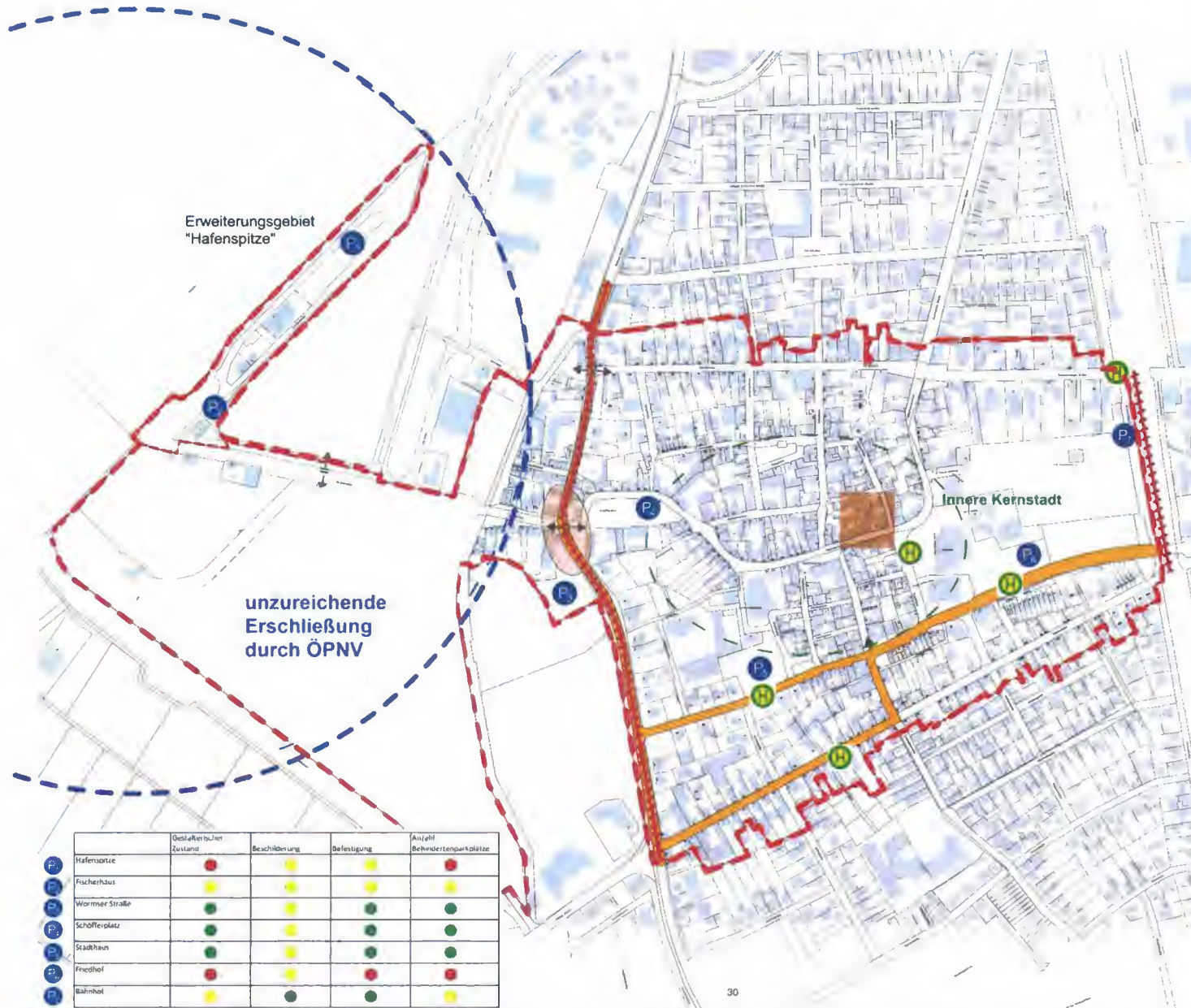
Schöffersstadt Gernsheim

## ISEK Gernsheim

### Handlungsfeld Verkehr

#### LEGENDE





-  Abgrenzung Areal
-  Fußgängerzone
-  Hauptverkehrsachse
-  Konfliktbereich
-  Immissionsquelle
-  Mangelnde Querungsmöglichkeit



Erweiterungsgebiet  
"Hafenspitze"

unzureichende  
Erschließung  
durch ÖPNV

Innere Kernstadt

	Örtlichkeiten Zustand	Beschilde- rung	Befestigung	Anzahl Behindertenparkplätze
	Hafenspitze			
	Fischerhaus			
	Wormer Straße			
	Schöffersplatz			
	Stadthaus			
	Friedhof			
	Bahnhof			

### 4.3.3 Handlungsfeld 3: Wirtschaft/Einzelhandel/soziale Infrastruktur

Die Magdalenenstraße mit ihren Wohn- und Geschäftshäusern bildet vom Schöfferplatz in Richtung Georg-Schäfer-Platz einen räumlichen Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Kernstadt. Ein kleinerer Teilbereich, vom Stadthausplatz bis zum Georg-Schäfer-Platz, ist hierbei als Fußgängerzone ausgewiesen. Die Erdgeschosszonen sind, mit Ausnahme von einzelnen Leerständen, in der Magdalenenstraße fast ausschließlich gewerblich genutzt. Einen Schwerpunkt bildet hierbei der Fachhandel, wobei Sortimentslücken u.a. im Bereich der Haushaltsartikel und Schuhwaren ausgemacht werden können.



Abbildung 19: Magdalenenstraße

Ein weiteres gewerbliches Cluster besteht im Bereich der Karlstraße. Hier sind verschiedene sachbezogene und personenbezogene Dienstleistungsangebote (Apotheke, Arzt, Sparkasse etc.) zu finden. Mit einem Backwarenladen ist hier die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gegeben, welche in der Innenstadt eher rar sind. Der vorhandene Angebotsmix sowie die gute Erreichbarkeit mit dem Pkw sorgen an dieser Stelle bereits für eine erforderliche Grundfrequentierung. Eine Stärkung und Weiterentwicklung dieses Bereiches erscheint sinnvoll.

Somit übernimmt die Magdalenenstraße nicht die alleinige Funktion als wirtschaftliches Zentrum, sondern ist vielmehr Teil eines durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägten Bandes, welches sich im Wesentlichen vom Schöfferplatz bis zu besagtem gewerblichen Cluster an der Karlstraße aufspannt. Die räumlichen und funktionalen Bezüge untereinander sind insgesamt im Sinne einer Gesamtstrategie herauszuarbeiten und zu stärken.



Abbildung 20: Versorgungseinrichtungen an der Karlstraße

Über die Magdalenenstraße hinaus sind über den gesamten Untersuchungsraum gestreut vereinzelt gewerbliche Angebote bzw. Einrichtungen zu finden. Erfasst werden konnten hier u.a. sach- und personenbezogene Dienstleistungen, wie z.B. Rechtsanwalts- und Steuerberatungsbüros, Apotheken, Banken, Finanz- und Versicherungsberater, sowie gastronomische Angebote. Die (fußläufige) Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist unterdessen innerhalb der Innenstadt

nicht bzw. nur unzureichend gegeben. Ein Sortiment ist im Untersuchungsraum selbst nicht vorhanden und findet sich nur außerhalb der Altstadt. Eine kleinteiligere Versorgung über einen „Tante-Emma-Laden“ in der Magdalenenstraße konnte sich in der Vergangenheit nicht durchsetzen. Insgesamt mangelt es der Kernstadt vor diesem Hintergrund an Angeboten mit Potential bzw. Multiplikatorwirkung in Sachen Frequentierung.

Gewerbliche Leerstände sind über den gesamten Untersuchungsraum hinweg vorzufinden. Ein Schwerpunkt stellt sich innerhalb der Magdalenenstraße dar, wobei diese Konzentration auf die Dominanz an bestehenden Geschäftshäusern zurückzuführen ist. Eine weitere, kleinere Konzentration an Leerständen besteht zudem in der Riedstraße.

Die Ursachen hierfür sind vielfältig und häufig individuell an ein Objekt geknüpft. Neben typischen Gründen, wie branchenspezifischen Strukturkrisen, einer veränderten Nachfrage bzw. einem veränderten Kaufverhalten sowie einem zunehmenden Funktionsverlust zentraler Lagen ist ein wesentlicher Einfluss dabei konkurrierenden Nutzungen bzw. Flächen außerhalb des Untersuchungsraumes zuzurechnen, wie beispielsweise den östlich der Bahntrasse gelegenen Gewerbeflächen. Diese sind in ihren Angebotspaletten sowie hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit (Stellplätze, direkt anfahrbar etc.) insofern auf heutige Nutzeranforderungen zugeschnitten, dass integrierte, innerstädtische Lagen bzw. Flächen an Attraktivität verlieren.

Ein wesentliches Risiko liegt in der Folge in einer sinkenden Investitionsbereitschaft als auch Investitionsmöglichkeit seitens der Eigentümer in die eigenen Immobilien, sodass notwendige Modernisierungen und Anpassungen an die konkreten Nachfragekriterien ausbleiben. Die Leerstände strahlen in der Konsequenz negativ auf das Stadtbild aus und gefährden den verbleibenden Einzelhandel.

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind bereits einzelne Objekte vorzufinden, welche in der Vergangenheit einer Umnutzung bzw. einem Umbau von Gewerbe- in Wohnimmobilien unterzogen wurden.

Je nach Lage und objektspezifischen Rahmenbedingungen (Zustand, Größe, Zuschnitt, Ausstattung etc.) sind die gewerblichen Leerstände zukünftig auf den Prüfstand hinsichtlich Wiederbelegbarkeit oder Umnutzung zu stellen.



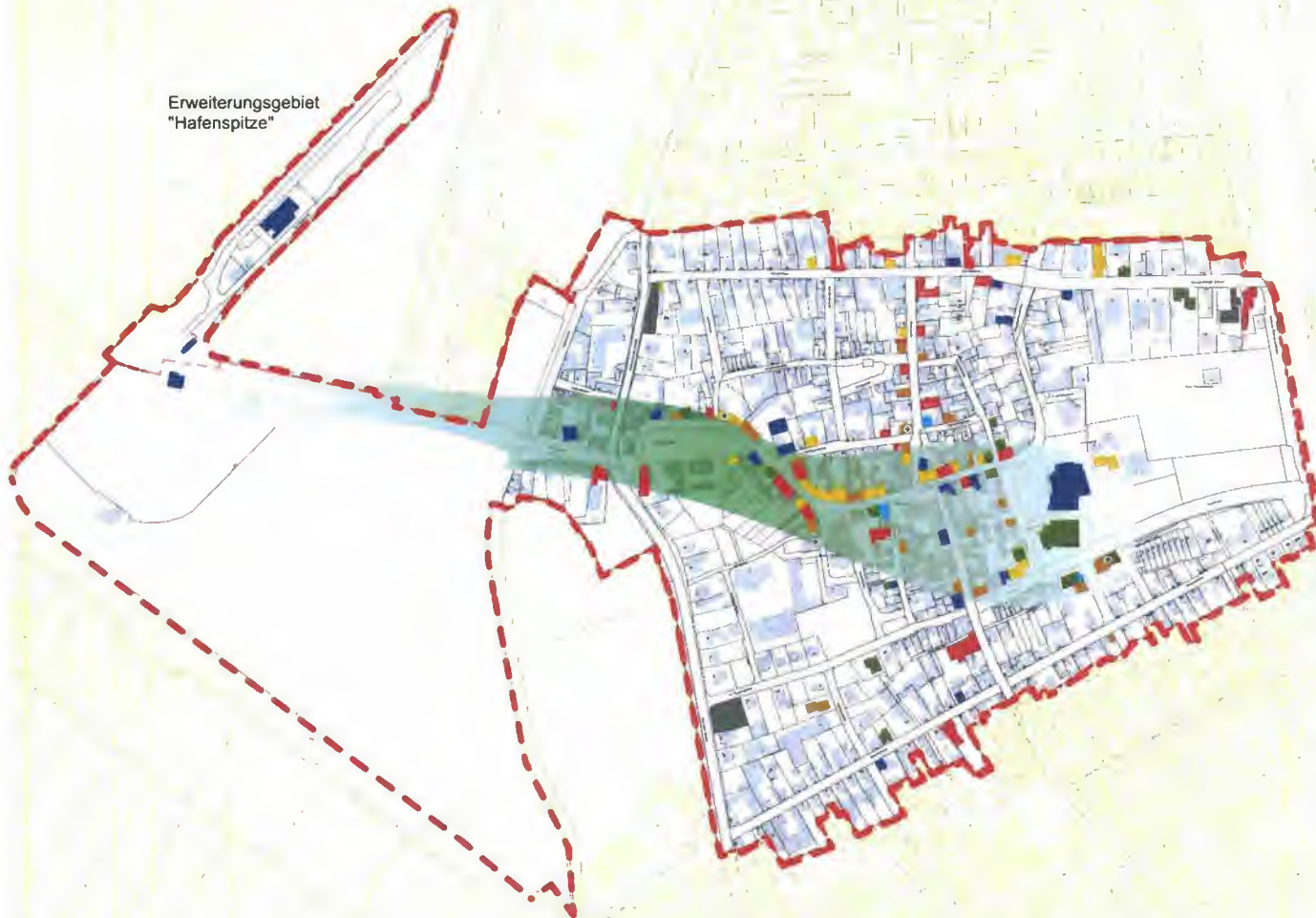
Schöfferstadt Gernsheim

## ISEK Gernsheim

Handlungsfeld Wirtschaft/  
Einzelhandel/soziale Infrastruktur

-  Abgrenzung Areal
-  wirtschaftliche Kernzone
-  Gastronomie & Hotellerie
-  Versorgung des tägl. Bedarfs
-  Handel (mittel-/langfristig)
-  Sachbezogene Dienstleistungen
-  Personenbezogene Dienstleistungen
-  Gewerbebetriebe
-  gewerblicher Leerstand
-  + Ärzte

Erweiterungsgebiet  
"Hafenspitze"



#### 4.3.4 Handlungsfeld 4: Tourismus, Kultur und Freizeit

Hinsichtlich der Lebens- und Freizeitqualität im Fördergebiet spielen die öffentlichen Grün- und Freiflächen (vgl. Plan Handlungsfeld Tourismus, Kultur und Freizeit) eine wichtige Rolle. Um einen Überblick über den allgemeinen Zustand der Flächen zu gewinnen, wurden anhand einer vorab definierten Kriterienauswahl die Grün- und Freiflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes eingestuft. Bewertet wurden dabei u.a. das Vorhandensein einer Funktionszuweisung, die Zugänglichkeit der Flächen, die Aufenthaltsqualität und Frequentierung etc.

	Funktionszuweisung	Sichtbarkeit/ Zugänglichkeit	Frequentierung	Verseidelungsgrad	Aufenthaltsqualität	Grünqualität(en)	Ausstattung (Möbiliar)	Spiel-/Freizeitflächen
Rheinfront	●	●	●	●	●	●	●	●
Hafenspitze	●	●	●	●	●	●	●	●
Rheinpark	●	●	●	●	●	●	●	●
Europagarten	●	●	●	●	●	●	●	●
Schöffersplatz	●	●	●	●	●	●	●	●
Verkehrsgarten	●	●	●	●	●	●	●	●
Fischerplatz	●	●	●	●	●	●	●	●
Rosengarten	●	●	●	●	●	●	●	●
Stadthausplatz	●	●	●	●	●	●	●	●
Georg-Schäfer-Platz	●	●	●	●	●	●	●	●
Friedhof	●	●	●	●	●	●	●	●
Grünfläche südl. Friedhof	○	●	●	●	●	●	●	●

Tabelle 6: Bewertungsmatrix Grün- und Freiflächen

Im Rahmen dieser Bewertung wurde deutlich, dass nahezu alle Grün- und Freiflächen einen gewissen Handlungsbedarf aufweisen. Starke Mängel wurden vor allem in der Funktionszuweisung und in der Aufenthaltsqualität festgestellt. Zusätzlich sind kaum Angebote für Kinder und Jugendliche, wie Spiel- und Freizeitflächen, vorhanden. Handlungsbedarf, aber gleichzeitig auch wesentliches Potential, wird insbesondere im Bereich der Hafenspitze, des Europagartens sowie des ehemaligen Verkehrsgartens gesehen. Der Qualifizierung der Grün- und Freiflächen kommt dabei auch im Kontext der sozialen Integration und angemessenen sozial-räumlichen Quartiersentwicklung ein wesentlicher Stellenwert zu.

Die Rheinfront stellt den tendenziell belebtesten Freiraum innerhalb des Untersuchungsgebietes dar, bleibt jedoch in ihrer derzeitigen Gestaltung noch weit hinter ihrem Potential als Aufenthalts- und Erlebnisraum zurück. Die Frequentierung ist insbesondere auf den Fährbetrieb, die Attraktivität des Rheins sowie einige gastronomische Angebote zurückzuführen. Die Rheinfront zeichnet sich durch mehrere größere Teilabschnitte aus, welche derzeit keine konkrete Widmung ausweisen und funktional und gestalterisch nicht oder nur wenig miteinander vernetzt sind. Ein besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Hafenspitze zu legen, welche sich mit einer unbefestigten Parkplatzfläche derzeit in einem ungeordneten, unattraktiven Gesamtzustand befindet.

Zwischen Rheinfront und Innenstadt erstreckt sich südlich der Rheinstraße die größte Freifläche im zusammenhängenden Stadtgebiet. Der Rheinpark mit Spielplatz und Grillhütte sowie die Sportanlagen an der Rheinstraße und der Dirt-Bike Park haben hier ihren Platz. Trotz ihrer hohen Bedeutung für das Freizeit- und Sportangebot sowie das Gernsheimer Vereinsleben weist das Areal diverse städtebauliche und gestalterische Missstände auf. Die Sportanlagen befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, das Sportlerheim aus den 1960er Jahren bedarf unbedingt eines Neubaus. Die naturräumliche Qualität im Rheinpark ist gering, es fehlt an Biodiversität und ökologischer Gestaltung. Die Grillhütte befindet sich in einem schlechten Zustand, zudem erscheint der derzeitige Standort im Rheinpark fragwürdig.

Der Europagarten stellt eine räumliche Verknüpfung des Hafenbeckens in Richtung Innenstadt dar. Die Freifläche befindet sich derzeit allerdings in einem verwahrlosten Zustand und lädt nicht zum Verweilen ein. Schadhafte Wegeflächen, ungestaltete Freiflächen, fehlendes oder schadhaftes Mobiliar stellen dabei nur einen Teil der identifizierten Missstände dar. Die Fläche bietet aufgrund ihrer Lage jedoch durchaus Potential zur Aufwertung des Hafenbeckens und Wohnumfeldes.

Der Schöfflerplatz weist den weitaus besten gestalterischen und baulichen Zustand aus. Dennoch ist die Nutzung und Frequentierung der Platzfläche überschaubar. Markant ist an dieser Stelle insbesondere die Randbebauung des Platzes, welche durch eine Reihe gut erhaltener denkmalgeschützter Fachwerkhäuser besteht. Der Schöfflerplatz stellt aufgrund seiner Lage und möglichen Scharnierwirkung ein wesentliches Potential zur Verknüpfung der Teilbereiche Hafengebiet und Innenstadt dar.

Der ehemalige Verkehrsgarten liegt äußerst isoliert südlich des Schöfflerplatzes und erfährt infolgedessen auch nur eine sehr geringe Frequentierung. Die Freifläche weist erhebliches Potential zur Aktivierung und Attraktivierung als nachbarschaftlicher Treffpunkt auf.



Abbildung 21: Schöfflerplatz

Derzeit zeichnet sich die Fläche jedoch durch einen schadhaften Gesamtzustand aus, welcher u.a. große Schäden an den Wegen sowie verwilderte Grünflächen umfasst.

Die vorgestellten Plätze und Grünflächen werden als die bedeutsamsten Orte für Tourismus und Freizeit eingeschätzt. Der Schöfflerplatz bildet den Eingang zur Innenstadt und zugleich zur Fußgängerzone und fällt damit unmittelbar ins Auge der Touristen. Hier sind zudem Museen und kulturelle Einrichtungen angesiedelt, sodass der Fokus in diesem Bereich einschließlich Kernstadt auf Kultur und der historischen Mitte liegt. Durch die umliegenden Fachwerkhäuser wird dieser Effekt verstärkt.

Eine wesentliche Eingangssituation für Touristen stellt der Fährbereich und in Verlängerung die Rheinstraße dar. Weitere Eingangssituationen befinden sich entlang der Haupterschließungsachsen an der Wormser und Mainzer Straße sowie an der östlichen Karlstraße. Die



Eingangssituationen erscheinen wenig gestaltet und lassen kaum Orientierungspunkte für Touristen zu.

Die Fahrradwegführung sorgt zudem für eine Leitung des Zielverkehrs um die Innenstadt. Auch die derzeitige Situation an der Kreuzung Wormser Straße/Rheinstraße, welche wie eine Barriere wirkt, mindert die Frequentierung der Innenstadt.



#### 4.3.5 Handlungsfeld 5: Klima und Umwelt

Die globalen Klimaveränderungen geben Anlass für eine verstärkte Auseinandersetzung mit dem Thema Klimaanpassung und Umwelt. Vor dem Hintergrund der knapper werdenden Ressourcen und der veränderten Lebensbedingungen ist eine umweltschonende Bauweise in einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung unabdingbar.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten diverse Themenbereiche bzw. Missstände identifiziert werden, welche einer umwelt- und klimabewussten Lebens- und Stadtgestaltung unzu-träglich sind.

Innerhalb des Handlungsfeldes Wohnen und Wohnumfeld wurde sowohl ein wesentlicher energetischer Sanierungsbedarf als auch eine erhebliche Versiegelung der privaten Freiflächen identifiziert. Im Sinne einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, der Förderung von Versickerung und Verdunstung etc. begründet sich Handlungsbedarf hinsichtlich energetischer Sanierung, Entsiegelung, Begrünung usw. Gleichzeitig konnte auch eine Reihe an Brachflächen/ Nachverdichtungspotentialen innerhalb der Kernstadt identifiziert werden. Im Rahmen einer Aktivierung dieser Reserveflächen sollte es ein Bestreben sein, die Innenentwicklung an dieser Stelle zu fördern und demgegenüber Flächen im Außenbereich von einer Erschließung freizuhalten.

Auch das Handlungsfeld Verkehr zeigt mit seinen oftmals maximal versiegelten Straßenräumen ein wesentliches Manko auf. Der hohe Versiegelungsgrad wirkt sich dabei, ähnlich wie auch die geschilderte Versiegelung im Privatbereich nachteilig auf das Umfeld aus. Neben reinen gestalterischen Beeinträchtigungen sind es insbesondere die klimatischen Auswirkungen, welche sich hier niederschlagen. Dies umfasst beispielsweise die starke Erwärmung und den Hitzestau bei intensiverer Sonneneinstrahlung, die eingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser oder auch die geminderte Abkühlung durch Fehlen kühlender Verdunstungsprozesse. Über gezielte Entsiegelungs- und Pflanzungsmaßnahmen besteht hier die Möglichkeit, bereits im Kleinen die klimatische Wertigkeit des öffentlichen Raumes zu verbessern.

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen leisten derzeit den größten Beitrag hinsichtlich einer Begünstigung des städtischen Mikroklimas. Jedoch wird auch hier Optimierungspotential durch Aufwertung, z.B. im Rahmen zusätzlicher Begrünungen, gesehen. Zudem bilden diese Flächen aktuell Solitäre. Eine Verknüpfung der Grün- und Freiflächen untereinander besteht nicht. Durch eine Förderung deren Verbindung untereinander bietet sich das Potential der Herstellung eines innerstädtischen grünen Bandes, welches sich von der Rheinfront im Westen bis zum Friedhofsgelände im Osten des Untersuchungsgebietes erstreckt. Der Friedhof weist in diesem Zusammenhang ebenfalls Handlungsbedarf auf. Aufgrund fehlender Schattenspenden wirkt die Fläche aus stadtklimatischer Sicht als Hitzeinsel, welche es durch zusätzliche Bepflanzungen zu optimieren gilt. Ähnliches gilt für den Alleencharakter entlang der Rheinstraße, welcher einige Lücken aufweist. Durch eine Bepflanzung mit neuen Bäumen kann die Allee einerseits äußerlich aufgewertet werden und andererseits eine grüne Verbindung zwischen Rheinfront und Europagarten schaffen. Der Erhalt und die Pflege von markanten und erhaltenswerten Bäumen in der Innenstadt leistet ebenfalls einen Beitrag zur grünen Infrastruktur.

Erweiterungsgebiet  
"Hafenspitze"



## 5 Zusammenfassende SWOT-Analyse

Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse der thematischen bzw. handlungsfeldbezogenen Bestandsanalyse zusammenfassend dargestellt. Hierbei wird auf das Instrument der SWOT-Analyse zurückgegriffen, welche die Stärken und Schwächen wie auch die Chancen und Risiken der Bestandssituation sowie der zukünftigen Entwicklung gegenüberstellt.

Die SWOT-Analyse bildet damit die Grundlage zur Formulierung von Entwicklungszielen und Maßnahmen.

### 5.1 Stärken

Gernsheim profitiert von seiner geographischen Lage und Verflechtung innerhalb der Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar. Die Stadt ist sowohl im Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr als auch in Sachen ÖPNV lokal und regional gut vernetzt. Die umliegenden Wirtschaftszentren wie Frankfurt, Darmstadt und Mannheim sind von Gernsheim aus gut erreichbar, sodass die Stadt insbesondere für Arbeitnehmer attraktiv erscheint. Die Lage am Rhein bringt dabei sowohl wirtschaftliche Vorteile im Rahmen der Binnenschifffahrt als auch einen positiven Einfluss auf die Attraktivität als Wohnstandort mit sich. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass die Bevölkerungsprognose für Gernsheim einen positiven Trend ausweist und die Nachfrage nach Wohnraum auch zukünftig anhalten wird.

Die Innenstadt zeichnet sich durch ihren historischen Baubestand und eine funktionale Mischung aus. Insbesondere der Schöffersplatz, welcher durch denkmalgeschützte Fachwerkhäuser gerahmt wird, stellt innerhalb der Stadt ein Alleinstellungsmerkmal dar. Aufgrund der umfassenden Verkehrsberuhigung herrscht in der Innenstadt eine vergleichsweise angenehme Atmosphäre, was dem Innenbereich als Wohnstandort zugutekommt. Die kulturellen Angebote tragen zur Freizeit- und Lebensqualität bei und stärken den sozialen Zusammenhalt in der Stadt.

### 5.2 Schwächen

Über das gesamte Untersuchungsgebiet hinweg zeigen vereinzelt, stellenweise auch konzentriert, insbesondere Privatgebäude bzw. Privatgrundstücke Sanierungsbedarfe hinsichtlich Bausubstanz, energetischem Standard und/oder Qualität der zugehörigen Freiflächen auf. Dieses Schadensbild wirkt insgesamt schadhaft auf die Kernstadt ein, beeinträchtigt das Erscheinungsbild für Bewohner und Stadtbesucher und beeinflusst mitunter auch die Standortwahl Wohn- und Gewerbersuchender nachteilig. Darüber hinaus zeigt dieser Umstand auf, dass innerhalb der Innenstadt Nachhol- bzw. Handlungsbedarf bei der Herstellung zeitgemäßen, attraktiven Wohnens besteht.

Einen ebenfalls negativen Effekt auf Erscheinungsbild und Funktionserhalt der Innenstadt als mischgenutzter Standort üben die bestehenden gewerblichen Leerstände aus.

Die vorhandenen Grün- und Freiräume werden in ihrem Umfang für die Innenstadt als ausreichend eingeschätzt. Allerdings zeichnen sich diese oftmals durch Gestaltungsdefizite

sowie einer mangelnden bzw. fehlenden Funktionszuweisung aus, worunter letztlich die Aufenthaltsqualität und Nutzungsintensität leiden. Insbesondere die fehlende Funktionszuweisung führt dazu, dass häufig keine konkreten Angebote für die verschiedenen Zielgruppen/Altersgruppen, wie insbesondere für Kinder, Jugendliche und Senioren als wesentliche Nutzergruppen, angeboten werden.

Die Beschilderung innerhalb des Untersuchungsgebietes trägt insbesondere für Touristen wenig zur Orientierung bei, mit negativen Auswirkungen auf die Frequentierung der Innenstadt. Auch die Führung bzw. Beschilderung des Radweges entlang der Biebesheimer Straße führt die Radfahrer konsequent am Stadtzentrum mit seinen kulturellen, gastronomischen und Einzelhandelsangeboten vorbei.

Bedingt durch die aktuelle Verkehrsführung und die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs fehlen stellenweise Verbindungen für Fahrradfahrer und Fußgänger. Diese Barrieren verhindern eine steigende Frequentierung der Innenstadt und bilden zusätzlich aufgrund fehlender Querungsmöglichkeiten ein Sicherheitsrisiko im Straßenverkehr.

Im Bereich des Einzelhandels mangelt es im Gebiet an fußläufigen Nahversorgern, welche Waren des täglichen Bedarfs anbieten. Entsprechende Angebote finden sich außerhalb des Untersuchungsgebietes östlich der Schienen.

### **5.3 Chancen**

Die vorhandenen, nicht ausgeschöpften Potentiale bieten zahlreiche Chancen für die weitere Entwicklung und Qualifizierung Gernsheims als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort.

Angesichts des prognostizierten Bevölkerungswachstums und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum bieten insbesondere die identifizierten Brachflächen und Baulücken innerhalb des Untersuchungsgebietes ein nennenswertes Nachverdichtungspotential. Mit Erschließung und Nutzung dieser „Reserven“ kann die Stadt Gernsheim einen wesentlichen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung leisten. Positive Folgen dessen sind u.a. die Erhöhung des Wohnbesatzes in der Innenstadt, die Herstellung zeitgemäßen, qualitativen Wohnraums, welcher ggf. auch solche Zielgruppen anspricht, die die Innenstadt als Wohnstandort derzeit nicht in Betracht ziehen, sowie eine Steigerung der Frequentierung der Stadt selbst.

Gleichzeitig bieten sich auch für den baulichen Bestand zahlreiche Chancen zur Qualifizierung und Attraktivierung des Wohnens an. Dabei können insbesondere durch baustrukturelle, baustanziale oder auch energetische Sanierungsmaßnahmen bestehende Mängel beseitigt werden. Zudem können Umstrukturierungs- wie auch Entsiegelungsmaßnahmen einen wesentlichen Beitrag bei der Qualifizierung des privaten Wohnumfeldes bzw. Freiraums leisten.

Dabei können und sollten städtische Maßnahmen als Impuls für eine nachhaltige Stadtentwicklung, auch im Sinne einer Aktivierung der Bevölkerung, dienen. Durch Umsetzung von u.a. umwelt- und klimafreundlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum wie Entsiegelungsmaßnahmen, Aufwertungsprozesse von Freiflächen etc. kann die Stadt eine Vorreiterrolle übernehmen. Gleichzeitig können auf diese Weise Aufklärungs- und Sensibilisierungsarbeit hinsichtlich Bedeutung und Nutzen entsprechender Projekte sowohl für den öffentlichen wie auch den privaten Raum geleistet sowie Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, welche in privater Hand liegen.

Gerade im Bereich des öffentlichen Raumes wird in der Profilierung der Rheinfront sowie der räumlichen und funktionalen Verknüpfung dieser mit der Innenstadt ein wesentliches Entwicklungspotential gesehen. Mit der Qualifizierung als attraktiven und vielseitigen Freizeit-, Erlebnis- und Erholungsraum kann sowohl für die Bürgerschaft wie auch die touristischen Besucher ein Leuchtturm gestaltet werden. In Ergänzung hierzu kann im Rahmen einer Aufwertung der übrigen Grün- und Freiflächen eine Vernetzung mit der Innenstadt im Allgemeinen sowie den einzelnen Plätzen und Grünbereichen untereinander geschehen. Hierin stellt sich ein erhebliches Potential hinsichtlich der Anpassung an klimatische und umweltbezogene Aspekte als auch hinsichtlich einer Qualifizierung des Wohnumfeldes dar, welches es zu heben gilt.

#### 5.4 Risiken

Insbesondere für die im Privatbereich festgestellten Handlungsbedarfe liegt das wesentliche, wenn nicht grundlegende Risiko in einer mangelnden Mitwirkungsbereitschaft seitens der Bürgerschaft. Diese kann sowohl im Abhandensein einer Innovationsbereitschaft begründet sein, welche sich insbesondere in einer Skepsis gegenüber neuen Erkenntnissen, technischen Neuerungen etc. äußerst, oder auch auf das Abhandensein einer Investitionsbereitschaft zurückzuführen sein. In diesem Fall wollen oder können die privaten Eigentümer keine Investitionen zum Erhalt und zur Aufwertung ihrer Immobilien und Liegenschaften aufbringen. Insofern zeichnet sich hierin ein wesentlicher Bedarf in der Sensibilisierung der Bevölkerung für Themen der Stadtentwicklung im Allgemeinen sowie Themen wie Substanzerhalt, Nachverdichtung oder Entsiegelung, energetische Sanierung etc. im Speziellen ab. Mit der Zielsetzung der Erreichung einer Innovations- und Investitionsbereitschaft gilt es die Bevölkerung im Prozess des Städtebauförderungsprogramms mitzunehmen sowie auch im Rahmen privater Maßnahmen nach Möglichkeit beratend und finanziell zu unterstützen, um die erforderlichen „Brücken zu schlagen“ und Anreize zu schaffen.

Ein zusätzliches Risiko liegt zudem in der Verödung der Innenstadt. Aufgrund der konkreten Kundenorientierung bzw. der konkreten Ausrichtung auf deren Anforderungen und Bedarfe hinsichtlich Erreichbarkeit, Sortimentsbreite etc. profitieren Konkurrenzstandorte wie auch das Internet als Handelsplattform wesentlich hinsichtlich Frequentierung und Umsatz. Die Kernstadt kann diesen veränderten Bedarfen des Einzelhandels aufgrund äußerer Rahmenbedingungen wie kleinteiligen Gewerbeflächen, eingeschränkter Erreichbarkeit mit dem Pkw etc. häufig nur noch in geringem Maße entsprechen und verliert so an Attraktivität für Einzelhändler. Das Risiko bzw. die Folge ist ein anhaltender Zerfall des Stadtzentrums als Wirtschaftsstandort.

#### 5.5 Tabellarische Zusammenfassung der SWOT-Analyse

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Positive Bevölkerungsprognose (Nachfrage Wohnraum)</li> <li>▪ Funktionale Mischung der Kernstadt</li> <li>▪ Gute Erschließung / Anbindung über ÖPNV</li> <li>▪ Hoher Wohnbesatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hoher energetischer und baulicher Sanierungsbedarf der Privatgebäude</li> <li>▪ Gewerbliche Leerstände</li> <li>▪ Angebotsdefizite für Kinder, Jugendliche und Senioren</li> <li>▪ Mangelhafte Orientierung für Touristen</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Historischer Stadtkern / Gebäudebestand</li> <li>▪ Gutes Angebot an Parkplätzen und verkehrsberuhigten Bereichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unzureichende (fußläufige) Nahversorgung</li> <li>▪ Fehlende Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Barrieren und fehlende Verbindungen für Radfahrer und Fußgänger</li> <li>▪ Mangelnde Beschilderung für Verkehr und Tourismus</li> </ul>
<p><b>CHANCEN</b></p>	<p><b>RISIKEN</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umstrukturierung Innenbereich (attraktives Wohnen)</li> <li>▪ Städtische Maßnahmen als Impuls</li> <li>▪ Nachverdichtungspotential Baulücken</li> <li>▪ Vernetzung und Profilbildung Rheinfrost, Schöfflerplatz und Kernstadt</li> <li>▪ Soziale Infrastruktur/ Dienstleistungsangebote als Frequenzbringer</li> <li>▪ Optimierung Grün- und Freiflächen hinsichtlich Aufenthaltsqualität und ökologischem Wert (Straßengrün, Hofanlagen, Grünanlagen etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geringe Investitions- und Innovationsbereitschaft/ Mitwirkungsbereitschaft</li> <li>▪ Fehlende Frequentierung</li> <li>▪ Fehlende Kaufkraft</li> <li>▪ Imagedefizit Bauen im Bestand</li> </ul>



## 6 Fördergebiet

Die Förderung der im Rahmen des vorliegenden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erarbeiteten Maßnahmen durch das Förderprogramm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ (vormals „Stadtumbau in Hessen“) setzt die Abgrenzung und förmliche Festlegung voraus. Dies kann sowohl als Stadtumbaugebietes gemäß §171b Baugesetzbuch (BauGB) als auch als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB erfolgen.

Gemäß § 136 ff. BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebietes nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Gemäß § 171a Baugesetzbuch (BauGB) sind Stadtumbaumaßnahmen Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich Wohnzwecke besteht oder zu erwarten ist, oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.

Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,

7. innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

Folglich weist das Untersuchungsgebiet städtebauliche Funktionsverluste gem. sowohl § 136 BauGB als auch §171a BauGB sowie im Sinne der Anforderungen des Förderprogramms „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ (vormals „Stadtumbau in Hessen“) auf.

Neben den städtebaulichen Funktionsverlusten ergab die Analyse der sozialen Strukturen weitere Missstände und Defizite. Die herausgestellten sozialen, funktionalen und gestalterischen Missstände und Defizite beeinträchtigen maßgeblich die Funktion des Gebietes.



Abbildung 22: Fördergebiet Gernsheim Innenstadtentwicklung (inkl. Gebietserweiterung, Stand: Oktober 2022)

Vor diesem Hintergrund wird die Abgrenzung des Fördergebietes gemäß der Abbildung empfohlen. Die Abgrenzung des Fördergebietes entspricht dem Untersuchungsgebiet.

Die Hafenspitze war im IHK von 2014 nur teilweise enthalten und wurde sowohl in das Untersuchungsgebiet wie auch in das Fördergebiet vollständig aufgenommen. Das Areal südlich der Rheinstraße, welches den Rheinpark und die Sportanlagen umfasst, wurde im Rahmen einer Erweiterung des Fördergebietes im Jahr 2022 ergänzt.

Das zwischenzeitlich erweiterte Fördergebiet (ursprünglich ca. 42,5 ha) umfasst eine Fläche von ca. 53,6 ha.

Es wird empfohlen, das Fördergebiet als Sanierungsgebiet auszuweisen. Im Zusammenwirken mit dem Städtebauförderprogramm (Organisation, Beteiligung, formale Anforderungen) kann von einer zügigen Durchführung ausgegangen werden.

## 7 Leitbild, Ziele, Strategie

Unter dem Motto „Kompakt | Grün | Lebendig – NATÜRLICH Gernsheim“ soll im Rahmen des Förderprogrammes und auf Grundlage des ISEK die Kernstadt ganzheitlich und nachhaltig entwickelt werden.

Die Zielsetzung und Herausforderung liegt darin, die Gernsheimer Kernstadt als funktions- und nutzungsgemischten Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsstandort zu qualifizieren und gleichzeitig die Balance zu einer umwelt- und klimafreundlichen Entwicklung zu halten. Dementsprechend liegt ein besonderer Fokus im Bereich der Förderung und Begünstigung von Stadtökologie und Stadtklima.

Im Rahmen der vorab definierten Handlungsfelder, anhand welcher die thematische Bestandsanalyse durchgeführt wurde sowie in Verschneidung mit Leitbild und Analyseergebnissen wurden einige übergeordnete Ziele identifiziert bzw. definiert. Diese bilden im Weiteren die Grundlage der Entwicklung und Konzeptionierung der im Folgenden dargestellten Einzelmaßnahmen.

Richtungsweisend bzw. rahmengebend sind dabei insbesondere folgende Zielsetzungen:

- Attraktivierung der Kernstadt als Wohnstandort
- Erhalt und Aufwertung der historisch bedeutsamen Stadtgestalt und Bausubstanz
- Stadtökologische und -klimatische Aufwertung und Vernetzung (Ausbau grüne und blaue Infrastruktur)
- Weiterentwicklung und Qualifizierung des Freizeit- und Kulturangebotes
- Vernetzung der städtischen Teilräume
- Qualifizierung und Sicherung der innerstädtischen Infrastrukturausstattung

Der nachfolgend dargestellte Strukturplan fasst die übergeordneten Zielsetzungen und strategischen Überlegungen dabei graphisch zusammen. Durch Verschneidung der zunächst separat voneinander betrachteten Handlungsfelder wird es nun möglich, räumliche Zusammenhänge und Wechselwirkungen sowie größere Entwicklungsbereiche und -achsen zu identifizieren.




Schöfferstadt Gernsheim

## ISEK Gernsheim

### Strukturplan

#### LEGENDE

-  Abgrenzung Areal
-  Anpassung des öffentl. Raumes
-  Aufwertung Platzbereich
-  Nachverdichtung
-  Entleerung / Auflockerung
-  Nutzungs-Gestaltungsqualität des Freiraums verbessern
-  Aufwertung durch Straßengrün
-  Gestaltung & Vernetzung Grüne und Blaue Infrastruktur
-  Stärkung d. Kernzone
-  städtebauliche Dominante / Potenzialbereich
-  Optimierung Zugang & Vernetzung
-  Optimierung Radwegführung
-  Schwerpunktbereich private Sanierungsmaßnahmen
-  Besch. Ideenkonzept
-  Verbesserung der ÖPNV - Anbindung



## 8 Einzelmaßnahmen

Auf Grundlage der Bestandsanalyse sowie in Ableitung aus Leitbild und Strategie werden im Folgenden die Einzelmaßnahmen (Projekte) aufgeführt, welche zur Umsetzung der Stadtbauziele erforderlich sind.

Insgesamt wurden folgende knapp 50 Maßnahmen herausgearbeitet und übergeordneten Maßnahmenkategorien zugeordnet. Die Maßnahmen 42-48 wurden im Rahmen der Fortschreibung des ISEK und der Fördergebietsverweiterung im Jahr 2023 ergänzt.

Die Maßnahmen

- 12 – Neuordnung Hafeparkplätze
- 13 – Aufwertung Rheinpromenade / Rheinterrassen sowie
- 14 – Neuordnung Fährbereich

wurden mit der Maßnahme 11 – Aufwertung Hafenspitze zusammengelegt.

Die Maßnahmen

- 23 – Aufwertung Stadthausplatz
- 30 – Stadtbegrünung
- 31 – Stärkung der grünen Infrastruktur
- 33 – Schaffung von Stadtbrunnen
- 38 – Erstellung eines Radwegekonzeptes
- 39 – Verbesserung von Fuß- und Radwegeverbindungen
- 40 – Ausbau der Elektromobilität sowie
- 41 – Ankauf und Sanierung denkmalgeschützter verwaarloster Immobilien

werden entweder im Rahmen anderer Förderprogramme umgesetzt, durch andere Projektträger verwirklicht oder auch nicht länger von Seiten der Kommune verfolgt.

Im Nachgang werden die Einzelmaßnahmen des Förderprogramms separat vorgestellt.

### **Übergeordnete Maßnahmen**

1. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
2. Fördergebietsmanagement
3. Landesweite Steuerung

### **Beteiligung und Aktivierung**

4. Öffentlichkeitsarbeit
5. Anreizprogramm private Sanierungsmaßnahmen

### **Ausbau grüner und blauer Infrastruktur**

17. Aufwertung Europagarten
21. Neugestaltung Verkehrsgarten
24. Umgestaltung Friedhofsgelände
30. Stadtbegrünung – *entfällt aus Programm*
31. Stärkung der grünen Infrastruktur – *entfällt aus Programm*
47. Steigerung Biodiversität Rheinpark

### **Attraktive Plätze und Straßenräume**

6. Leitsystem / Beschilderungskonzept – *entfällt aus Programm*
7. Übergreifendes Stadtmöblierungskonzept – *entfällt aus Programm*

- 8. Entsiegelung öffentlicher Raum / City-Tree-Programm
- 19. Neugestaltung kleine Plätze
- 20. Profilierung Schöfferplatz
- 23. Aufwertung Stadthausplatz – *entfällt aus Programm*
- 25. Neugestaltung Parkplatz am Friedhof
- 32. Begrünung Unterführung Karlsstraße
- 33. Schaffung von Stadtbrunnen – *entfällt aus Programm*
- 34. Aufwertung weiterer Plätze
- 45. Umgestaltung Außenbereich Sportlerheim
- 48. Sanierung Sportanlagen Rheinstraße

#### **Aufwertung Hafen**

- 10. Masterplan Hafengebiet
- 11. Aufwertung Hafenspitze  
inkl. Neuordnung Hafenparkplätze (ehem. Nr. 12),  
Aufwertung Rheinpromenade / Rheinterrassen (ehem. Nr. 13),  
Neuordnung Fährbereich (ehem. Nr. 14)
- 15. Multifunktionsbereich Rheinwiese / temporäre Nutzung
- 35. Neuplanung Gastronomie Hafenspitze
- 36. Neubau Fährstübchen Hafen

#### **Nachhaltige Mobilität**

- 9. Optimierung Radwegenetz – *entfällt aus Programm*
- 16. Umbau Rheinstraße
- 18. Umbau Kreuzung Wormser Straße / Rheinstraße
- 37. Rückbau der Wormser Straße
- 38. Erstellung eines Radwegekonzeptes – *entfällt aus Programm*
- 39. Verbesserung von Fuß- und Radwegeverbindungen – *entfällt aus Programm*
- 40. Ausbau der Elektromobilität – *entfällt aus Programm*

#### **Aufwertung von Gebäuden**

- 22. Profilierung Magdalenenstraße/Anreizprogramm Gewerbe
- 41. Ankauf und Sanierung denkmalgeschützter verwahrloster Immobilien – *entfällt aus Programm*
- 42. Sanierung der alten Realschule
- 43. Sanierung der alten Synagoge
- 44. Neubau Sportlerheim Rheinstraße
- 46. Neubau Grillhütte Rheinpark
- o.Nr. Modernisierung Gebäude Fischerstraße und Sandstraße (Sonderkontingent Wohnen) – *entfällt aus Programm*

Die folgende Abbildung dient der Darstellung bzw. Verortung der vorgenannten Einzelmaßnahmen innerhalb des Fördergebietes.



Schöfferstadt Gernsheim  
**Fördergebiet**  
**Innenstadt Gernsheim**



- 1 ISEK
  - 2 Stadttellbüro
  - 4 Öffentlichkeitsarbeit
  - 5 Anreizprogramm
  - 6 Leitsystem/Beschilderungskonzept
  - 7 Stadtmöblierungskonzept
  - 8 Entsiegelung ö.R. / City-Tree-Projekt
  - 10 Wettbewerb Restrukturierung Rheinufer
  - 11 Aufwertung Hafenspitze
  - 12 Multifunktionsbereich Rheinwiesen
  - 18 Umbau Rheinstraße
  - 19 Aufwertung Europagarten
  - 18 Umbau Kreuzung Wormser Straße/Rheinstraße
  - 10 Neugestaltung kleine Plätze
  - 20 Profilierung Schöfferplatz
  - 21 Neugestaltung Verkehrsgarten
  - 22 Profilierung Magdalienenstraße/Anreizpr. Gewerbe
  - 2 Umgestaltung Friedhofsgelände
  - 25 Neugestaltung Parkplatz am Friedhof
  - 57 Aufwertung Unterführung Karlstraße
  - 34 Aufwertung weiterer Plätze
  - 52 Neuplanung Gastronomie Hafenspitze
  - 41 Neubau Fährstübchen Hafen
  - 37 Rückbau der Wormser Straße
  - 45 Sanierung der alten Realschule
  - 45 Sanierung der alten Synagoge
  - 41 Neubau Sportlerheim Rheinstraße
  - 10 Umgestaltung Außenbereich Sportlerheim
  - 21 Neubau Grillhütte Rheinpark
  - 4 Steigerung Biodiversität Rheinpark
  - 41 Sanierung Sportanlagen Rheinstraße
- - - Gebietsabgrenzung  
○ Neubau o. Gebäudemodernisierung  
○ Aufwertung Freiraum  
○ Aufwertung Verkehrsflächen  
○ nicht verortbar

o.M.

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Anreizprogramm
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 5
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2018 bis 2028
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim, Privateigentümer innerhalb des Fördergebietes
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Privateigentümer innerhalb des Fördergebietes
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Privateigentümer, Bewohner

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Innerhalb des Fördergebietes zeichnet sich ein flächendeckender Sanierungsbedarf im Bereich der Privatgrundstücke bzw. an den privaten Wohngebäuden ab, welcher nachteilig auf das Stadtbild einwirkt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Bewertung der äußeren Bausubstanz hinsichtlich baustrukturellem, bausubstanziellem und/oder energetischem Sanierungsbedarf durchgeführt. Hierbei konnten diverse Liegenschaften mit leichtem (überwiegend gestalterische Mängel, wie z.B. kleinere Risse in der Fassade und Witterungseinflüsse), mittlerem (z.B. größere Schäden an der Fassade, energetischer Sanierungsbedarf) und starkem Sanierungsbedarf (baufällig, nicht bewohnbar) identifiziert werden. Über die Gebäude hinaus sind eine Vielzahl an Grundstücken maximal versiegelt, mit negativen Folgewirkungen auf die Wohnqualität selbst sowie auf Klima und Umwelt im Allgemeinen. Der hohe Versiegelungsgrad bringt dabei u.a. Effekte wie eine starke Erhitzung bei Sonneneinstrahlung oder auch die Behinderung der Versickerung von Regenwasser mit sich. Insgesamt trägt der geschilderte Sanierungsstau dazu bei, dass sich die Kernstadt aktuell nur schwer als qualitativer und zeitgemäßer Wohnstandort gegen die Neuerschließung auf der grünen Wiese behaupten kann.</p> <p>Darüber hinaus sind über das gesamte Fördergebiet hinweg gewerbliche Leerstände vorzufinden, welche nur noch geringe bis keine Chancen für eine dauerhafte gewerbliche Folgenutzung bieten. Aufgrund des oftmals langjährigen Leerstandes wirken diese nachteilig im Sinne einer Abwertung des Umfeldes auf das Stadtbild ein. Objekte, auf welche diese Umstände zutreffen, stellen sich dabei aber als Flächenpotentiale dar und können mithilfe von Umbaumaßnahmen bzw. einer Nutzungsänderung zu Wohnraum dem Immobilienmarkt wieder zugeführt werden.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b></p> <p>Mithilfe einer Anreizfinanzierung zur Förderung bzw. Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen sollen Privateigentümer aktiviert werden, bauliche und energetische Mängel an ihren Privatgebäuden bzw. freiraumbezogene und klimatische</p>



Missstände innerhalb der Grundstücke zu beseitigen. Ziel dessen ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Bausubstanz, die zeitgemäße Anpassung des Wohnens und privaten Wohnumfeldes und damit die Qualifizierung der Kernstadt als Wohnstandort im Allgemeinen.

Gegenstand der Anreizfinanzierung sollen dabei u.a. Maßnahmen der energetischen Sanierung, der Fassadensanierung, der Entsiegelung und Begrünung, der Umwandlung gewerblicher Leerstände in Wohnraum etc. sein. Diese werden im Rahmen der Anreizfinanzierung anteilig bei den Sanierungskosten unterstützt und erhalten eine Beratung hinsichtlich ihres Sanierungsbedarfes.

Die Anreizfinanzierung soll als flankierende Maßnahme über die gesamte Programmlaufzeit angeboten werden.

Zusätzlich ist es vorgesehen für die Innenstadt ein Sanierungsgebiet auszuweisen und eine Gestaltungssatzung zu erlassen, um so weiteren Einfluss auf die Gestaltung zu erhalten sowie durch die mögliche steuerliche Abschreibung einen weiteren Anreiz für Sanierungsmaßnahmen zu schaffen.

**- Arbeitsstand / weitere Schritte**

Die Förderrichtlinien zur Anreizfinanzierung privater Sanierungsmaßnahmen wurden bereits im Entwurf gefasst und sollen in einem nächsten Schritt noch anhand der Ergebnisse des ISEK plausibilisiert werden. Ziel ist der zeitnahe Beschluss der Förderrichtlinien, sodass noch 2018 die Anreizfinanzierung implementiert werden kann. Parallel soll der Beschluss über das Sanierungsgebiet und die zugehörige Satzung erfolgen.

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	2.760.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	690.000
<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte	50.000	Bauherrenberatung, ggf. Vorbereitende Untersuchung
4. Öffentlichkeitsarbeit		
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		

Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
8. Wohnumfeldmaßnahmen		
Öffentlich		
Privat		
9. Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
11. Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
13. Anreizprogramm	640.000	Anreizfinanzierung, anteilig (bis zu 25%)
14. Verfügungsfonds		
<b>Summe</b>	690.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	Eigenanteil der privaten Eigentümer 2.070.000 € (ca. 75%)
---------------------------------------	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Impressionen Sanierungsbedarf Privatgebäude

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Leitsystem / Beschilderungskonzept Verkehr und Tourismus
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 6
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim, Bürgerschaft, Stadtbesucher, Gastronomie, Ein-

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<p><b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b></p> <p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b>  Die Beschilderungssituation der Kernstadt, sowohl im Hinblick auf verkehrliche als auch touristische Ziele, sorgt in ihrer derzeitigen Ausgestaltung für mehr Verwirrung als Klarheit hinsichtlich der stadtinternen wie auch außerhalb liegenden Ziele. Während an einigen relevanten Positionen Hinweise auf z.B. naheliegende öffentliche Parkplätze gänzlich fehlen, zeichnen sich andere Bereiche wiederum durch eine Informationsflut an Wegweisern aus. Insbesondere in diesem Fall ist eine schnelle und erfolgreiche Orientierung für den Außenstehenden häufig nicht möglich.  In der Folge erschließen sich viele gegebene Angebote für den Stadtbesucher nicht, worunter beispielsweise die Frequentierung touristischer, kultureller und gastronomischer Einrichtungen leidet.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b>  Zur besseren Orientierung innerhalb der Kernstadt wird eine Überarbeitung der vorhandenen Beschilderung empfohlen. Mithilfe eines übergeordneten Beschilderungskonzeptes sollen flächendeckend die erforderlichen Hinweise zu Parkmöglichkeiten, öffentlichen Einrichtungen, gastronomischen Angeboten etc. gegeben werden. Dabei sollten sowohl an den Eingangssituationen der Kernstadt als auch innerhalb dieser deutliche Hinweise und prägnante Informationen zu touristischen Angeboten erfolgen.  Im Rahmen der gebündelten Konzeptionierung der verkehrlichen und touristischen Beschilderung soll gewährleistet werden, dass flächendeckend ein einheitliches Orientierungssystem umgesetzt wird, welches Überschneidungen und/oder eine Überfrachtung an Informationen vermeidet und den Stadtbesucher stattdessen zielgerichtet mit der passenden Informationsdichte versorgt.  Mithilfe einer optimierten Beschilderung soll vor allem ein Beitrag zur Vernetzung des Hafensareals mit der Kernstadt geleistet werden.</p> <p><b>- Arbeitsstand / weitere Schritte</b>  Die Verbesserung der Beschilderungssituation stellt eine mittelfristige Maßnahme dar, welche mit Qualifizierung der bestehenden Freiflächen sowie kul-</p>
---

turellen, gastronomischen etc. Angeboten einhergehen soll. Die Konzeptionierung soll 2025 erfolgen, die Umsetzung 2026.

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	120.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	0
<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	Eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung ist nicht möglich. Es werden andere Finanzierungsmöglichkeiten geprüft.
---------------------------------------	---

### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

Lageplan, Planzeichnungen und Fotos

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Übergreifendes Stadtmöblierungskonzept
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 7
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürgerschaft, Stadtbesucher

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<p><b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b></p> <p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Innerhalb des Fördergebietes ist die vorhandene Stadtmöblierung hinsichtlich Umfang, Art, Material und Größe äußerst differenziert, wodurch sich das Bild eines „Flickenteppichs“ ergibt. In einzelnen Bereichen, wie dem Hafenbecken und dem Fähranleger, ist das quantitative Angebot an Sitzgelegenheiten verhältnismäßig gut. Jedoch handelt es sich hier häufig um Holzbänke, welche infolge des Witterungseinflusses inzwischen mäßig bis stark verfault sind und so die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität mindern bis vermeiden. In den anderen öffentlichen Bereichen der Stadt, darunter insbesondere auch den anderen Grünflächen, wie dem ehemaligen Verkehrsgarten, dem Friedhof etc., ist das quantitative Angebot an Bänken, Mülleimern etc. häufig unzureichend, sodass auch hier die Aufenthaltsqualität leidet.</p> <p>Im Rahmen einer Bewertung der Grün- und Freiflächen innerhalb des Fördergebietes, u.a. nach der Ausstattung mit Stadtmöbiliar, konnte nahezu allen Bereichen ein mäßiger bis hoher Handlungsbedarf nachgewiesen werden. Je nach Örtlichkeit zeigt der Handlungsbedarf eine unterschiedliche Intensität auf. Im Vordergrund stehen hierbei die Ausstattung mit Sitz- und Verweilgelegenheiten, Mülleimern, Fahrradabstellanlagen, z.T. Beleuchtung sowie Pflanzkästen.</p> <p>Es zeigte sich zudem, dass infolgedessen ebenfalls flächendeckend die Aufenthaltsqualität innerhalb der bestehenden Grün- und Freiflächen und in der Konsequenz deren Annahme und Frequentierung erheblich leidet.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b></p> <p>Mithilfe eines übergreifenden Möblierungskonzeptes sollen über das gesamte Fördergebiet hinweg identifizierte qualitative wie auch quantitative Mängel hinsichtlich der vorhandenen Stadtmöblierung beseitigt werden. Im Zusammenhang mit der Qualifizierung verschiedener Grün- und Freiflächen soll ein bedarfsorientierter Ausstattungsstandard umgesetzt werden, wodurch der Nutzer flächendeckend eine adäquate Versorgung mit Stadtmöbiliar vorfindet.</p>
---

Mit Verbesserung der Ausstattung mit Stadtmöbiliar soll insbesondere auch einzelnen Nutzergruppen mit deren spezifischen Bedarfen Rechnung getragen werden. So kann ein konsequentes Angebot an Sitzgelegenheiten beispielsweise eine Grundvoraussetzung für Menschen mit einer Mobilitätseinschränkung darstellen. Fahrradtouristen wiederum sehen ggf. durch einen Mangel an Verweilangeboten, wie z.B. Picknick-Bänken, oder einem Mangel an Abstellmöglichkeiten von einer Rast.

Durch Ergänzung, Neupositionierung und Erneuerung von Stadtmöbiliar soll eine gestalterische Linie erzeugt werden und ein Bezug der Freiflächen untereinander sowie mit sich selbst gefördert werden. In Einklang damit soll die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Bereich erhöht werden. Zur Förderung des zivilen Engagements und Verantwortungsgefühl für das eigene Wohnumfeld wird dabei auch der Abschluss von Pflanzkästernpatenschaften angestrebt.

Das übergreifende Möblierungskonzept soll dabei die Leitplanken für die konkrete Planung der verschiedenen Grün- und Freiflächen definieren und sicherstellen, dass ein einheitlicher Ausstattungsstandard („in einem Guss“) über das gesamte Fördergebiet hinweg angewendet wird.

**- Arbeitsstand / weitere Schritte**

In Ergänzung der einzelnen Grün- und Freiraumplanungen soll das übergreifende Möblierungskonzept als Arbeits- bzw. Planungsgrundlage erstellt werden. Hierbei sollen einerseits die qualitativen Ausstattungsstandards definiert und andererseits die konkreten Bedarfe innerhalb des Fördergebietes identifiziert werden. Auf Grundlage einer ersten Kalkulation wird mit der Erneuerung bzw. Ergänzung von ca. 40 Bänken, 10 Tischen und 50 Pflanzkästen mit Bepflanzung gerechnet. Die genauen Bedarfe, auch hinsichtlich einer ausreichenden Versorgung mit Fahrradabstellmöglichkeiten, Mülleimern etc. sind im Rahmen der Erstellung des Möblierungskonzeptes zu plausibilisieren.

Das Stadtmöblierungskonzept soll verwaltungsintern erarbeitet werden.

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	40.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	0
<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	Eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung ist nicht möglich. Es werden andere Finanzierungsmöglichkeiten geprüft.
---------------------------------------	---

### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

<b>Lageplan, Planzeichnungen und Fotos</b>

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Entsiegelung des öffentlichen Raums / City-Tree- Programm
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 8
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2018 - 2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bewohnerschaft, Stadtbesucher, Verkehrsteilnehmer

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Die innerstädtischen Straßenräume der Stadt Gernsheim sind in erheblichem Umfang vollständig versiegelt und weisen entsprechend keinerlei Grünelemente, wie z.B. Bäume, Sträucher oder Pflanzbeete, auf. Dies bringt einerseits nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild mit sich, indem flächenübergreifend eine Uniformität der Straßenräume vorherrscht. Andererseits erzeugt ein derartig hoher Versiegelungsgrad weitreichendere Folgen für Klima und Umwelt sowie das Wohlbefinden des Menschen selbst. Dies drückt sich u.a. dadurch aus, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser gehemmt wird oder eine starke Erhitzung der Oberflächenmaterialien infolge des Abhandenseins von kühlenden Verdunstungsflächen zustande kommt.</p> <p>Besonderer Handlungsbedarf wird in einem ersten Schritt in der Bleich- und Schafstraße gesehen.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b></p> <p>Im Sinne einer Verbesserung der grünen Infrastruktur sollen die umweltbezogenen und klimatischen Rahmenbedingungen der Stadt Gernsheim optimiert werden. Hierzu soll ein City-Tree-Programm aufgelegt werden, im Rahmen dessen entweder Entsiegelungsmaßnahmen mit der anschließenden Neuanpflanzung direkt in die Erde stattfinden oder deren Pflanzung direkt in großen Kübeln vorgenommen wird. Auf diese Weise soll der Baumbestand innerhalb der Kernstadt deutlich gesteigert werden.</p> <p>Mit dem City-Tree-Programm wird auch der Abschluss von Baumpatenschaften durch die Bewohnerschaft angestrebt, sodass hierdurch das Verantwortungs- und Bewusstsein für das eigene Wohnumfeld gesteigert werden kann.</p> <p>Alternativ sollen nach Möglichkeit Systeme/Pflanzkasten zum Einsatz kommen, welche eine eigenständige Bewässerung gewährleisten.</p> <p><b>- Arbeitsstand / weitere Schritte</b></p> <p>Das jetzige Programm umfasst ca. 75 mögliche neue Baumanpflanzungen.</p>



Der Fokus soll dabei zunächst auf die Schafstraße, Schöfferstraße, den Fischerplatz, die Riedstraße sowie die Heiligenstraße gelegt werden. Die ersten Baumplantungen sollen 2018 vorgenommen werden

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	177.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	177.000
<b>Förderpriorität</b>	Erste Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte	20.000	Straßenraumplanung/Begrünungskonzept, Vermessung
4. Öffentlichkeitsarbeit	5.000	Einbindung Bewohner/Anlieger
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
8. Wohnumfeldmaßnahmen		
Öffentlich	152.000	Pflanzung in bestehenden Straßenraum inkl. Aushub, Entsorgung, Substrat
Privat		
9. Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		

Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>11. Zwischennutzung</b>		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>		
<b>13. Anreizprogramm</b>		
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	177.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	(Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung)
---------------------------------------	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Impressionen Straßenraum, Status Quo

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Optimierung Radwegenetz
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 9
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürgerschaft, Stadtbesucher, Fahrradfahrer

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p style="text-align: center;"><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Mit dem zunehmenden Gesundheitsbewusstsein und der steigenden Nachfrage und Nutzung von Naherholungsangeboten, steigt auch die Bedeutung eines adäquaten Angebotes. Dabei zeichnet sich vor allem ein Zuwachs im Bereich des Fahrradtourismus ab. Um sich hier entsprechend zu positionieren und zu qualifizieren, gilt es die entsprechende Infrastruktur anzubieten, welche neben Rast- und Verpflegungsangeboten insbesondere auch das Angebot an intakten Radwegen und interessanten Wegeführungen umfasst.</p> <p>Aufgrund der Lage am Rhein, mit einer vergleichsweise hohen Frequentierung durch Radfahrer, stellen sich die Rahmenbedingungen für Gernsheim positiv dar. Allerdings wurde im Rahmen der Bestandsanalyse eine ungünstige Wegeführung identifiziert. Während der Radweg von Süden kommend noch am Rhein entlang geführt wird, ist dies aufgrund der nördlich des Hafengebietes angesiedelten Industrie- und Gewerbenutzungen nicht möglich. Der Radweg weicht somit oberhalb der Rheinstraße auf die Biebesheimer Straße ab, welche vergleichsweise stark befahren ist und einen hohen Anteil an Lkw-Verkehr aufweist. Dies stellt für die Radfahrer nicht nur eine Stör- sondern insbesondere auch Gefahrenquelle dar.</p> <p>Das historische Zentrum, welches neben ansprechender Baukultur auch kulturelle und gastronomische Angebote bereithält, wird von den Radfahrern aufgrund der aktuellen Radwegeführung jedoch gänzlich umfahren.</p> <p style="text-align: center;"><b>- Ziele / Planung</b></p> <p>Durch Veränderung und somit Optimierung der bestehenden Radwegeführung sollen einerseits für die Radfahrer Stör- und Gefahrenquellen reduziert und andererseits gezielt solche Besucherströme in und durch die Innenstadt geführt werden.</p> <p>Das Angebot des Nahtourismus soll gestärkt und die Frequentierung und Bele-</p>

bung der Kernstadt mit ihren kulturellen, gastronomischen etc. Angeboten gesteigert werden.

Die aktuelle Radwegführung soll hierzu auf den Prüfstand gestellt werden. Es gilt alternative Routen im Rahmen einer Konzeptionierung zu prüfen.

Mit Umsetzung der Maßnahme soll die Beschilderung der Radwegführung angepasst bzw. verbessert werden, da auch hier lückenhafte Ausschilderungen bestehen.

- **Arbeitsstand / weitere Schritte**

Die Projektierung der Maßnahme ist für 2025 vorgesehen.

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	40.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	0
<b>Förderpriorität</b>	Dritte Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte	10.000	Konzeption
4. Öffentlichkeitsarbeit		
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
8. Wohnumfeldmaßnahmen		
Öffentlich	30.000	Beschilderung, Markierung
Privat		
9. Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		

Sonstige		
<b>10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>11. Zwischennutzung</b>		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>		
<b>13. Anreizprogramm</b>		
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	40.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	Eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung ist nicht vorgesehen. Es werden andere Finanzierungsmöglichkeiten geprüft.
---------------------------------------	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

<b>Lageplan, Planzeichnungen und Fotos</b>

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Masterplan Hafengebiet
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 10
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2019
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim, externe Auftragnehmer von

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p style="text-align: center;"><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Die Lage am Rhein wird insgesamt als wesentlicher Standortvorteil für die Stadt Gernsheim eingeschätzt. Jedoch bleibt das Areal derzeit weit hinter seinen Potentialen zurück und erfüllt mit dem Fähranleger in erster Funktion die Anbindung an und Vernetzung mit dem Nachbarbundesland Rheinland-Pfalz. Vernachlässigt werden dabei vor allem die Potentiale als öffentlicher Grün- und Freiraum sowie als touristischer und folglich auch wirtschaftlicher Raum.</p> <p>Insofern stellt das Hafengebiet einen Stadteingang dar, welcher in seiner jetzigen Form aber kaum zur Geltung kommt und nur eine hinsichtlich Orientierung und Gestaltung mangelhafte Verbindung in die historische Innenstadt darstellt.</p> <p>Der Bereich um den Fähranleger ist mitunter der attraktivste und frequentierteste Teilbereich und weist einige gastronomische Angebote auf. Hier besteht jedoch teilweise Sanierungsbedarf. Dies betrifft insbesondere auch die dort befindlichen öffentlichen Toiletten. Die Grünfläche am Fähranleger bietet derzeit keine besondere Aufenthaltsqualität und weist Handlungsbedarf hinsichtlich der Möblierung auf.</p> <p>Das Hafengelände nördlich des Fähranlegers lädt in seiner derzeitigen Gestaltung nur wenig zum Flanieren ein. Gekennzeichnet ist die Hafenspitze durch einen unversiegelten, unbegrünten Parkplatz.</p> <p>Das Gelände südlich des Fähranlegers stellt sich vordergründig als ungenutzte Flächenreserve dar. Die Wegführung entlang des Rheins ist schadhaft.</p> <p style="text-align: center;"><b>- Ziele / Planung</b></p> <p>Der Hafen- und Fährbereich soll zukünftig als Grün- und Erlebnisraum qualifiziert werden und mit der eher kulturell geprägten Kernstadt ein abwechslungsreiches,</p>

ausgewogenes Angebot an Orten der Ruhe und des Erlebnisses liefern. Mit seinen verschiedenen Teilbereichen bietet das Hafengebiet verschiedene Potentiale, welche sich gegenseitig unterstützen und ein stimmiges Gesamtkonzept erzeugen können. Um die gegebenen Potentiale auszuschöpfen soll im Rahmen eines Masterplanes ein solches Gesamtkonzept als Arbeits- und Handlungsgrundlage zur Entwicklung des Areals erarbeitet werden.

**- Arbeitsstand / weitere Schritte**

Der Masterplan zur Entwicklung des Hafengebietes soll bis 2021 aufgestellt werden und damit die Grundlage für die Aufwertung und Positionierung dieses Entwicklungsbereiches bilden.

**3. Finanzierung**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	60.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	60.000
<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität

<b>Kostenart</b>	<b>EUR</b>	<b>Erläuterung</b>
<b>1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme</b>		
<b>2. Steuerung</b>		
<b>3. Vergütung für Beauftragte</b>	55.000	Masterplan/ Entwicklungskonzept
<b>4. Öffentlichkeitsarbeit</b>	5.000	Einbindung Anlieger/ Interessierte
<b>5. Grunderwerb</b>		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>6. Ordnungsmaßnahmen</b>		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse</b>		
<b>8. Wohnumfeldmaßnahmen</b>		
Öffentlich		
Privat		
<b>9. Neubau von Gebäuden</b>		



Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>11. Zwischennutzung</b>		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>		
<b>13. Anreizprogramm</b>		
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	60.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	(Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung)
---------------------------------------	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Verortung der Einzelmaßnahme 10



Nördlicher Abschnitt



Mittlerer Abschnitt, Bereich Fähranleger



Südlicher Abschnitt

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Aufwertung Hafenspitze
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 11
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2020-2024
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürgerschaft, Stadtbesucher

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Die Hafenspitze dient derzeit als unbefestigter Parkplatz und bildet den nördlichen Abschluss des Hafengebietes. An dessen Spitze befindet sich ein Aalschocker, welcher jedoch in keinem gestalterischen Zusammenhang mit dem Umfeld steht bzw. nicht inszeniert wurde. Die Hafenspitze verfügt über keine Grünflächen und es mangelt dieser insofern an Aufenthaltsqualität. Stattdessen stellt sich dieser Bereich relativ verwahrlost und vermüllt dar und bietet derzeit keinen Anreiz zur Nutzung.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b></p> <p>Die Maßnahme beinhaltet die generelle Neuordnung und Belebung der Hafenspitze. Im Rahmen der Neugliederung soll einerseits ein funktionaler, ansprechender Parkplatz (vgl. Einzelmaßnahme 12) sowie andererseits eine attraktive Grünfläche gestaltet werden. Ziel ist die Herstellung einer Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität, welche sowohl Einheimischen als auch Touristen einen Anreiz zur Frequentierung der Hafenspitze und zum Verweilen gibt. Durch konzeptionelle Einbindung und Inszenierung des Aalschockers soll ein Anreiz („Leuchtturm“) geschaffen werden, entlang der Rheinpromenade bis zur Hafenspitze zu spazieren.</p> <p><b>- Arbeitsstand / Weitere Schritte</b></p> <p>Auf Grundlage eines das gesamte Hafengebiet umfassenden Entwicklungskonzeptes (Masterplan) soll die konkrete Objektplanung ab 2020 erfolgen, die die baulich-gestalterische Aufwertung der Hafenspitze in 2. Bauabschnitten ab 2022 vorbereitet.</p>

### 3. Finanzierung

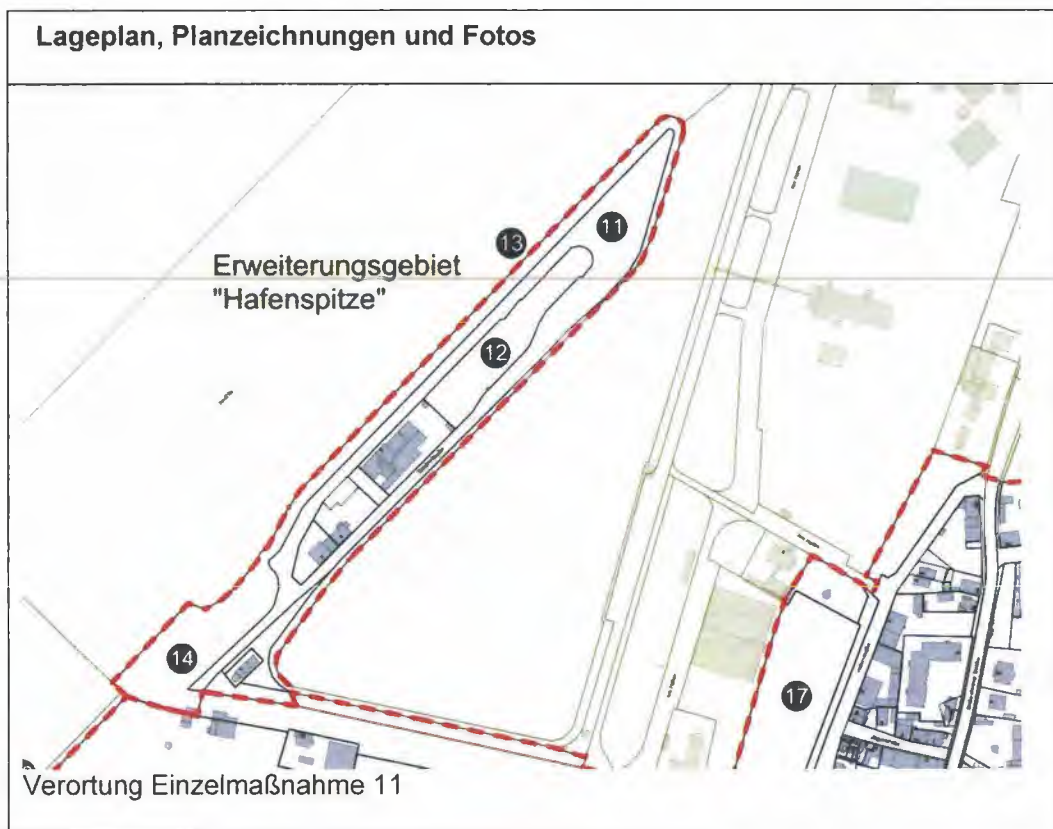
<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	5.630.628
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	5.630.628
	davon 1. Bauabschnitt: 2.161.968 davon 2. Bauabschnitt: 3.468.660
<b>Förderpriorität</b>	Erste Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte	445.000	Planung
4. Öffentlichkeitsarbeit	15.000	Einbindung Anlieger/ Interessierte
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
8. Wohnumfeldmaßnahmen		
Öffentlich	5.170.628	Aufwertung
Privat		
9. Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
11. Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben		

<b>13. Anreizprogramm</b>		
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	5.630.628	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	(Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung)
---------------------------------------	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme





Impressionen Hafenspitze, Status Quo



## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Multifunktionsbereich Rheinwiese / temporäre Nutzung
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 15
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2024-2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürgerschaft, Stadtbesucher, Gastronomie

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<p><b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b></p> <p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Das Gelände südlich des Fähranlegers stellt sich vordergründig als ungenutzte Flächenreserve dar. Dominiert wird dieser Bereich durch extensive Grünflächen, welche stellenweise von versiegelten Wegen/Straßen durchzogen wird. Die Wegführung entlang des Rheins ist schadhaft.</p> <p>Aufgrund ihrer Größe, ihrer ungestörten bzw. von empfindlicher Nachbarbebauung befreiten Lage sowie ihrer Verfügbarkeit stellt diese Fläche ein wesentliches Potential zur Attraktivierung und Profilierung des Hafengebietes dar.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b></p> <p>Die Rheinwiese, als südlicher Teilbereich des Hafengebietes, soll zukünftig einen wesentlichen Aktionsraum und Raum des gesellschaftlichen Miteinanders darstellen. Die Flächenreserve soll dabei als temporäres Experimentierfeld zur Erprobung neuer Ideen und Ansätze dienen. Mithilfe eines Ideenwettbewerbes können in einer ersten Phase Vorschläge von Bürgern und Interessierten gesammelt werden. Ebenfalls denkbar ist beispielsweise die Durchführung eines studentischen Wettbewerbes, in Rahmen dessen sich Studierende mit temporären Angeboten zur Qualifizierung auseinandersetzen, welche langfristig in dauerhafte Lösungen und Strukturen überführt werden könnten.</p> <p>Vordergründiges Ziel ist die Herstellung eines multifunktionalen Raumes, welcher als „Spielfeld“ für alle Generationen und Ideen dient, seien dies gastronomische Konzepte, wie Strandclubs, die kulturelle Belebung von Containern, die Ausgestaltung als Outdoor- Fitness-Center, die Einrichtung gemeinschaftlicher Gärten oder auch die Herstellung eines Grillplatzes.</p> <p><b>- Arbeitsstand / weitere Schritte</b></p> <p>Auf Grundlage eines Ideenwettbewerbes in 2024 soll die temporäre Nutzung der Rheinwiese für die restliche Programmlaufzeit vorbereitet werden.</p>
--

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	140.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	140.000
<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte	20.000	Ideenwettbewerb
4. Öffentlichkeitsarbeit		
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
8. Wohnumfeldmaßnahmen		
Öffentlich		
Privat		
9. Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
11. Zwischennutzung		

Gebäude		
Freiflächen	120.000	Gestaltung von Freiflächen zur Zwischennutzung
Abbruchmaßnahmen		
12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
13. Anreizprogramm		
14. Verfügungsfonds		
<b>Summe</b>	140.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	(Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung)
---------------------------------------	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Verortung der Einzelmaßnahme 15





## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Umbau Rheinstraße zur grünen Achse
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 16
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2024-2026
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim, Land Hessen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bevölkerung, Stadtbesucher, Verkehrsteilnehmer

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Die Rheinstraße bzw. Promenade sur Aube (benannt nach der französischen Partnerstadt) stellt für Besucher der Stadt eine wichtige Verbindung zwischen Hafengebiet und Innenstadt dar. Insbesondere am Wochenende wird das Hafengebiet durch Stadtbesucher gut frequentiert. Die durchschnittliche Nutzung der Landesstrasse für den Fahrverkehr beschränkt sich auf 60 Pkw pro Stunde.</p> <p>Die Straße weist derzeit zahlreiche Mängel auf und stellt sich insgesamt als überdimensioniert dar. Es mangelt an Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sowie grundsätzlich an Barrierefreiheit. Darüber hinaus stellt sich die straßensäumende Bepflanzung als lückenhaft dar und trägt insofern nicht zur Herstellung einer optischen Sicht- bzw. funktionalen Verbindungsachse in Richtung der historischen Kernstadt bei.</p> <p>Durch den Neubau der Umgehungsstraße B44 Klein – Rohrheim entfällt auf dem Straßenverlauf ein Anteil des bisherigen Verkehrsaufkommens. In der Folge eröffnet sich hier die Möglichkeit, die Rheinstraße entsprechend den heutigen bzw. zukünftigen Bedarfen und Anforderungen neu zu planen und umzubauen.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b></p> <p>Im Rahmen der Umgestaltung bzw. des Umbaus der Rheinstraße sollen die Verkehrsverhältnisse sowie die räumliche Vernetzung des Hafengebietes mit der historischen Innenstadt verbessert werden. Die überdimensionierten Fahrbahnen sollen verengt werden, sodass auf eine Verkehrsberuhigung an dieser Stelle einhergeht. Gleichzeitig stehen auf diese Weise zusätzliche Freiflächen zur Verfügung. Der Straßenverlauf soll dabei auch im Teilbereich des Rheinufers zugunsten der Fußgänger und Fahrradfahrer sowie im Hinblick auf die Außengastronomie verlegt werden. Im Zuge der Umbaumaßnahmen soll den Anforderungen an eine barrierefreie Gestaltung Rechnung getragen werden. Durch Bereitstellung zusätzlicher Freiflächen sollen zudem mithilfe ergänzender</p>

Bepflanzungen die bestehenden Lücken innerhalb der angedeuteten Grünachse beseitigt werden. Im Ergebnis erhält die Rheinstraße einen Alleencharakter, wodurch die wichtige Achse zwischen Rheinfront und Innenstadt betont sowie die Verbindung bis hin zum Schöfflerplatz gestärkt wird.

Die Umgestaltung der Rheinstraße setzt in Verbindung mit dem Umbau des Kreuzungsbereiches Wormser Straße/Rheinstraße wesentliche städtebauliche Impulse für das insgesamt vernachlässigte Gebiet der Rheinstraße mit mehreren denkmalgeschützten Bauruinen.

**- Arbeitsstand / weitere Schritte**

Der Umbau der Rheinstraße wird als mittelfristige Maßnahme angesetzt und soll den Aufwertungsprozess, welcher durch Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Wormser Straße / Rheinstraße in Gang gesetzt wird, nach Westen hin Richtung Fähranleger ergänzen. Die Umsetzung der Maßnahme wird für 2024 bis 2026 vorgesehen. Mit Beginn der baulichen Ausführung kann voraussichtlich im Jahr 2025 gerechnet werden.

**3. Finanzierung**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	650.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	650.000
<b>Förderpriorität</b>	Erste Priorität

<b>Kostenart</b>	<b>EUR</b>	<b>Erläuterung</b>
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte	45.000	Ingenieurleistungen, Vermessung, Bodengutachter, Beweissicherung an Gebäudebestand
4. Öffentlichkeitsarbeit	5.000	Einbindung Anwohner/Anlieger/ Interessierte
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		

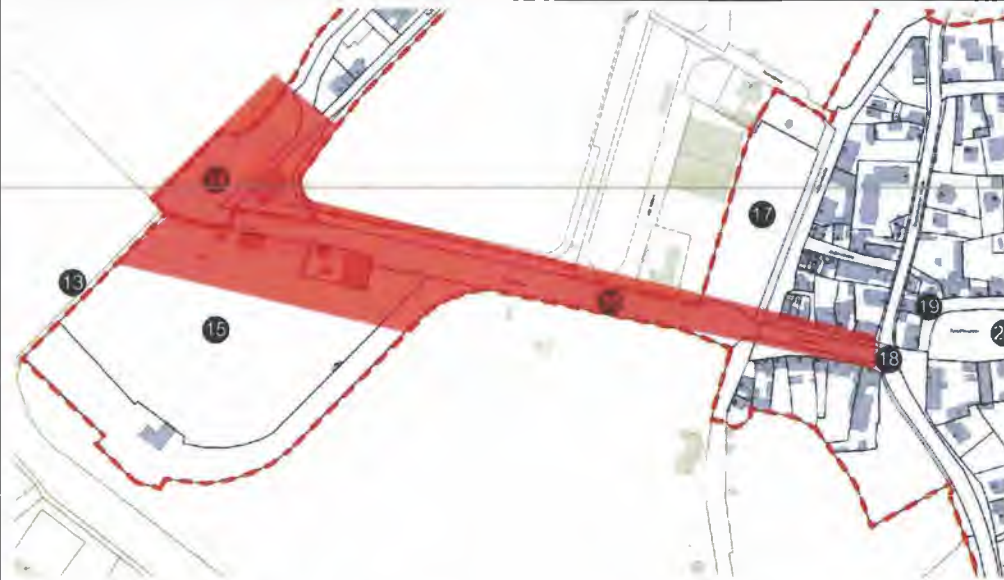
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse</b>	550.000	Umbau, Neuordnung/ Neugestaltung
<b>8. Wohnumfeldmaßnahmen</b>		
Öffentlich		
Privat		
<b>9. Neubau von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>11. Zwischennutzung</b>		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>		
<b>13. Anreizprogramm</b>		
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	650.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	(Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung)
---------------------------------------	--



#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Verortung Einzelmaßnahme 16



Rheinstraße, mittlerer Abschnitt Richtung Innenstadt



Rheinstraße, Verbindung zum Fuß- und Fahrradweg

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Aufwertung Europagarten
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	Einzelmaßnahme 17
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2019-2021
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürgerschaft, Stadtbesucher

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Der Europagarten stellt eine der großflächigen innerstädtischen Grünflächen dar und kennzeichnet den Übergang vom Hafensreal zum Wohngebiet nördlich und südlich der Rheinstraße sowie in östlicher Verlängerung die Verbindung in Richtung Kernstadt.</p> <p>In dieser Schnittstellenlage zwischen belebtem, mitunter touristisch geprägten, Hafensreal einerseits und der angrenzenden Wohnbebauung andererseits qualifiziert sich diese Fläche grundsätzlich als Freiraum für Erlebnis und Aufenthalt. Jedoch befindet sich der Europagarten in einem verfallenen Gesamtzustand und weist keinerlei Funktionszuweisung auf.</p> <p>Die unbefestigte Vorfläche, über welche man von der Rheinstraße aus in den Europagarten gelangt, grenzt den dahinterliegenden Park durch verwilderte, teils eingegangene Hecken optisch ab, sodass dieser für mögliche Besucher kaum sichtbar erscheint. Die Vorfläche selbst wird mitunter als Parkplatz genutzt und wirkt entsprechend abweisend.</p> <p>Der Europagarten ist durch eine unbefestigte Fußwegeverbindung, welche in den Randbereichen ausfranzt, Richtung Norden hin fußläufig erschlossen. Die nördlichen Zugänge sind durch auffällige Treppenanlagen gekennzeichnet und eine Beleuchtung fehlt gänzlich. Die Bepflanzung hinterlässt einen verfallenen, verwilderten Eindruck und auch das wenige vorhandene Stadtmobiliar befindet sich in einem schlechten, heruntergekommenen Zustand. Die einzigen gestalterischen Bestände bestehen aus einem alten Aalschocker im südlichen Eingangsbereich, welcher allerdings unansehnlich auf Betonfundamenten aufgebockt wurde, sowie historisch wertvollen Skulpturen. Diese befinden sich jedoch im unbelebtesten Abschnitt des Parks und sind konzeptionell nicht in ein Gesamtkonzept integriert.</p> <p>In seinem derzeitigen Zustand weist der Europagarten keine Aufenthaltsqualität auf, sondern wird maximal als Wegeverbindung genutzt. Mit einem Mangel an Ausstattung sowie Spiel- und Freizeitflächen werden derzeit keine Bedarfe für verschiedene Zielgruppen erfüllt.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b></p>

Der Europaplatz soll entsprechend der oben geschilderten Missstände zielgerichtet aufgewertet werden, um zukünftig seiner Funktion als zentrales Verbindungsglied und wesentlichem Erlebnis- und Aufenthaltsraum gerecht zu werden. Die Aufwertung des Parks ist als Bestandteil der Neugestaltung des Hafengebietes zu sehen.

Der Europagarten soll zukünftig einen multifunktionalen Freiraum darstellen, welcher generationenübergreifende Angebote umfasst. Im Rahmen dessen sind neben einer bedarfsgerechten Möblierung vor allem aktivierende Spiel- und Sportflächen vorzusehen (Wasserspiel, Kinderspielplatz, Bouleanlage, Tischtennisplatten etc.). Dabei gilt es vor allem den Aalschocker, als Reminiszenz an das alte Hafenbecken, funktional in das Gesamtkonzept zu integrieren.

**- Arbeitsstand / weitere Schritte**

Die Maßnahme soll kurzfristig umgesetzt werden und bereits erste Entwicklungsimpulse geben. Die Planung zur Aufwertung erfolgt in 2019, sodass die Umsetzung 2020/2021 erfolgen kann.

**3. Finanzierung**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	254.844
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	254.844
<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte	25.000	Freiraumplanung
4. Öffentlichkeitsarbeit	2.500	Einbindung Bewohner
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umszug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		

<b>7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse</b>		
<b>8. Wohnumfeldmaßnahmen</b>		
Öffentlich	230.344	Aufwertung Europagarten (Mobiliar, Beleuchtung, Spielflächen,
Privat		
<b>9. Neubau von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>11. Zwischennutzung</b>		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>		
<b>13. Anreizprogramm</b>		
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	254.844	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	(Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung
---------------------------------------	---

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Verortung Einzelmaßnahme 17



Impressionen Europagarten, Status Quo



Impressionen Europagarten, Status Quo

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen**

**1. Eckdaten**

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Umbau Kreuzung L 3112 Wormser Straße / Rheinstraße
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	Einzelmaßnahme 18
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2024-2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim, Land Hessen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Gernsheim, Verkehrsteilnehmer, Bürgerschaft, Stadtbesucher

**2. Maßnahmenbeschreibung**

**Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)**

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p style="text-align: center;"><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Die Straßenkreuzung Wormser Straße/Rheinstraße ist Teil der derzeit noch stark frequentierten innerstädtischen Nord-Süd-Erschließungsachse Wormser Straße/Biebesheimer Straße. Gleichzeitig stellt dieser Kreuzungsbereich grundsätzlich den wesentlichen Knotenpunkt zwischen dem Rheinufer, als Stadteingang für Besucherverkehre aus Rheinland-Pfalz, und der historischen Kernstadt dar. Diese verbindende Funktion erfüllt der Kreuzungsbereich infolge der verkehrlichen Frequentierung derzeit nicht, sondern stellt stattdessen eine wesentliche Barriere dar. Darüber hinaus schafft der Kreuzungsbereich mit der aktuellen Beschilderung mehr Verwirrung als Klarheit hinsichtlich der umliegenden kulturellen, touristischen, gastronomischen und anderen Ziele innerhalb der Kernstadt, worunter die Frequentierung wiederum leidet.</p> <p>Auch auf die umliegende Wohnbebauung übt und übt die derzeitige Verkehrssituation einen negativen Einfluss aus. Viele (denkmalgeschützte) Wohngebäude stehen leer und sind mitunter bereits stark verfallen. Aufgrund der aktuellen Verkehrssituation leidet dieser städtebauliche Bereich unter einer mangelhaften Qualität als Wohnstandort. Hieraus ergibt sich eine Abwärtsspirale, da Hauseigentümer infolge einer fehlenden Nachfrage keine Investitionsbereitschaft zeigen.</p> <p>Insgesamt sorgt die Straßenkreuzung derzeit für eine Zerschneidung von Rheinufer und Hafenspitze mit der Kernstadt Gernsheims, bietet darüber hinaus keinerlei Aufenthaltsqualität infolge fehlender Freiflächen und mangelhafter Gestaltung, sorgt für eine Abwertung der umliegenden Bebauung, führt infolge ihrer Beschilderung zu einer mangelhaften stadtinternen Orientierung für Pkw, Fußgänger und Radfahrer und wirkt sich aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades nachteilig auf Klima und Umwelt aus.</p> <p>Aufgrund des in Planung bzw. Vorbereitung befindlichen Neubaus der Umgehungsstraße B44 Klein-Rohrheim entfällt in besagtem Bereich perspektivisch ein wesentlicher Anteil des derzeitigen Verkehrsaufkommens. Infolgedessen bietet sich nun die Chance, den Kreuzungsbereich im Rahmen einer Neuplanung bzw.</p>



Neugestaltung als wesentliches Verbindungsglied zwischen Rheinufer und Kernstadt auszugestalten und entsprechend den bestehenden Anforderungen und Bedürfnissen neu zu beplanen und umzubauen.

**- Ziele / Planung**

Im Rahmen des Umbaus des Kreuzungsbereiches Wormser Straße/Rheinstraße sollen die baulichen Voraussetzungen zur Verknüpfung von Rheinufer und Kernstadt geschaffen werden, um diese beiden Funktionsbereiche optimal zu vernetzen. Auf Grundlage einer Studie für eine neue Verkehrsführung mit besseren Verhältnissen für Fußgänger, Radfahrer und grüner Infrastruktur sollen dabei die für die zukünftigen Verkehrsbedingungen überdimensionierten Fahrbahnen verringert werden. In der Folge soll hierdurch eine Temporeduzierung bzw. Verkehrsberuhigung erzeugt sowie Bereiche zur Gestaltung von Freiflächen und zur Erzeugung von Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Mithilfe der Umbaumaßnahme Kreuzungsbereich Wormser Straße / Rheinstraße sollen darüber hinaus Impulse zur Aufwertung und Qualifizierung der umliegenden Gebäude gesetzt werden.

In Fortführung des Umbaus des Kreuzungsbereiches soll zu einem späteren Zeitpunkt eine Umgestaltung bzw. Aufwertung der Rheinstraße anschließen.

**- Arbeitsstand / weitere Schritte**

Die Planung und bauliche Umsetzung ist ab 2024 vorgesehen.

**3. Finanzierung**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	600.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	600.000
<b>Förderpriorität</b>	Erste Priorität

<b>Kostenart</b>	<b>EUR</b>	<b>Erläuterung</b>
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte	80.000	Ingenieurleistungen, Vermessung, Bodengutachter, Beweissicherung an Gebäudebestand
4. Öffentlichkeitsarbeit		
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		

Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	520.000	Umbau Kreuzungsbereich
8. Wohnumfeldmaßnahmen		
Öffentlich		
Privat		
9. Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
11. Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
13. Anreizprogramm		
14. Verfügungsfonds		
<b>Summe</b>	600.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	(Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung)
---------------------------------------	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Verortung Einzelmaßnahme 18



Kreuzungsbereich, Blickrichtung Schöfferplatz Richtung Rheinstraße



Kreuzungsbereich, Platzsituation Gasthaus zum Löwen

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Neugestaltung kleiner Plätze
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 19
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2018-2021
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürgerschaft, Stadtbesucher

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p align="center"><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Die Stadt Gernsheim weist neben ihren größeren Plätzen und Grünflächen auch eine gewisse Anzahl kleinerer Plätze auf, welche gestalterische und/oder funktionale Mängel aufzeigen. Diese kleineren Plätze nehmen insbesondere vor dem Hintergrund der verdichteten baulichen Strukturen im Kernbereich eine wichtige Rolle für ein attraktives und qualitatives Wohnumfeld ein. In ihrem derzeitigen Zustand üben diese jedoch keinen positiven Einfluss hinsichtlich ihrer Aufenthalts- und Erholungsqualität auf.</p> <p><b>Platz an der Statue des heiligen Nepomuk (angrenzend zum Schöffersplatz)</b> Die vorhandene 60er Jahre Bepflanzung entspricht weder dem Zeitgeist noch den notwendigen gestalterischen Gesichtspunkten der barocken Statue. Die Figur wurde sehr asymmetrisch in eine Häusercke positioniert, sodass sie kaum zur Geltung kommt.</p> <p><b>Rosengarten</b> Der Rosengarten ist aufgrund seiner vollständigen Umfahrbarkeit durch eine Inselanlage gekennzeichnet. Die derzeitige Erscheinung weist nur noch fraktal eine mit dem Namen verwandte Bepflanzung auf. Die Grünfläche verfügt über keine Sitzgelegenheiten. Eine Aufenthaltsqualität ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht gegeben.</p> <p><b>Kirchplatz</b> Der Kirchplatz befindet sich in zentraler Lage im Bereich der Magdalenenstraße und stellt sich als vollständig versiegelte Fläche dar. Der Platz wird derzeit durch Pflanzkübel gesäumt, welche jedoch einen ungepflegten Gesamtzustand hinterlassen. Aufgrund des Mangels an Sitzgelegenheiten ist eine Aufenthaltsqualität nicht gegeben.</p> <p><b>Platz am Wallgässchen</b> Der Platz am Wallgässchen ist nahezu vollständig versiegelt und dient dem ruhenden Verkehr. Aufgrund seiner Lage an einem zentralen Kreuzungsbereich fehlt diesem eine räumliche Einfassung. Der hohe Versiegelungsgrad ist vor dem</p>

Hintergrund der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser sowie dem nachteiligen Einfluss auf das städtische Klima negativ zu bewerten.

#### Fischerplatz

Der Fischerplatz ist umsäumt von Wohnbebauung und vollständig umfahrbar, so dass sich auch dieser durch eine Insellage kennzeichnet. An seinen Rändern ist der Platz entsprechend ungefasst und schafft somit keine Abgrenzung zur Straße bzw. der Umgebungsbebauung. Auch die vorhandene, veraltete Möblierung und Vegetation trägt nicht zur Aufenthaltsqualität der Fläche bei. Der Fischerplatz wird von der anliegenden Wohnbevölkerung derzeit kaum genutzt.

#### - Ziele / Planung

Die Neupositionierung und Neugestaltung der benannten kleineren Grün- und Freiflächen, welche sich über das gesamte Fördergebiet erstrecken, soll im Rahmen einer sukzessiven Realisierung zur Erhöhung der allgemeinen Freiraumqualität sowie des Aufenthaltswertes der öffentlichen Räume beitragen.

Platz an der Statue des heiligen Nepomuk (angrenzend zum Schöfferplatz)  
Mithilfe einer Neupositionierung der Statue und Neugestaltung der Grünflächen, inkl. Ausstattung mit Stadtmobiliar, soll die Wirkung und Aufenthaltsqualität des Platzes gesteigert werden. Im Hinblick auf die direkte Nachbarschaft zum Schöfferplatz soll die Verbindung dieser beiden Plätze mithilfe gestalterischer Maßnahmen sowie der Herstellung von Blickbeziehungen gefördert werden.

#### Rosengarten

Ziel ist es, den Rosengarten mithilfe von grünordnerischen Maßnahmen wieder seiner bestehenden Bezeichnung anzunähern und diesen räumlich zu fassen, um die Aufenthaltsqualität zu steigern.

#### Kirchplatz

Die stark versiegelte Magdalenenstraße soll im Bereich des Kirchplatzes durch Bepflanzungen aufgewertet werden. Über die Ausstattung mit Stadtmobiliar soll darüber hinaus die Aufenthaltsqualität in der Kernstadt gesteigert werden.

#### Platz am Wallgässchen

Der Parkplatz am Wallgässchen soll stellenweise entsiegelt werden und im Rahmen von Bepflanzungen eine räumliche Einfassung erhalten. Auf diese Weise kann auch im Hinblick auf den angrenzenden Kreuzungsbereich eine räumliche Kante geschaffen werden.

#### Fischerplatz

Der Fischerplatz soll als Quartiersplatz für die anliegende Bewohnerschaft hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Hierzu ist dieser einerseits räumlich zu fassen sowie andererseits mit bedarfsgerechter Möblierung und Bepflanzung auszustatten.

#### - Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Planungen für einen Teil der Plätze liegen bereits vor. Die bauliche Umsetzung der Maßnahmen soll als erster Impuls zeitnahe erfolgen. Die ersten Neugestaltungen werden bereits für 2018 vorgesehen.

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	400.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	400.000
<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität

<b>Kostenart</b>	<b>EUR</b>	<b>Erläuterung</b>
<b>1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme</b>		
<b>2. Steuerung</b>		
<b>3. Vergütung für Beauftragte</b>	55.000	Planung
<b>4. Öffentlichkeitsarbeit</b>	5.000	Bürgerbeteiligung
<b>5. Grunderwerb</b>		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>6. Ordnungsmaßnahmen</b>		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse</b>		
<b>8. Wohnumfeldmaßnahmen</b>		
Öffentlich	340.000	Neugestaltung kleine Plätze
Privat		
<b>9. Neubau von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>11. Zwischennutzung</b>		
Gebäude		

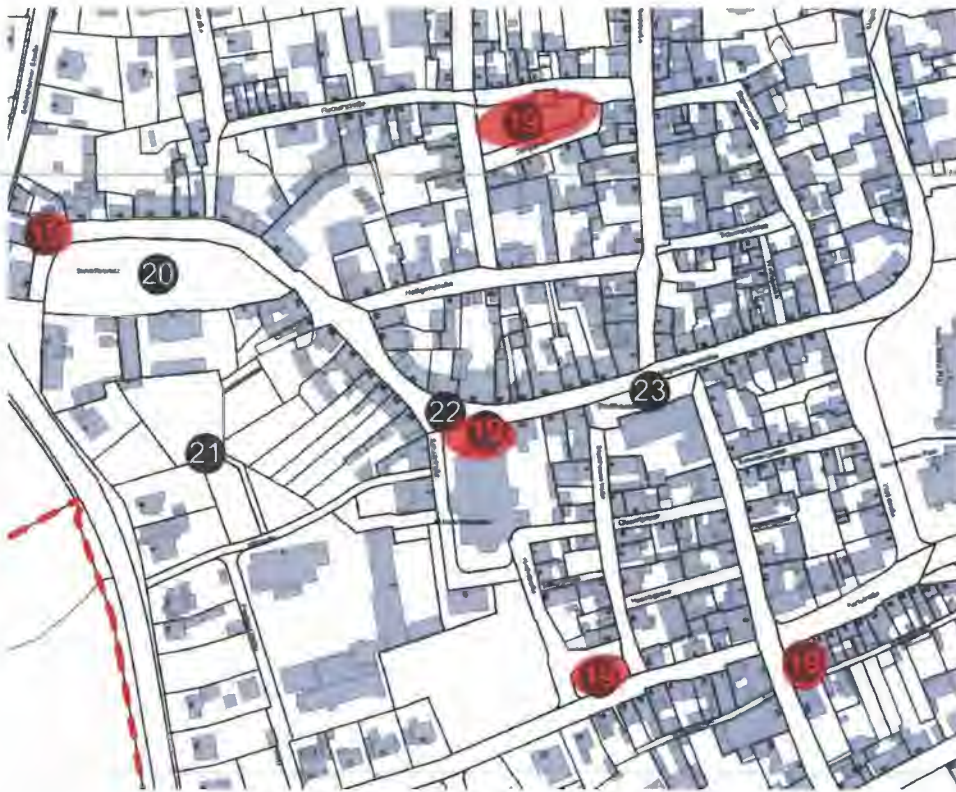
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
13. Anreizprogramm		
14. Verfügungsfonds		
<b>Summe</b>	400.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	(Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung)
---------------------------------------	--



#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Verortung Einzelmaßnahme 19



Platz an der Statue des heiligen Nepomuk (angrenzend zum Schöfferplatz)



Rosengarten



Kirchplatz



Parkplatz Wallgässchen



Fischerplatz

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Profilierung Schöfferplatz
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	Einzelmaßnahme 20
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2021-2023
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürgerschaft, Stadtbesucher, Gastronomie

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Der Schöfferplatz bildet das zentrale Bindeglied zwischen Hafengebiet und Kernstadt. Aus städtebaulicher Sicht stellt sich dieser sehr einladend dar und gestaltet so eine gelungene Eingangssituation. Der Platz ist umsäumt von einigen gut erhaltenen denkmalgeschützten Fachwerkgebäuden und gestaltet damit eine angenehme Atmosphäre. Der bauliche und gestalterische Zustand des Platzes sowie die Ausstattung mit Sitzbänken, Informationstafeln etc. weist keinen Handlungsbedarf auf. Der Schöfferplatz wird in erster Linie als Platz- bzw. Stellplatzfläche genutzt.</p> <p>Angrenzend an den Platz finden sich südlich zudem das Museum und Archiv der Stadt Gernsheim sowie die Bücherei, sodass ein kulturelles Cluster erkennbar ist und durchaus kulturelle und touristische Anreize geboten werden. Der Platz markiert zudem den Eingang der Magdalenenstraße und weist damit den Weg in die Innenstadt.</p> <p>Trotz seiner Attraktivität und guten äußere Rahmenbedingungen ist der Schöfferplatz nur mäßig frequentiert. An dieser Stelle zeigt sich der Bedarf einer klaren Profilierung dieses städtebaulichen Bereiches, um dessen Frequentierung zu stärken.</p>
<p><b>- Ziele / Planung</b></p> <p>Innerhalb des Fördergebietes wird der Bedarf der Ansiedlung und Förderung einer qualitativen und abwechslungsreichen Mischung an gastronomischen Angeboten gesehen. Der Schöfferplatz bietet sich aufgrund seiner Lage und Attraktivität als zentraler gastronomischer „Hotspot“ an. Ziel ist es, durch kleinere bedarfsorientierte Anpassungen innerhalb des öffentlichen Raumes die äußeren Rahmenbedingungen zur Ansiedlung und Bewirtschaftung zu schaffen.</p> <p>Mit der gastronomischen Profilierung des Schöfferplatzes soll das vorhandene gastronomische Angebot verbessert, die Frequentierung und Belebung des Platzes und im Weiteren der Stadt gefördert und im Gesamten der Mikrostandort gefördert werden. Erforderliche Maßnahmen werden hierbei u.a. in der teilweisen Entsiegelung des Schöfferplatzes zugunsten eines Pavillons mit Café und Touristeninformation (auch mit „Bespielung“ durch Kleingastronomen und</p>

Vereine), der Anpassung von Stadtmobiliar oder Bepflanzungen oder auch der Aufbereitung einer Reservefläche östlich des Museums der Stadt Gernsheim zugunsten einer Außenbewirtschaftung gesehen.

Mithilfe temporärer Veranstaltungen (z.B. regionale Märkte, Food-Truck-Festival) soll die kulinarische Ausrichtung und Prägung des Schöfferplatzes unterstützt werden.

**- Arbeitsstand / weitere Schritte**

Mit Fertigstellung und Aufwertung der Rheinstraße und des Kreuzungsbereiches Wormser Straße/ Rheinstraße wandert der Fokus stadteinwärts in Richtung Schöfferplatz. Dieser soll 2021/22 mithilfe unterstützender Maßnahmen als gastronomischer Hotspot qualifiziert werden.

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	230.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	230.000
<b>Förderpriorität</b>	Dritte Priorität

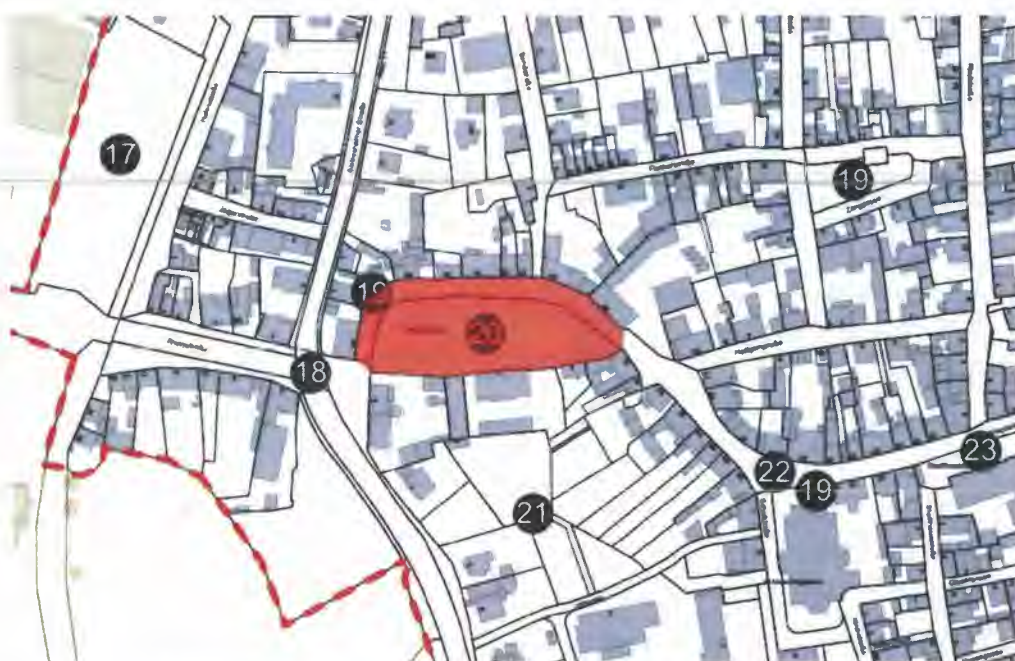
Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte	10.000	Umnutzungskonzept
4. Öffentlichkeitsarbeit	5.000	Einbindung Anlieger/Interessierte
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
8. Wohnumfeldmaßnahmen		

Öffentlich	215.000	Bauliche Anpassungen, Begrünung, Mobiliar etc.
Privat		
<b>9. Neubau von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>11. Zwischennutzung</b>		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>		
<b>13. Anreizprogramm</b>		
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	230.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	(Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung)
---------------------------------------	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Verortung Einzelmaßnahme 20



Impressionen Schöfferplatz



Freifläche östlich des Museums



## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Neugestaltung Verkehrsgarten
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	Einzelmaßnahme 21
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2021-2023
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürgerschaft, Stadtbesucher, Schulen

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<p><b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b></p> <p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Der ehemalige Verkehrsgarten stellt innerhalb der baulich stark verdichteten Kernstadt neben dem Friedhofsareal die einzige größere Grünfläche dar. Weitere Grünräume finden sich erst wieder in Richtung des Rheins. Insofern kommt dem ehemaligen Verkehrsgarten ein wesentlicher Stellenwert hinsichtlich der Wohnumfeldqualität zu. Die Lage der Grünfläche bringt sowohl Vorteile als auch Nachteile mit sich. Der Verkehrsgarten befindet sich relativ isoliert zwischen dem Museum am Schöffersplatz im Norden, der Peter-Schöffers-Grundschule im Süden sowie Wohnbebauung im Osten und Westen. Die Grünfläche ist, insbesondere vom Schöffersplatz aus, nicht sichtbar, worunter die Frequentierung leidet. Die Zugänglichkeit des Platzes ist einerseits über den Schöffersplatz möglich, wobei hier nur eine schmale, unscheinbare Zuwegung vorhanden ist, sowie von Süden aus über den eher wenig frequentierten Jahnweg.</p> <p>Jedoch befindet sich der Verkehrsgarten in einem äußerst schlechten Gesamtzustand. Die asphaltierten Wege sind stark aufgebrochen, an ihren Bruchstellen von Gras und Unkraut durchwachsen und stellen insofern ein Gefahrenpotential für Besucher dar. Die vorhandenen Grünbereiche sind in einem verwilderten, ungepflegten Zustand und laden nicht zum Verweilen ein. Die Aufenthalts- und Erholungsqualität wird zudem dadurch gemindert, dass es der Fläche an jeglicher Möblierung und Spielgeräten sowie einer Beleuchtung mangelt.</p> <p>Die Grünfläche weist damit keinerlei Funktionszuweisung auf und wird trotz des grundsätzlich hoch einzuschätzenden Potentials seitens der Stadtbevölkerung nicht angenommen.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b></p> <p>Mit der Neugestaltung des Verkehrsgartens soll dieser als zentraler, qualitativ hochwertiger Grünbereich innerhalb der Kernstadt gestaltet werden. Die isolierte Lage soll dabei insofern genutzt werden, dass dieser als grüne Ruheoase und nachbarschaftlicher Treffpunkt qualifiziert wird und somit eine klare Funktionszuweisung erfährt.</p>
---

Durch Ausstattung mit der erforderlichen Infrastruktur soll das gesellschaftliche Miteinander an diesem Ort gefördert werden. Hierunter zählt insbesondere die Gestaltung mit Sitz- und Verweilmobiliar, Beleuchtung und einer barrierefreien Zugänglichkeit. Über verschiedene Angebote, wie z.B. Hochbeeten für eine gemeinsame Gartenarbeit, wird der Austausch zwischen der Bevölkerung gestärkt sowie eine Akzeptanz und ein Verantwortungsgefühl für den Verkehrsgarten erzeugt. Hier könnte zudem eine Nutzung durch die anliegende Schule stattfinden, sodass auch den Schülern gegenüber ein praktisches Lehrangebot hinsichtlich Botanik, lokalem Anbau, der Bedeutung von Grünflächen für das Klima etc. angeboten werden könnte.

Im Rahmen der Neugestaltung soll der ehemalige Verkehrsgarten sowohl für die Bewohnerschaft selbst als auch für Stadtbesucher sichtbar gestaltet werden, sodass auch die Frequentierung wesentlich gestärkt wird. Mithilfe von temporären Veranstaltungen (Märkte, Feste) soll der ehemalige Verkehrsgarten aufgewertet und erlebbar gemacht werden.

**- Arbeitsstand / weitere Schritte**

Eine planerische Auseinandersetzung mit der Neugestaltung des ehemaligen Verkehrsgartens ist für 2021 vorgesehen. Die bauliche Umsetzung der Maßnahme soll 2022-2023 stattfinden.

**3. Finanzierung**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	250.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	250.000
<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität

<b>Kostenart</b>	<b>EUR</b>	<b>Erläuterung</b>
<b>1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme</b>		
<b>2. Steuerung</b>		
<b>3. Vergütung für Beauftragte</b>	27.000	Freiraumplanung
<b>4. Öffentlichkeitsarbeit</b>	3.000	Einbindung Bewohner/Anlieger
<b>5. Grunderwerb</b>		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>6. Ordnungsmaßnahmen</b>		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		

Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse</b>		
<b>8. Wohnumfeldmaßnahmen</b>		
Öffentlich	220.000	Neugestaltung Verkehrsgarten
Privat		
<b>9. Neubau von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>11. Zwischennutzung</b>		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>		
<b>13. Anreizprogramm</b>		
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	250.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	(Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung)
---------------------------------------	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Verortung Einzelmaßnahme 21



Ehemaliger Verkehrsgarten, Status Quo



Ehemaliger Verkehrsgarten, Status Quo

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Profilierung Magdalenenstraße / Anreizprogramm Gewerbe
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 22
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2023-2029
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Gewerbliche Eigentümer Magdalenenstraße
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Gewerbliche Eigentümer, Einzelhändler

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Die Magdalenenstraße, mit ihren Wohn- und Geschäftshäusern, bildet vom Schöfferplatz in Richtung Georg-Schäfer-Platz den räumlichen Einzelhandelschwerpunkt innerhalb der Kernstadt. Ein kleinerer Teilbereich, vom Stadthausplatz bis zum Georg-Schäfer-Platz, ist hierbei als Fußgängerzone ausgewiesen. Die Erdgeschosszonen sind, mit Ausnahme von einzelnen Leerständen, in der Magdalenenstraße fast ausschließlich gewerblich genutzt. Einen Schwerpunkt bildet hierbei der Fachhandel, wobei Sortimentslücken u.a. im Bereich der Haushaltsartikel und Schuhwaren ausgemacht werden können.</p> <p>Ein Thema von zunehmender Relevanz für den Teilbereich der Magdalenenstraße ist das der Abwendung der Entstehung weiterer Leerstände bzw. die Beseitigung bestehender. Neben typischen Gründen, wie branchenspezifischen Strukturkrisen, einer veränderten Nachfrage bzw. einem veränderten Kaufverhalten sowie einem zunehmenden Funktionsverlust zentraler Lagen, ist ein wesentlicher Einfluss dabei konkurrierenden Nutzungen bzw. Flächen außerhalb des Untersuchungsraumes zuzurechnen, wie beispielsweise den östlich der Bahntrasse gelegenen Gewerbeflächen.</p> <p>Ein wesentliches Risiko liegt in der Folge in einer sinkenden Investitionsbereitschaft als auch Investitionsmöglichkeit seitens der Eigentümer in die eigenen Immobilien, sodass notwendige Modernisierungen und Anpassungen an die konkreten Nachfragekriterien ausbleiben. Die Leerstände strahlen in der Konsequenz negativ auf das Stadtbild aus und gefährden den verbleibenden Einzelhandel.</p> <p>Je nach Lage und objektspezifischen Rahmenbedingungen (Zustand, Größe, Zuschnitt, Ausstattung etc.) sind die gewerblichen Leerstände zukünftig auf den Prüfstand hinsichtlich Wiederbelegbarkeit oder Umnutzung zu stellen.</p>

<p><b>- Ziele / Planung</b></p> <p>Mithilfe einer Anreizfinanzierung für gewerbliche Objekte bzw. Einzelhandelsobjekte soll ein Konzept bzw. Profil für die Magdalenenstraße einschließlich des Schöfferplatzes entwickelt werden. Hierdurch sollen Alleinstellungsmerkmale identifiziert werden, durch welche sich der Einzelhandelsstandort zukünftig gegen Konkurrenzstandorte und – nutzungen besser behaupten kann.</p> <p>Im Rahmen der Anreizfinanzierung sollen auch ganz gezielt Eigentümer und Betreiber gewerblicher Objekte, insbesondere auch Neugastronomen, bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen oder der Erprobung neuer Einzelhandelskonzepte unterstützt werden.</p>
<p><b>- Arbeitsstand / weitere Schritte</b></p> <p>In 2023 soll zunächst ein Konzept zur Profilierung bzw. zukünftigen Ausrichtung der Magdalenenstraße als Einzelhandelsstandort erstellt werden. Über die verbleibende Programmlaufzeit soll Eigentümern und Gewerbetreibenden im Rahmen einer Anreizfinanzierung Unterstützung angeboten werden.</p>

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	640.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	160.000
<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte	25.000	Konzept Einzelhandelsstandort Magdalenenstraße,
4. Öffentlichkeitsarbeit		
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		

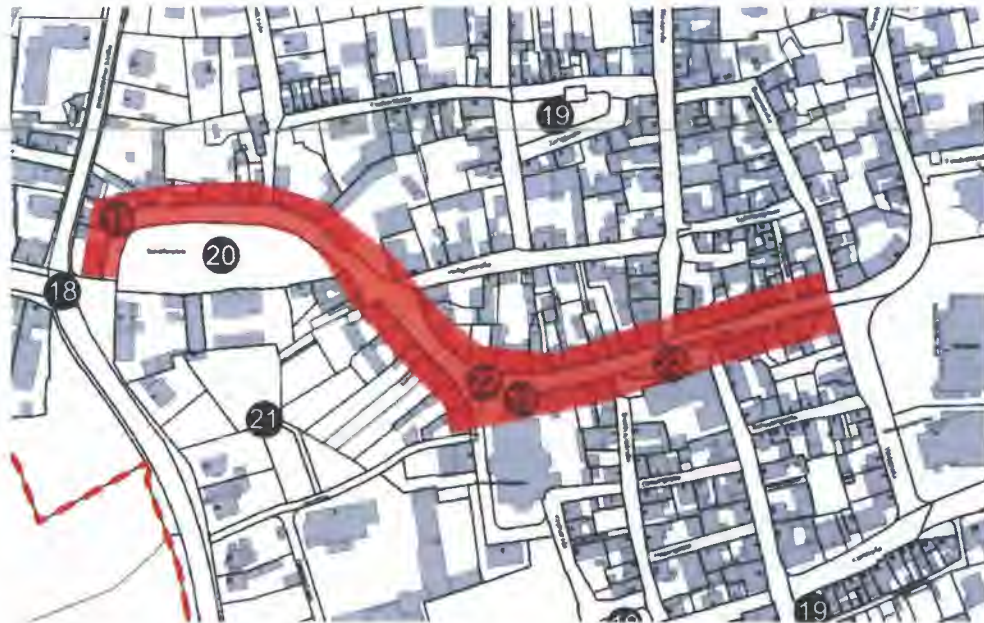
<b>7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse</b>		
<b>8. Wohnumfeldmaßnahmen</b>		
Öffentlich		
Privat		
<b>9. Neubau von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>11. Zwischennutzung</b>		
Gebäude	10.000	Schaufensterwettbewerb zur Gestaltung von Leerständen
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>		
<b>13. Anreizprogramm</b>	125.000	Anteilsfinanzierung
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	160.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	Eigenanteil der privaten Eigentümer 480.000 € (ca. 75%)
---------------------------------------	--



#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



##### Verortung Einzelmaßnahme 22



Impressionen Magdalenenstraße



Leerstände Magdalenenstraße

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Umgestaltung des Friedhofsgeländes
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	Einzelmaßnahme 24
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2018 bis 2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bewohnerschaft, Friedhofsbesucher

### 2. Maßnahmenbeschreibung

#### Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)

##### - Ist-Situation / Problemlage

Das Friedhofsgelände der Stadt Gernsheim stellt einen der großflächigen öffentlichen Freiräume innerhalb der Kernstadt dar. In seiner derzeitigen Form ist er charakterisiert als wenig durchgrünter Raum. Es sind nur vereinzelt schattenspendende Bäume vorhanden, sodass insbesondere innerhalb der Sommermonate ein lokaler Hitzespot erzeugt wird. In der Folge sowie im Zusammenhang mit der geringen Ausstattung an Sitz- und Verweilmöglichkeiten weist das Friedhofsgelände nur geringe Aufenthaltsqualität auf.

Es befinden sich zahlreiche denkmalschutzwürdige Grabanlagen auf dem Gelände, welche aufgrund der derzeitigen Struktur in der Wahrnehmung untergehen. An zentraler Stelle innerhalb des Friedhofsgeländes befindet sich die Friedhofskirche. Aufgrund auslaufender Nutzungsberechtigungen oder der Wahl anderer Bestattungsformen entsteht zunehmend ein „Flickenteppich“. Dieser bietet nun aber das Potential einer zusätzlichen Durchgrünung.

##### - Ziele / Planung

Mithilfe einer sukzessiven Umgestaltung vom reinen Bestattungszweck hin zu einem Ort der Naherholung und der historischen Begräbniskultur soll eine Wesensveränderung des Friedhofsgeländes stattfinden.

Mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität der innerstädtischen Grün- und Freiflächen sollen bestehende „Brachflächen“ zu Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen genutzt werden. Neue Begrünungen und das Einrichten von Ruheoasen stellen dabei einen ersten relevanten Schritt zur Neugestaltung des Friedhofes dar. Auf diese Weise soll ein wesentlicher Beitrag zur Optimierung des Kleinklimas geleistet werden.

Auch die bestehenden denkmalschutzwürdigen Grabanlagen sollen im Rahmen der Neugestaltung verstärkt in den Fokus für Besucher gerückt werden und damit zum Erlebniswert des Friedhofes als öffentlichen Freiraum beitragen.

##### - Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Maßnahme soll sukzessive umgesetzt werden. Dabei sollen zunächst bestehende Brachen im Sinne einer Durchgrünung genutzt werden, weitere Flächen sollen im Laufe der nächsten Jahre ergänzt werden. Eine stufenweise Beauftragung befindet sich in der Konzeptionierung. Bis Mitte 2018 ist die Erstellung eines Konzeptes vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahme wird anschließend über die Programmlaufzeit hin erstreckt.

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	220.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	220.000
<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte	20.000	Umgestaltungskonzept
4. Öffentlichkeitsarbeit		
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
8. Wohnumfeldmaßnahmen		
Öffentlich	200.000	Umgestaltung, Begrünung, Möblierung
Privat		
9. Neubau von Gebäuden		

Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>11. Zwischennutzung</b>		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>		
<b>13. Anreizprogramm</b>		
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	220.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	(Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung)
---------------------------------------	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme





Impressionen Friedhofsgelände, Status Quo

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Neugestaltung Parkplatz am Friedhof
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 25
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2020-2022
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürgerschaft, Stadtbesucher, lokaler Einzelhandel, Friedhofsbesucher

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p>- <b>Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Der Parkplatz vor dem historischen Friedhof wurde in der Vergangenheit nie ordnungsgemäß angelegt. Stattdessen stellt sich dieser als ein Mix an asphaltierten und unbefestigten Schotterflächen dar. Parkplatzmarkierungen sind ebenfalls keine vorhanden, sodass in Teilbereichen ungeordnete bis chaotische Parkverhältnisse herrschen.</p> <p>In seinem derzeitigen Zustand verfügt der Parkplatz zudem über keinerlei Begrünung. Die ungeordnete Brachfläche strahlt nachteilig auf das städtebauliche Umfeld aus.</p> <p>- <b>Ziele / Planung</b></p> <p>Im Rahmen einer Neugestaltung soll der Parkplatz sowohl in seiner funktionalen sowie auch gestalterischen und klimatischen Wertigkeit aufgewertet werden. Vorgesehen ist hierzu eine vollständige Neuplanung, welche einen wesentlichen Fokus auf die Begrünung des zukünftigen Parkplatzes legt.</p> <p>Mithilfe dieser Maßnahme soll das städtebauliche Erscheinungsbild aufgewertet, das vorhandene Parkplatzangebot qualitativ wie quantitativ optimiert sowie ein Beitrag zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas geleistet werden.</p> <p>Im Zuge der Neuplanung sollen darüber hinaus die Förderung von Elektromobilität und Sharingmodellen in die Konzeption einfließen.</p> <p>- <b>Arbeitsstand / weitere Schritte</b></p> <p>Eine Projektierung der Maßnahme soll mittelfristig erfolgen. Planung und Umsetzung sollen 2020-2022 erfolgen.</p>



### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	938.530
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	938.530
<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme</b>		
<b>2. Steuerung</b>		
<b>3. Vergütung für Beauftragte</b>	135.000	Planung, Ingenieurleistungen
<b>4. Öffentlichkeitsarbeit</b>		
<b>5. Grunderwerb</b>		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>6. Ordnungsmaßnahmen</b>		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse</b>		
<b>8. Wohnumfeldmaßnahmen</b>		
Öffentlich	803.530	Neugestaltung/Umbau
Privat		
<b>9. Neubau von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>11. Zwischennutzung</b>		
Gebäude		
Freiflächen		

Abbruchmaßnahmen		
12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
13. Anreizprogramm		
14. Verfügungsfonds		
<b>Summe</b>	938.530	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	(Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung)
---------------------------------------	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Verortung Einzelmaßnahme 25



Impressionen Parkplatz am Friedhof, Status Quo



Impressionen Parkplatz am Friedhof, Status Quo

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Aufwertung Unterführung Karlstraße
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	Einzelmaßnahme 32
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2020-2022
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürgerschaft, Stadtbesucher

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b></p> <p>Die derzeitige Bahnunterführung an der Karlstraße wirkt sehr abstoßend durch seine grossflächigen Betonflächen. Sie bildet mit Abstand den unangenehmsten Ort im ganzen Sanierungsgebiet. Besonders in den Abendstunden ist die Unterführung sehr unangenehm zu durchqueren. Sie stellt eine emotionale Zäsur für den ganzen Ort dar. Durch den fließenden Verkehr besteht eine erhöhte Schallreflexion an den Wänden, für Neubauten in der Nähe der Unterführung müssen besondere Maßnahmen für den Schallschutz getroffen werden (Gutachten liegen vor). Die Unterführung dient als „Eingangssituation“ zur Altstadt von Osten aus.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b></p> <p>Eine Verbesserung der Situation trägt wesentlich zur Stärkung des Wohnumfeldes und des Schallschutzes für die Anwohner bei. Das Begrünungskonzept sieht eine pflegeleichte vertikale Begrünung in wandfüllenden Kassetten vor, unterbrochen durch Sandsteinkassetten. Die Begrünungen können vielen Kleintieren und Insekten als Lebensraum dienen und verbessern die grüne Infrastruktur als auch die grüne Vernetzung erheblich. Sie entsiegelt einen weiteren Teil des öffentlichen Raumes. Nachts soll die Unterführung mit einer kunstvollen farbigen Beleuchtung zu einer angenehmeren Atmosphäre verholfen werden.</p> <p><b>- Arbeitsstand / weitere Schritte</b></p> <p>Sondierungsgespräche mit dem Palmengarten Frankfurt zum Erfahrungsaustausch vertikale Begrünung. Abstimmung mit Tiefbau bezüglich Wartung Betonflächen: Erste Preisfragen bei Lieferanten. Die bauliche Umsetzung ist für 2020-2022 vorgesehen.</p>

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	150.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	150.000
<b>Förderpriorität</b>	Erste Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme</b>		
<b>2. Steuerung</b>		
<b>3. Vergütung für Beauftragte</b>	15.000	Planung
<b>4. Öffentlichkeitsarbeit</b>		
<b>5. Grunderwerb</b>		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>6. Ordnungsmaßnahmen</b>		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse</b>		
<b>8. Wohnumfeldmaßnahmen</b>		
Öffentlich	135.000	Gestalterische Aufwertung
Privat		
<b>9. Neubau von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>11. Zwischennutzung</b>		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>		

<b>13. Anreizprogramm</b>		
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	150.000	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	(Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung)	

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Verortung Einzelmaßnahme 32

Bestand:



Ratungskommission  
29.2.2013

Schluffertal Gersheim  
Der Magistrat

Impressionen Unterführung Karlstraße, Status Quo



## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Aufwertung weiterer Plätze
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 34
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2023/2024
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürgerschaft, Stadtbesucher

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p>- <b>Ist-Situation / Problemlage</b>          Abseits der großen Platzflächen befinden sich in Gernsheim noch weitere kleinere Plätze. Deren Zustand ist allerdings oftmals in die Jahre gekommen und deren Gestaltung bedarf einer zeitgemäßen Aufwertung. Die Gestaltung stammt häufig aus den 60er Jahren und ist von steinernen Flächen, sowie einzelnen Grünflächen mit Büschen geprägt.</p> <p>- <b>Ziele / Planung</b>          Zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wird die Instandsetzung weiterer Platzräume angestrebt. Hierdurch wird die Lebensqualität der anliegenden Bewohner und der Besucher unmittelbar gesteigert. So erfolgt sowohl eine ökologische wie auch gestalterische Aufwertung.</p> <p>- <b>Arbeitsstand / weitere Schritte</b>          Die bauliche Umsetzung ist für 2023/2024 vorgesehen.</p>

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	100.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	100.000
<b>Förderpriorität</b>	Dritte Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte	10.000	Planung
4. Öffentlichkeitsarbeit	5.000	Bürgerbeteiligung
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
8. Wohnumfeldmaßnahmen		
Öffentlich	85.000	Bauliche Umgestaltung
Privat		
9. Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
11. Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben		

<b>13. Anreizprogramm</b>		
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	100.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	(Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung)
---------------------------------------	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

<b>Lageplan, Planzeichnungen und Fotos</b>

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Neuplanung Gastronomie Hafenspitze
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	Einzelmaßnahme 35
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2024-2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Gastronomie, Bürgerschaft, Stadtbesucher

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p>- <b>Ist-Situation / Problemlage</b> Das gastronomische Angebot auf der Gernsheimer Hafenspitze setzt sich zum heutigen Zeitpunkt aus dem Restaurant des Hotels Rheingold und einer Eisdiele zusammen. Die sich dort befindenden, freien Flächen bieten Potenzial für weitere gastronomische Nutzungen und eine weitere Belebung der Hafenspitze.</p> <p>- <b>Ziele / Planung</b> Ziel der Neuplanung der Gastronomie ist eine Aktivierung der Hafenspitze, um so ein breiteres und attraktiveres Angebot für die Bewohner und Besucher Gernsheims zu schaffen.</p> <p>- <b>Arbeitsstand / weitere Schritte</b> Die bauliche Umsetzung ist für 2024-2025 vorgesehen.</p>

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	600.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	600.000
<b>Förderpriorität</b>	Dritte Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme	7.000	Nutzungskonzeption
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte	50.000	Objektplanung
4. Öffentlichkeitsarbeit	3.000	Beteiligung, Eröffnungsevent
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
8. Wohnumfeldmaßnahmen		
Öffentlich		
Privat		
9. Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige	540.000	Bauliche Umsetzung
11. Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben		

<b>13. Anreizprogramm</b>		
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	600.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	Die Förderfähigenkosten reduzieren sich entsprechend um die zu erwartenden Mieteinnahmen.
---------------------------------------	---

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Verortung Einzelmaßnahme 35 – Schifferstr. 3-4

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Neubau Fährstübchen Hafen
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	Einzelmaßnahme 36
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2025-2026
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Gastronomie, Bürgerschaft, Stadtbesucher

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p>- <b>Ist-Situation / Problemlage</b> Das Fährstübchen ist seit langer Zeit in intensivem Betrieb und bedarf der Modernisierung. Westlich angrenzend befindet sich eine öffentliche Toilettenanlage, die ebenfalls einer Erneuerung bedarf. Es ist vorgesehen die Gebäude abzureißen und im Zuge eines Neubaus eine hochwertigere Gestaltung zu realisieren.</p> <p>- <b>Ziele / Planung</b> Durch den Neubau des Lokals Fährstübchen, wird das gastronomische Angebot im Hafn attraktiver gestaltet und ein weiterer Anziehungspunkt für Bewohner und Besucher am Rheinufer geschaffen.</p> <p>- <b>Arbeitsstand / weitere Schritte</b> Die bauliche Umsetzung ist für 2025-2026 vorgesehen.</p>

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	1.250.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	1.250.000
<b>Förderpriorität</b>	Dritte Priorität



Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme	25.000	Nutzungs- und Raumkonzept
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte	120.000	Objektplanung
4. Öffentlichkeitsarbeit	5.000	Ideenworkshop
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse		
8. Wohnumfeldmaßnahmen		
Öffentlich		
Privat		
9. Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige	1.100.000	Neubau Fahrstübchen, Neuerichtung öff. Toilettenanlagen
10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
11. Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben		

<b>13. Anreizprogramm</b>		
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	1.250.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	Die Förderfähigenkosten reduzieren sich entsprechend um die zu erwartenden Mieteinnahmen.
---------------------------------------	---

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Verortung Einzelmaßnahme 36

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Rückbau der Wormser Straße
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	Einzelmaßnahme 37
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2023-2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürgerschaft, Stadtbesucher

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p>- <b>Ist-Situation / Problemlage</b> Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wormser Straße wird zukünftig im Rahmen ihrer Einstufung von einer Landesstraße zu einer Stadtstraße herabgesetzt werden. Dies bietet Potenziale des Rückbaus verbunden mit der Aufwertung der Gestaltungsqualität.</p> <p>- <b>Ziele / Planung</b> Ziel der Rückbaumaßnahme ist es, die Qualität des Straßenraumes der Wormser Straße deutlich zu erhöhen. Hierbei sind neben der Neuordnung der Flächen mit einer Verschiebung zugunsten der Radfahrer und Fußgänger, eine Entsiegelung und Begrünung zu prüfen.</p> <p>- <b>Arbeitsstand / weitere Schritte</b> Die Planung ist ab 2023, die bauliche Umsetzung 2024-2025 vorgesehen.</p>

### 3. Finanzierung

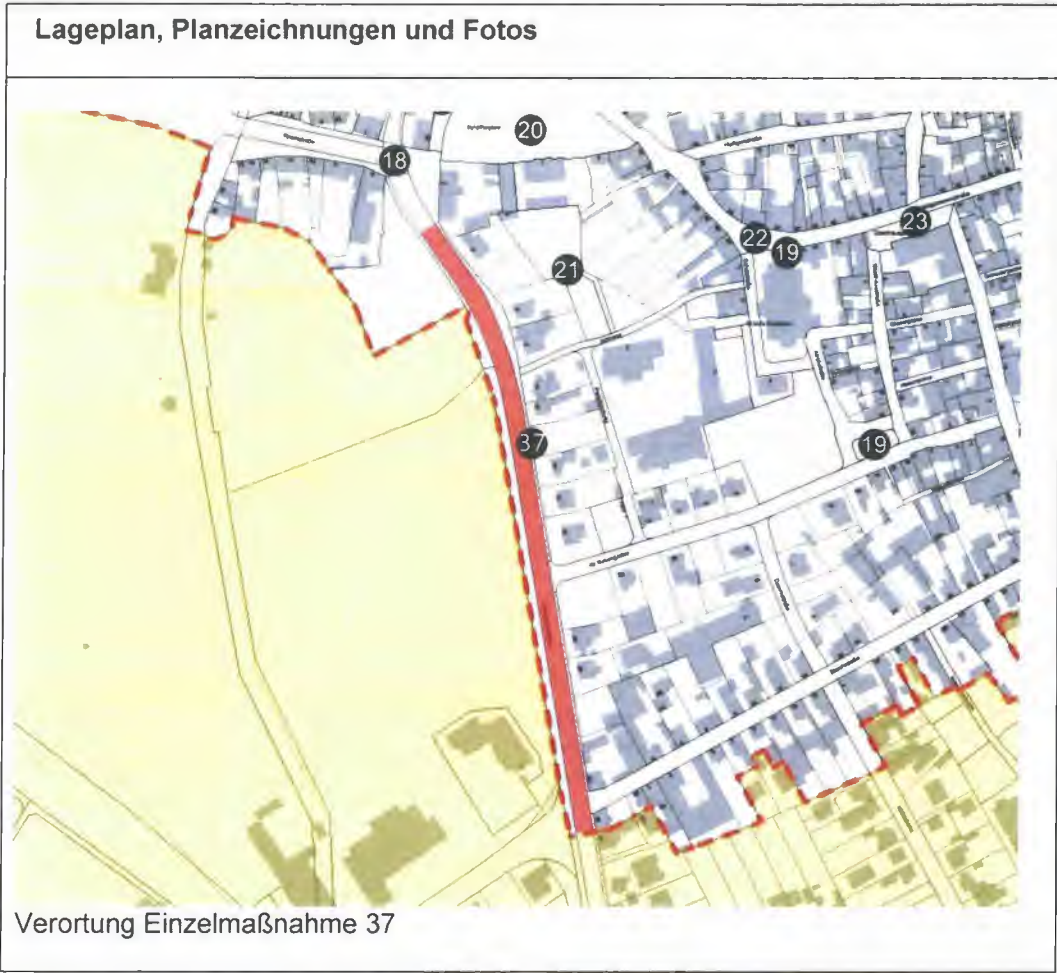
<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EU):</b>	400.000
<b>Im Programm WNE/ SUH förderfähige Kosten (in EUR):</b>	400.000
<b>Förderpriorität</b>	Dritte Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Vergütung für Beauftragte		
4. Öffentlichkeitsarbeit		
5. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
6. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Festlegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
7. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	400.000	
8. Wohnumfeldmaßnahmen		
Öffentlich		
Privat		
9. Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
10. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
11. Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben		

<b>13. Anreizprogramm</b>		
<b>14. Verfügungsfonds</b>		
<b>Summe</b>	400.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen:</b>	Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung
---------------------------------------	--

4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme



**Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen**

**1. Eckdaten**

<b>Einzelmaßnahmen- bezeichnung:</b>	Sanierung der alten Realschule
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 42
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2023-2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Jugend, Vereine

**2. Maßnahmenbeschreibung**

<p><b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b></p>
<p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b>  Die alte Realschule Gernsheims in der Schulstraße ist durch ihre zentrale Lage in der Innenstadt ein stadtbildprägendes Gebäude. Früher als Realschule genutzt, dient das Gebäude heutzutage der Nutzung durch die Jugendpflege (Jugendtreff) und Vereinstreibende.  Der Bedeutung als Raum für verschiedene Nutzungen des Gemeinbedarfs wird das Gebäude in seinem aktuellen baulichen Zustand nicht gerecht.  Die Bausubstanz weist einen umfangreichen Sanierungsbedarf auf.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b>  Ziel ist eine umfangreiche Sanierung des stadtbildprägenden Gebäudes. Neben der Sanierung der Fassade mit ihrer gestalterisch prägenden Ziegelsichtbauweise soll das Gebäude den heutigen Standards bzgl. Barrierefreiheit von Gebäuden angepasst und der energetische Zustand verbessert werden, um die Gemeinbedarfsnutzung als innerstädtischen Vereins- und Jugendtreffpunkt weiterhin zu erhalten.</p> <p><b>- Arbeitsstand/ Weitere Schritte</b>  Die Förderung aus dem WNE-Programm soll für die notwendigen umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an der Gebäudesubstanz eingesetzt werden. Hierfür wurden bereits Mittel im Programmantrag 2021 angemeldet. Die Objektplanung ist in 2023, die bauliche Umsetzung ab 2024 vorgesehen. Ergänzende Fördermöglichkeiten werden vorab geprüft. Die ggf. bestehende Notwendigkeit einer baufachlichen Prüfung ist im Rahmen der Projekt- und Kostenkonkretisierung zu beachten.</p>



### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	600.000
---	---------

<b>Im Programm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung förderfähige Kosten (in EUR):</b>	600.000
--	---------

<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität
------------------------	------------------

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme</b>		
<b>2. Steuerung</b>		
<b>3. Öffentlichkeitsarbeit</b>		
<b>4. Grunderwerb</b>		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>5. Ordnungsmaßnahmen</b>		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>6. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung</b>		
<b>7. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen</b>		
<b>8. Neubau von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>9. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen	600.000	
Sonstige		
<b>10. Zwischennutzung</b>		
<b>12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>		
<b>13. Vergütungen für Beauftragte</b>		

17. Sicherungen denkmalgeschützter Gebäude		
18. Verfügungsfonds		
19. Anreizprogramme		
<b>Summe</b>	600.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Bestandsgebäude Alte Realschule

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen**

**1. Eckdaten**

<b>Einzelmaßnahmen- bezeichnung:</b>	Sanierung der alten Synagoge
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 43
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2024
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürgerschaft, Vereine

**2. Maßnahmenbeschreibung**

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b>  Die alte Synagoge Gernsheims in der Schafstraße im nördlichen Fördergebiet ist ein historisch bedeutsames stadtbildprägendes Gebäude. Eingangstor und die in Zweiergruppen angeordneten Fenster fielen durch die schön gestalteten Segmentbögen mit einer profilierten Steinumrahmung auf. Im Giebeldreieck befand sich eine halbrunde Öffnung mit einer Rosette. Im Zuge eines Umbaus im Jahr 1938 zu einer Milchfabrik wurde die repräsentative Fassade jedoch zerstört. Der jetzige Zustand der Fassade weist einen hohen Sanierungsstau auf.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b>  Ziel ist eine umfangreiche Fassadensanierung des stadtbildprägenden Gebäudes. Dabei soll sie gleichzeitig dem alten Erscheinungsbild der Synagoge angepasst werden. In der Folge soll eine sinnvolle Gemeinbedarfsnutzung das historische Gebäude wiederbeleben.</p> <p><b>- Arbeitsstand/ Weitere Schritte</b>  Infolge der notwendigen Konkretisierung der vorgesehenen Gemeinbedarfsnutzung auf Basis einer Ansprache infrage stehender Interessenten (lokale Vereine, soziale Träger etc.) soll die Maßnahme erneut im Förderprogramm angemeldet werden.</p>

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	50.000
<b>Im Programm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung förderfähige Kosten (in EUR):</b>	50.000
<b>Förderpriorität</b>	Dritte Priorität

<b>Kostenart</b>	<b>EUR</b>	<b>Erläuterung</b>
<b>1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme</b>		
<b>2. Steuerung</b>		
<b>3. Öffentlichkeitsarbeit</b>		
<b>4. Grunderwerb</b>		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>5. Ordnungsmaßnahmen</b>		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>6. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung</b>		
<b>7. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen</b>		
<b>8. Neubau von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>9. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen	50.000	
Sonstige		
<b>10. Zwischennutzung</b>		
<b>12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>		
<b>13. Vergütungen für Beauftragte</b>		
<b>17. Sicherungen denkmalgeschützter Gebäude</b>		

<b>18. Verfügungsfonds</b>		
<b>19. Anreizprogramme</b>		
<b>Summe</b>	50.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung
--------------------------------------	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Bestandsgebäude Alte Synagoge (links), Ursprünglicher Zustand (rechts), Schafstraße

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmen- bezeichnung:</b>	Neubau Sportlerheim Rheinstraße
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	Einzelmaßnahme 44
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2022-2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Vereine, Jugend

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b> Das derzeitige Sportlerheim an der Rheinstraße aus dem Jahr 1969 weist inzwischen erhebliche bauliche Mängel auf, die immer wieder mithilfe von Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen auf ein für die Nutzer noch vertretbares Maß reduziert worden sind. Die Kapazität des Sportlerheimes darüber hinaus nicht mehr zeitgemäß, da weitere Nutzergruppen hinzugekommen sind. Die besondere Lage des Sportlerheims zeichnet sich durch die Verknüpfung der beiden Gernsheimer Sportplätze (Rasenplätze und Kunstrasenplatz) aus und schafft eine Verbindung vom Europagarten über die Rheinstraße bis hin zum Rheinpark. Das Gebäude ist ein beliebter Treffpunkt bei Sportspielen und Veranstaltungen für die Gernsheimer Bürger:innen.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b> Das Sportlerheim nimmt trotz seines derzeit schlechten baulichen Zustands immer noch eine übergeordnet bedeutende Rolle im sportlich-sozialen Freizeitangebot der Schöfferstadt Gernsheim ein. Als zentraler Treffpunkt verschiedener Nutzer- und Interessengruppen der unmittelbar angrenzenden Sportflächen soll die Immobilie nachhaltig und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Vor diesem Hintergrund ist ein Neubau des Gebäudes vorgesehen, durch den eine starke energetische Verbesserung der Gebäudesubstanz gegenüber dem in die Jahre gekommenen Bestandsgebäude mit dem Ergebnis eines verringerten Primärenergieverbrauchs erreicht wird.</p> <p><b>- Arbeitsstand/ Weitere Schritte</b> Im WNE-Programmantrag 2022 wurden erste Mittel für die notwendige Objektplanung beantragt. Eine erfolgreiche Anmeldung des Projekts für das Programm „Investitionspakt Sportstätten“ ist im Herbst 2022 erfolgt. Die Planung soll im Anschluss an die Prüfung der möglichen ergänzenden Förderung in 2023 erfolgen. Die bauliche Umsetzung schließt unmittelbar an.</p>

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	2.900.000
---	-----------

<b>Im Programm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung förderfähige Kosten (in EUR):</b>	Förderung über Investitionspakt Sportstätten vorgesehen.
--	--

<b>Förderpriorität</b>	Erste Priorität
------------------------	-----------------

Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Öffentlichkeitsarbeit		
4. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
5. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
6. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
7. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
8. Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen	(2.900.000)	Entfällt aus WNE-/ Stadtbauprogramm im Falle der Förderung aus dem Investitionspakt Sportstätten
Sonstige		
9. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
10. Zwischennutzung		
12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben		



13. Vergütungen für Beauftragte		
17. Sicherungen denkmalgeschützter Gebäude		
18. Verfügungsfonds		
19. Anreizprogramme		
<b>Summe</b>	(2.900.000)	Entfällt aus WNE-/ Stadtumbauprogramm im Falle der Förderung aus dem Investitionspakt Sportstätten

<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	Ggf. Investitionspakt Sportstätten
--------------------------------------	------------------------------------

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

**Lageplan, Planzeichnungen und Fotos**



The complex block contains two images. The top image is a site plan showing a red-shaded area with a dashed red boundary and a black circle containing the number '44'. The bottom image is a photograph of a single-story building with a blue and yellow facade, identified as the existing building at Sportlerheim Rheinstraße.

Bestandsgebäude Sportlerheim Rheinstraße

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmen- bezeichnung:</b>	Umgestaltung Außenbereich Sportlerheim
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	Einzelmaßnahme 45
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2024-2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Vereine, Jugend

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ist-Situation / Problemlage</b> Im Zusammenhang mit dem Neubau des Sportlerheims an der Rheinstraße (ISEK-Maßnahme 44) sollen auch die dem Gebäude vorgelagerten Freianlagen sinnvoll und nachhaltig neustrukturiert und -gestaltet werden.</li> <li>- <b>Ziele / Planung</b> Zu den vorgesehenen effizienten und stadtklimatisch positiven Umgestaltungsmaßnahmen im Außenbereich des Sportlerheims gehören neben der Neustrukturierung und Entsiegelung der Parkflächen umfangreiche Begrünungsmaßnahmen, wie u.a. Baumanpflanzungen. Die Verbindung vom Sportlerheim zu beiden Funktionsplätzen soll gestalterisch hervorgehoben werden. Die Begrünung und Entsiegelung der soll zum aktiven Klimaschutz in Form ergänzender Retentionsflächen und zum Schutz vor Überhitzung beitragen.</li> <li>- <b>Arbeitsstand/ Weitere Schritte</b> Für die Umgestaltung des Außenbereiches am Sportlerheim werden Kosten in Höhe von ca. 500.000 € veranschlagt. Erste Fördermittel für die Objektplanung wurden im Programmjahr 2022 beantragt.</li> </ul>

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	500.000
<b>Im Programm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung förderfähige Kosten (in EUR):</b>	500.000
<b>Förderpriorität</b>	Erste Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Öffentlichkeitsarbeit		
4. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
5. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
6. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
7. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen	500.000	
8. Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
9. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
10. Zwischennutzung		
12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
13. Vergütungen für Beauftragte		
17. Sicherungen denkmalgeschützter Gebäude		

<b>18. Verfügungsfonds</b>		
<b>19. Anreizprogramme</b>		
<b>Summe</b>	500.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung	
--------------------------------------	--	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Bestandssituation Außenbereich Sportlerheim

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmen- bezeichnung:</b>	Neubau Grillhütte Rheinpark
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	Einzelmaßnahme 46
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürger, Anwohner, Jugend

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ist-Situation / Problemlage</b> Die Grillhütte im nordöstlichen Rheinpark ist beliebter Veranstaltungsort der Gernsheimer Bürger:innen für private Feierlichkeiten aller Art. Die Substanz des Bestandsgebäudes ist mittlerweile in die Jahre gekommen und stark sanierungsbedürftig. Die Wirtschaftlichkeit einer Bestandssanierung gegenüber einem Neubau steht infrage.</li> <li>- <b>Ziele / Planung</b> Um die Grillhüttenanlage als wichtiges stadtinternes Sozialangebot für die Freizeit zu erhalten, wird ein Neubau vorgesehen. Eine Verlagerung des Standorts steht in diesem Zusammenhang infrage, da die derzeitige unmittelbare Nähe zum Siedlungsgebiet mitunter eine Lärmemissions-Problematik in den Abendstunden mit sich bringt.</li> <li>- <b>Arbeitsstand/ Weitere Schritte</b> Infolge einer Konkretisierung der künftigen Nutzungsstrukturen und Findung eines geeigneten Standorts für den geplanten Neubau innerhalb des erweiterten Fördergebiets soll die Maßnahme soll gegen Ende des Förderprogramms umgesetzt werden.</li> </ul>

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	250.000
<b>Im Programm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung förderfähige Kosten (in EUR):</b>	250.000
<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme</b>		
<b>2. Steuerung</b>		
<b>3. Öffentlichkeitsarbeit</b>		
<b>4. Grunderwerb</b>		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>5. Ordnungsmaßnahmen</b>		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>6. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung</b>		
<b>7. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen</b>		
<b>8. Neubau von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen	250.000	
Sonstige		
<b>9. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>10. Zwischennutzung</b>		
<b>12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>		
<b>13. Vergütungen für Beauftragte</b>		
<b>17. Sicherungen denkmalgeschützter Gebäude</b>		

<b>18. Verfügungsfonds</b>		
<b>19. Anreizprogramme</b>		
<b>Summe</b>	250.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung	
--------------------------------------	--	--



#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Grillhütte mit Außenbereich

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen**

**1. Eckdaten**

<b>Einzelmaßnahmen- bezeichnung:</b>	Steigerung Biodiversität Rheinpark
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	Einzelmaßnahme 47
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2024-2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bürger, Anwohner

**2. Maßnahmenbeschreibung**

<p><b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b></p>
<p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b>  Der Rheinpark ist die größte städtische Parkanlage der Schöfferstadt Gernsheim und zugleich wichtige Naherholungsfläche für die lokale Bevölkerung. Südlich der Rheinstraße und damit unmittelbar westlich des Zentrums gelegen, bietet der Rheinpark bereits im Bestand ein umfangreiches Angebot für Freizeit, Spiel und Sport. Das eher funktionale Grün des Parks hat keine besondere Qualität als Lebensraum für Flora und Fauna. Insbesondere mangelt es an einer naturnahen Vielfalt, die für einen solch bedeutenden grünen „Gegenpol“ zur z. T. dicht besiedelten und versiegelten angrenzenden Innenstadt notwendig wäre.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b>  Die mangelnde Biodiversität (Arten- und Ökosystemvielfalt) gilt es durch einen ökologisch-gestalterischen Ansatz zu stärken. Darüber hinaus bestehen auch hinsichtlich Attraktivität und Erlebnischarakter des Rheinparks deutliche Nachholbedarfe. Im Fokus stehen hier die Aufwertung der bislang recht unscheinbar gestalteten, häufig gemähten Wiesen mit Baumbewuchs sowie die vorhandenen Fußwege. Eine fehlende Besonderheit und Vielfalt sorgt in der Fläche für ein eher schlichtes, ausdrucksloses Erscheinungsbild. Eine punktuelle Ergänzung um natürliche Gestaltungselemente könnte die Fläche deutlich aufwerten. Auch Elemente zur Umweltbildung und Identifikation sind denkbar.</p> <p><b>- Arbeitsstand/ Weitere Schritte</b>  Infolge einer detaillierten Bestandsaufnahme vor Ort sowie Konkretisierung der sinnvollen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Areals ist eine Mittelbeantragung vorgesehen.</p>

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	200.000
<b>Im Programm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung förderfähige Kosten (in EUR):</b>	200.000
<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme</b>		
<b>2. Steuerung</b>		
<b>3. Öffentlichkeitsarbeit</b>		
<b>4. Grunderwerb</b>		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>5. Ordnungsmaßnahmen</b>		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>6. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung</b>		
<b>7. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen</b>	200.000	
<b>8. Neubau von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>9. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>10. Zwischennutzung</b>		
<b>12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>		
<b>13. Vergütungen für Beauftragte</b>		
<b>17. Sicherungen denkmalgeschützter Gebäude</b>		

<b>18. Verfügungsfonds</b>		
<b>19. Anreizprogramme</b>		
<b>Summe</b>	200.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung	
--------------------------------------	--	--

#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Rheinpark und Spielplatzanlage

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gernsheim Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1. Eckdaten

<b>Einzelmaßnahmen- bezeichnung:</b>	Sanierung Sportanlagen Rheinstraße
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	Einzelmaßnahme 48
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2024-2025
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Magistrat der Stadt Gernsheim
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Jugend, Vereine

### 2. Maßnahmenbeschreibung

<b>Ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahme (Ist-Situation/Problemlage, Ziele/Planung, Arbeitsstand/weitere Schritte)</b>
<p><b>- Ist-Situation / Problemlage</b> Unmittelbar entlang der Rheinstraße erstrecken sich mehrere kommunale Sportanlagen der Schöfferstadt Gernsheim. Die besondere zentrumsnahe Lage der Rasenplätze und des Kunstrasenplatzes sowie des Dirt-Bike-Parks ermöglicht den diversen Nutzergruppen „SV Concordia“ (Fußball), „Gernsheim Gladiators“ (Football) und „Dirt Bomber“ (Dirt Biker) ein abwechslungsreiches Sportangebot in der Innenstadt. Insbesondere die Rasenplätze befinden sich jedoch in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Um die Qualität des Sportangebotes als Anziehungsfaktor für alle Altersgruppen weiter aufrechtzuerhalten, ist eine zeitnahe Anpassung der Sportstätten an heutige Standards und Bedarfe notwendig.</p> <p><b>- Ziele / Planung</b> Um die Qualität des Sportangebotes als Anziehungsfaktor für alle Altersgruppen weiter aufrechtzuerhalten, ist eine zeitnahe Anpassung der Sportstätten an heutige Standards und Bedarfe notwendig. Ziel ist die Sanierung der Sportanlagen (u. a. Drainage, Erneuerung Laufbahn).</p> <p><b>- Arbeitsstand/ Weitere Schritte</b> Zunächst steht die Konkretisierung der Sanierungsbedarfe und Ermittlung entsprechender spezifischer Fördermöglichkeiten von Bund und Land bevor. Eine ergänzende Förderung über das WNE-Programm wird anschließend geprüft.</p>

### 3. Finanzierung

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)</b>	500.000
<b>Im Programm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung förderfähige Kosten (in EUR):</b>	500.000
<b>Förderpriorität</b>	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
1. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		
2. Steuerung		
3. Öffentlichkeitsarbeit		
4. Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
5. Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
6. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
7. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen	500.000	
8. Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
9. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
10. Zwischennutzung		
12. Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
13. Vergütungen für Beauftragte		
17. Sicherungen denkmalgeschützter Gebäude		

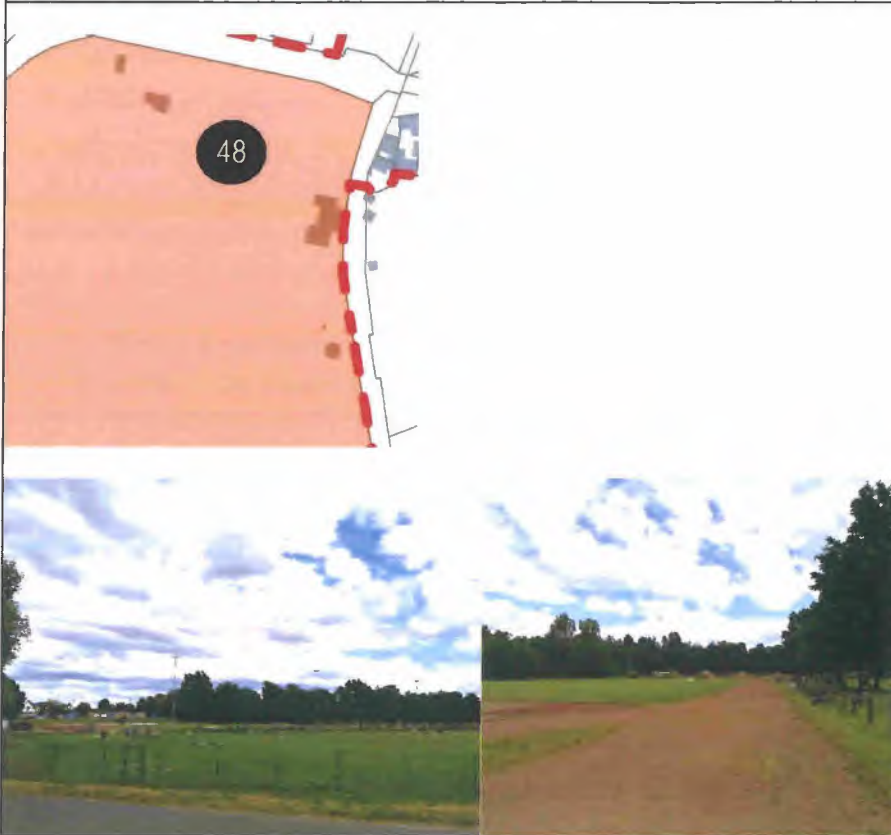
<b>18. Verfügungsfonds</b>		
<b>19. Anreizprogramme</b>		
<b>Summe</b>	500.000	

<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	Bezeichnung anderes Förderprogramm / private Finanzierung / kommunale Finanzierung
--------------------------------------	--



#### 4. Darstellung der geplanten Einzelmaßnahme

##### Lageplan, Planzeichnungen und Fotos



Sportanlagen Rheinstraße

## 9 Zeitplanung

Im Folgenden sind die im vorangegangenen Kapitel dargestellten Einzelmaßnahmen, bezogen auf ihre Realisierbarkeit und die einzelnen Programmjahre aufgeführt. Berücksichtigt wurde hierbei insbesondere die Programmlaufzeit bis 2025 und eine Nachlaufzeit von etwa drei Jahren.

Die Zeitplanung ist nicht als starres Gerüst zu verstehen, sondern dient als Anhaltspunkt, um vor allem abbilden zu können, in welcher gestuften Zielabfolge die Einzelvorhaben – zwischen denen ggf. Querbeziehungen und gegenseitige Realisierungshemmnisse bestehen – realisiert werden könnten.

Die Liste der Einzelmaßnahmen werden im Rahmen der Fortschreibung des ISEK im Programmjahr 2023 noch einmal evaluiert und aktualisiert. Neben verworfenen sowie anderweitig geförderten/ umgesetzten Einzelmaßnahmen werden auch neue Einzelmaßnahmen in das Förderprogramm integriert.

**Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (vormals Stadtumbau in Hessen):  
Innenstadtentwicklung Gernsheim  
Zeitplan**

Stand 07/2022



Nr.	Maßnahme	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	<b>Übergeordnete Maßnahmen</b>													
1	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	■												
2	Stadtumbaumanagement + Stadteibüro		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
3	Kompetenzzentrum Stadtumbau	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<b>Beteiligung und Aktivierung</b>													
4	Öffentlichkeitsarbeit	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
5	Anreizprogramm private Sauerungsmaßnahmen		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<b>Ausbau grüner und blauer Infrastruktur</b>													
17	Aufwertung Europagarten		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
21	Neugestaltung Verkehrsgarten						■	■	■	■	■	■	■	■
24	Umgestaltung Friedhofsgelände		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
30	Stadtbeginnung													
		entfällt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung												
31	Stärkung der grünen Infrastruktur													
		entfällt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung												
47	Steigerung Biodiversität Rheinpark								■	■	■	■	■	■
	<b>Attraktive Plätze und Straßenräume</b>													
6	Leitsystem / Beschilderungskonzept													
		entfällt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung												
7	Übergreifendes Stadtmöblierungskonzept													
		entfällt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung												
8	Entsiegung öffentlicher Raum / City-Trees-Programm		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
19	Neugestaltung kleine Plätze		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
20	Profilierung Schöfferplatz						■	■	■	■	■	■	■	■
23	Aufwertung Stadthausplatz													
		entfällt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung												
25	Neugestaltung Parkplatz am Friedhof		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
32	Aufwertung Unterführung Karlstraße													
33	Schaffung von Stadtbrunnen													
		entfällt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung												
34	Aufwertung weiterer Plätze								■	■	■	■	■	■
45	Umgestaltung Außenbereich Sportierheim													
48	Sanierung Sportanlagen Rheinstraße													
	<b>Aufwertung Hafen</b>													
10	Wettbewerb Umbau / Restrukturierung Rheinfuter (ehem. Masterplan Hafengebiet)		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
11	Aufwertung Hafenspitze (inkl. Nr. 12: Neuordnung Hafensparksplätze inkl. Nr. 13: Aufwertung Rheinpromenade / Rheinterrassen inkl. Nr. 14: Neuordnung Fährbereich)		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
15	Multifunktionsbereich Rheinwiese / temporäre Nutzung													
35	Neuplanung Gastronomie Hafenspitze													
36	Neubau Fahrtübenchen Hafen													
	<b>Nachhaltige Mobilität</b>													
9	Optimierung Radwegenetz													
		entfällt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung												
16	Umbau Rheinstraße													
18	Umbau Kreuzung Wormser Straße / Rheinstraße													
37	Rückbau der Wormser Straße													
38	Erstellung eines Radwegekonzeptes													
		entfällt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung												
39	Verbesserung von Fuß- und Radwegeverbindungen													
		entfällt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung												
40	Ausbau der Elektromobilität													
		entfällt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung												
	<b>Aufwertung von Gebäuden</b>													
22	Profilierung Magdalenenstraße / Anreizprogramm Gewerbe													
41	Ankauf und Sanierung denkmalgeschützter verfallener Immobilien													
		entfällt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung												
42	Sanierung der alten Realschule													
43	Sanierung der alten Synagoge													
44	Neubau Sportierheim Rheinstraße													
46	Neubau Grillhütte Rheinpark													
o. Nr.	Modernisierung Gebäude Fischerstraße und Sandstraße (Sonderkontingent Wohnen)													
		entfällt aus Programm Stadtumbau/ Wachstum und Nachhaltige Erneuerung												

## 10 Finanzierungsplanung

Im Folgenden sind die für die einzelnen Programmjahre erforderlichen Finanzmittel zur Planung und Umsetzung der benannten Einzelmaßnahmen aufgelistet. Bei den ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um Bruttobeträge.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Schätzwerte. Analog der Zeitplanung ist auch die Finanzierungsplanung ein Stückweit flexibel zu behandeln und mit der fortschreitenden Konzeptionierung der Einzelmaßnahmen inhaltlich zu verdichten und zu konkretisieren.

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der Finanzierungsplanung sowie infolge der Fortschreibung des ISEK 2023 inkl. Fördergebietserweiterung und Verankerung neuer Einzelmaßnahmen ein Mittelbedarf im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms von ca. 15,9 Mio. Euro brutto.

# Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (vormals Stadtumbau in Hessen): Innenstadtentwicklung Gernsheim

## Kosten- und Finanzierungsübersicht ISEK

Nr.	Maßnahme	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	aktualisierter Stand 12/2022		
																Summe Stadtumbau + WNE	zzgl. externe Mittel	Gesamt- kosten Maßnahme
	<b>Übergeordnete Maßnahmen</b>	54.500 €	12.500 €	90.000 €	61.000 €	60.813 €	59.000 €	62.500 €	72.500 €	72.500 €	72.500 €	60.000 €	47.500 €	37.500 €	27.500 €	<b>790.313 €</b>	- €	<b>790.313 €</b>
1	Integriertes stadtbauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	42.000 €														42.000 €	- €	42.000 €
2	Stadtumbaumanagement + Stadtteillbüro			77.500 €	47.500 €	47.500 €	47.500 €	50.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	47.500 €	37.500 €	27.500 €	622.500 €	- €	622.500 €
3	Kompetenzzentrum Stadtumbau	12.500 €	12.500 €	12.500 €	13.500 €	13.313 €	11.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €					125.813 €	- €	125.813 €
	Beteiligung und Aktivierung	52.500 €	57.500 €	57.500 €	57.500 €	67.500 €	67.500 €	155.000 €	100.000 €	75.000 €	55.000 €	25.000 €	25.000 €	20.000 €	5.000 €	820.000 €	- €	2.890.000 €
4	Öffentlichkeitsarbeit	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	5.000 €	5.000 €	130.000 €	- €	130.000 €
5	Anreizprogramm private Sanierungsmaßnahmen	45.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	60.000 €	60.000 €	140.000 €	85.000 €	80.000 €	45.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €		690.000 €	2.070.000 €	2.760.000 €
	Ausbau grüner und blauer Infrastruktur	- €	100.000 €	204.844 €	75.000 €	60.000 €	65.000 €	200.000 €	50.000 €	150.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	924.844 €	- €	924.844 €
17	Aufwertung Europagarten		100.000 €	154.844 €												254.844 €	- €	254.844 €
21	Neugestaltung Verkehrsarten						50.000 €	200.000 €								250.000 €	- €	250.000 €
24	Umgestaltung Friedhofsgeleände			50.000 €	75.000 €	60.000 €	35.000 €									220.000 €	- €	220.000 €
30	Stadt Begrünung															- €	- €	- €
31	Stärkung der grünen Infrastruktur															- €	- €	- €
47	Steigerung Biodiversität Rheinpark								50.000 €	150.000 €						200.000 €	- €	200.000 €
	Attraktive Plätze und Straßenräume	20.000 €	95.000 €	244.000 €	574.000 €	598.030 €	236.500 €	330.000 €	300.000 €	300.000 €	300.000 €	- €	- €	- €	- €	2.995.530 €	- €	3.155.530 €
6	Leitsystem / Beschilderungskonzept															- €	120.000 €	120.000 €
7	Übergreifendes Stadtmobilitätskonzept															- €	40.000 €	40.000 €
8	Entsiegung öffentlicher Raum / City-Tree-Programm	20.000 €	20.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	50.000 €	30.000 €								177.000 €	- €	177.000 €
19	Neugestaltung kleine Plätze		75.000 €	75.000 €	75.000 €	75.000 €	50.000 €	50.000 €								400.000 €	- €	400.000 €
20	Profilierung Schöllerplatz				80.000 €	50.000 €	50.000 €		50.000 €							230.000 €	- €	230.000 €
23	Aufwertung Stadthausplatz															- €	- €	- €
25	Neugestaltung Parkplatz am Friedhof				400.000 €	452.030 €	88.500 €									938.530 €	- €	938.530 €
32	Aufwertung Unterführung Karfstraße			150.000 €												150.000 €	- €	150.000 €
33	Schaffung von Stadtbrunnen									50.000 €	50.000 €					- €	- €	- €
34	Aufwertung weiterer Plätze															100.000 €	- €	100.000 €
45	Umgestaltung Außenbereich Sportlerheim							250.000 €	250.000 €							500.000 €	- €	500.000 €
48	Sanierung Sportanlagen Rheinstraße									250.000 €	250.000 €					500.000 €	- €	500.000 €
	Aufwertung Hafen	- €	- €	60.000 €	511.968 €	743.660 €	950.000 €	300.000 €	1.825.000 €	2.100.000 €	1.030.000 €	30.000 €	30.000 €	- €	- €	7.680.628 €	- €	7.680.628 €
10	Wettbewerb Umbau / Restrukturierung Rheinufer (ehem. Masterplan Hafengebiet)			60.000 €												60.000 €	- €	60.000 €
	Aufwertung Hafenspitze															- €	- €	- €
	(mit Neuordnung Hafenspitze (ehem. Nr. 12), Aufwertung Rheingraben / Rheinterrassen (ehem. Nr. 13), Neuerung Fährbereich (ehem. Nr. 14))																	
1	Bauabschnitt				511.968 €	600.000 €	750.000 €	300.000 €								2.161.968 €	- €	2.161.968 €
2	Bauabschnitt					143.660 €	200.000 €		1.125.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €					3.468.660 €	- €	3.468.660 €
15	Multifunktionsbereich Rheinwiese / temporäre Nutzung									50.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €		140.000 €	- €	140.000 €
35	Neuplanung Gastronomie Hafenspitze								300.000 €	300.000 €						600.000 €	- €	600.000 €
36	Neubau Fährstüben Hafen								500.000 €	750.000 €						1.250.000 €	- €	1.250.000 €
	Nachhaltige Mobilität	- €	- €	200.000 €	350.000 €	400.000 €	300.000 €	50.000 €	200.000 €	150.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.650.000 €	- €	2.150.000 €
9	Optimierung Radwegenetz															- €	40.000 €	40.000 €
16	Umbau Rheinstraße			100.000 €	200.000 €	200.000 €	150.000 €									650.000 €	- €	650.000 €
18	Umbau Kreuzung Wormser Straße / Rheinstraße			100.000 €	150.000 €	200.000 €	150.000 €									600.000 €	- €	600.000 €
37	Rückbau der Wormser Straße							50.000 €	200.000 €	150.000 €						400.000 €	- €	400.000 €
38	Erstellung eines Radwegkonzeptes															- €	50.000 €	50.000 €
39	Verbesserung von Fuß- und Radwegeverbindungen															- €	350.000 €	350.000 €
40	Ausbau der Elektromobilität															- €	60.000 €	60.000 €
	Aufwertung und Neubau von Gebäuden	- €	- €	- €	- €	50.000 €	153.688 €	- €	253.156 €	303.156 €	280.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	1.000.000 €	- €	4.440.000 €
22	Profilierung Magdalenenstraße / Anreizprogramm Gewerbe					50.000 €			30.000 €	30.000 €	30.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	160.000 €	480.000 €	640.000 €
41	Ankauf und Sanierung denkmalgeschützter verfallener Immobilien						153.688 €		223.156 €	223.156 €						- €	- €	- €
42	Sanierung der alten Realschule									50.000 €						600.000 €	- €	600.000 €
43	Sanierung der alten Synagoge															50.000 €	- €	50.000 €
44	Neubau Sportlerheim Rheinstraße															- €	2.900.000 €	2.900.000 €
46	Neubau Gnllhütte Rheinpark										250.000 €					250.000 €	- €	250.000 €
	Modernisierung Gondel Fischerstraße															- €	- €	- €
	o.Nr. und Sandstraße (Sonderkontingent Wohnen)															- €	- €	- €
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>127.000 €</b>	<b>265.000 €</b>	<b>856.344 €</b>	<b>1.629.468 €</b>	<b>1.978.003 €</b>	<b>1.851.688 €</b>	<b>1.097.500 €</b>	<b>2.900.656 €</b>	<b>3.150.656 €</b>	<b>1.737.500 €</b>	<b>120.000 €</b>	<b>107.500 €</b>	<b>62.500 €</b>	<b>37.500 €</b>	<b>16.821.315 €</b>	<b>5.450.000 €</b>	<b>22.031.315 €</b>

## 11 Organisations- und Beteiligungsstruktur

### 11.1 Lokale Partnerschaft (Magistratskommission)

Das bestehende Gremium der Magistratskommission (entspricht der Lokalen Partnerschaft) stellt die mit Vertretern aus Wirtschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft besetzte Lenkungsgruppe dar, welche in alle relevanten Entscheidungsprozesse der Stadtentwicklung eingebunden wird.

Im Rahmen der Konzepterstellung wurden bereits erste Strukturen zur Aktivierung und Beteiligung der Magistratskommission aufgebaut, welche durch das Fördergebietsmanagement bzw. im Zusammenhang mit der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen verstetigt werden sollen.

Dabei sollen durch eine intensive Einbindung und Vernetzung der örtlichen Akteure die unterschiedlichen Interessen koordiniert, Eigeninitiative der Privaten und Gewerbetreibenden gefördert sowie die lokalen Ressourcen gebündelt werden.

Die wesentlichen Aufgaben der Magistratskommission liegen in der lenkenden Begleitung und Unterstützung des Gesamtprozesses. Dabei zeichnet sich das Gremium insbesondere dadurch aus, dass es durch seine Ortskenntnis als Experte, durch seine Funktion innerhalb des Gremiums als Multiplikator nach außen sowie ggf. mit eigenen privaten und zivil-

gesellschaftlichen Projekten als Träger der Stadtentwicklung fungiert.

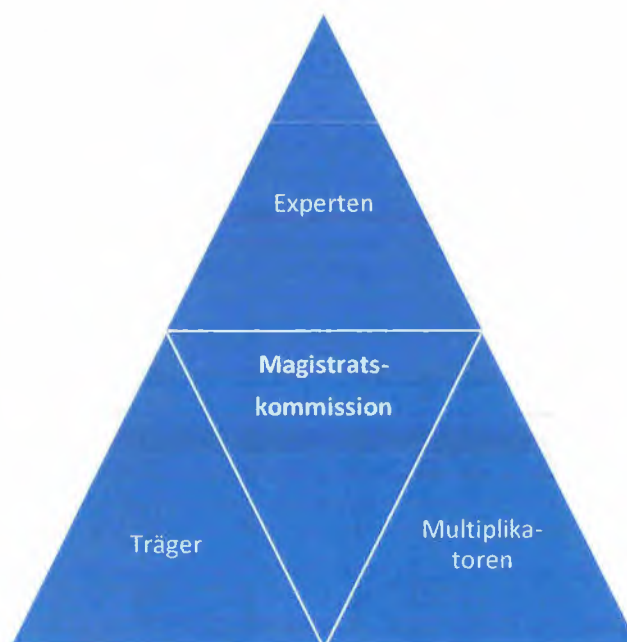


Abbildung 23: Funktionen der Magistratskommission

Regelmäßige Sitzungen der Magistratskommission, unter Moderation des Stadtumbaumanagements, sollen zukünftig die steuernde Begleitung der Einzelvorhaben gewährleisten. Die Aufgaben der Magistratskommission liegen im Aufzeigen von Problemen und Aufgabenfeldern, der Anregung von Projektideen und der Rückmeldung bzw. Korrektur der ihr vorgestellten Arbeitsschritte und Ergebnisse. Der Magistratskommission obliegt die abschließende Entscheidung über die vorgeschlagenen Entwicklungsziele und Einzelvorhaben.

Die Magistratskommission setzt sich aus Vertretern der Wirtschaft und Zivilgesellschaft sowie aus Vertretern der Verwaltung zusammen.

Die Erstellung des ISEK wurde durch die Magistratskommission begleitet. Im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung wurden die Ergebnisse der Bestandsanalyse als wesentliche Diskussionsgrundlage zur (Neu-)Ausrichtung der Stadtentwicklung vorgestellt und diskutiert. In einem weiteren Schritt fand ein Austausch zur übergeordneten Entwicklungsstrategie statt, aus welcher im Rahmen der Sitzung bereits Anstöße für Einzelmaßnahmen hervorgingen. Die Anregungen der Magistratskommission sind in die weitere Konzeptionierung eingeflossen.

## **11.2 Fördergebietsmanagement**

Die Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes stellt hohe fachliche, finanzielle und personelle Anforderungen an die verantwortlichen Akteure. Daher soll das Fördergebietsmanagement die Schöfferstadt Gernsheim bei der Umsetzung des ISEK und der Abwicklung der darin vorgesehenen Projekte und Maßnahmen unterstützen.

Das Fördergebietsmanagement stellt den zentralen Kümmerer des Förderprogramms dar. In dessen Zuständigkeit fällt die Sicherstellung der Programmumsetzung mit folgenden zentralen Aufgaben:

- Steuerung der Projekte bzw. Einzelmaßnahmen
- Kosten- und Finanzierungsmanagement (u.a. Aufstellung von Kosten- und Finanzierungsübersichten, Akquirieren und Beantragen von Fördermitteln)
- Koordinierung aller Beteiligten (Entscheidungsträger, Fachbehörden, Fachplaner, Lenkungsgruppen, Bürger etc.)
- Beratung und Betreuung von Eigentümern, Investoren etc.
- Fortschreibung des ISEK
- Umsetzung sowie Controlling der im Integrierten Handlungskonzept entwickelten Maßnahmen (finanzielle und zeitliche Überwachung)
- Monitoring und die Evaluation der Gesamtmaßnahme

### 11.3 Organisationsschema

In seiner Funktion als Kümmerer und Schnittstelle wird das Fördergebietsmanagement zukünftig alle relevanten Akteure miteinander vernetzen und zwischen diesen vermitteln. Das ISEK dient diesem wie auch der Stadt dabei als wesentliche Arbeits- und Handlungsgrundlage und stellt den „Fahrplan“ dar, anhand dessen sich Steuerung, Moderation und Öffentlichkeitsarbeit orientieren.

Regelmäßige Steuerungsbesprechungen zwischen der Verwaltung, welche als federführende Instanz den Hut aufhat, und dem Fördergebietsmanagement, als beratenden und unterstützenden Dienstleister, sollen die erfolgreiche Programmumsetzung sicherstellen.

Im Rahmen regelmäßiger Sitzungen wird die Beteiligung und Aktivierung der Magistratskommission sichergestellt. Als Vertretung der Öffentlichkeit vertritt diese insofern deren Interessen. Je nach Einzelmaßnahme soll über die Einbindung der Magistratskommission hinaus eine Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden.

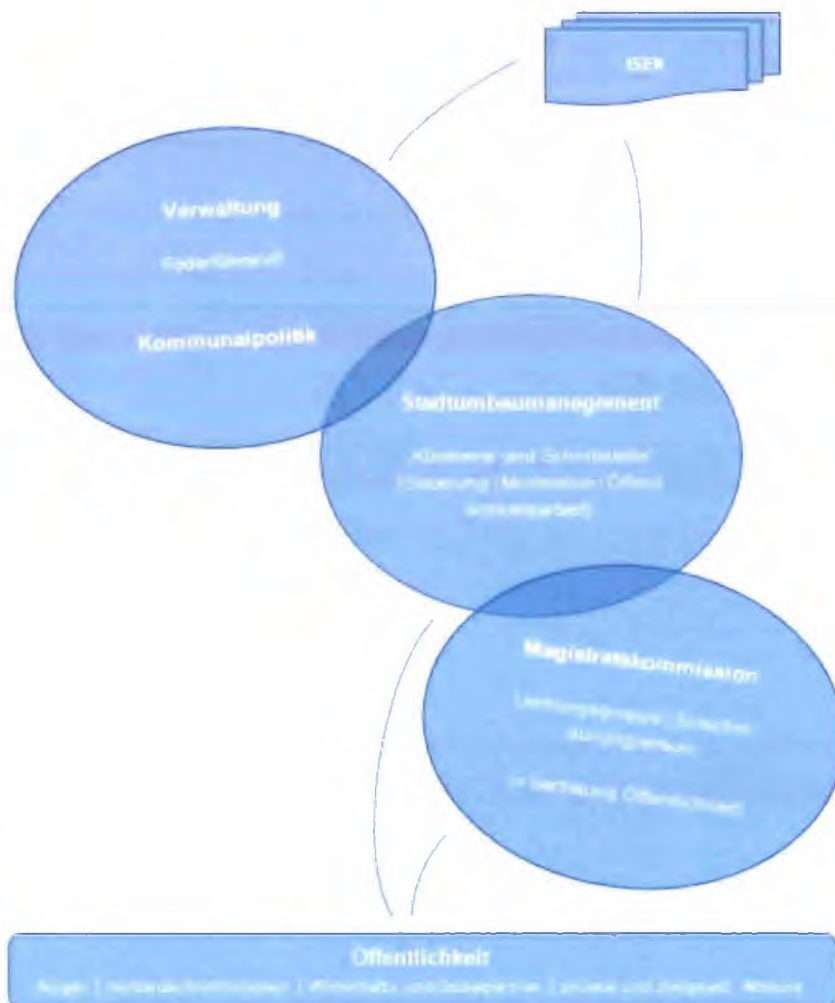


Abbildung 24: Organisationsschema Förderprogramm