

**Richtlinie der Stadt Eisenach zur  
Förderung von Baumaßnahmen  
in den Sanierungsgebieten  
„Innenstadt“, „Katharinenstraße“ und „Frankfurter Straße“ und dem  
Stadtumbaugebiet „Innenstadt/Georgenvorstadt“**

**Vorbemerkung**

Mit der Ausweisung und förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten hat die Stadt Eisenach seit 1991 wesentliche Grundlagen zur Umsetzung der erhaltenden Stadterneuerung nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) geschaffen. Das Ziel der Sanierungsmaßnahmen besteht darin, städtebauliche Missstände zu beheben und die Gebiete durch geeignete Maßnahmen schrittweise umzugestalten.

Insbesondere die Wiederherstellung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse in den Sanierungsgebieten ist ein wesentliches Sanierungsziel. Darüber hinaus soll die Wohnfunktion gestärkt und eine stabile Bevölkerungsentwicklung in den betroffenen Stadtteilen erreicht werden. Im Rahmen der erhaltenden Stadterneuerung wird ein Ortsbild angestrebt, das sich an den vorgefundenen, historisch gewachsenen Strukturen orientiert. Dies betrifft die kleinteilige Stadtstruktur, die Gestalt der öffentlichen Räume aber auch die Fassaden und Dächer der Gebäude, die das Ortsbild maßgeblich prägen. Neben diesen klassischen Zielsetzungen der Stadtsanierung treten auch Belange des Stadtklimas hinzu. Um auch in Zukunft gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in den Quartieren vorzufinden, wird die Versiegelung von Flächen eingegrenzt und die Integration von Grünstrukturen befördert.

Die Modernisierungen und Instandsetzungen privater Gebäude haben eine besondere Bedeutung bei der Umsetzung der Sanierungsziele. Mit der Zuwendung an Vorhaben privater Bauherren, die mit den Zielen der Stadtentwicklung und Stadtsanierung übereinstimmen, kann das Stadtbild gemeinsam verbessert werden. Deshalb gibt die Stadt Eisenach mit dem kommunalen Förderprogramm einen Anreiz, durch privates Engagement einen Beitrag zur Erreichung der Sanierungsziele zu leisten.

Die Zuwendungen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms werden aus Mitteln der Städtebauförderung und dem Anteil der Stadt Eisenach gewährt. Das kommunale Förderprogramm steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit dieser Finanzmittel.

## **1. Zuwendungsgrundlage**

Die Zuwendungen werden auf Grundlage der §§ 136 bis 164b sowie der §§ 171a ff. und 172 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung und der Thüringer Richtlinie zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (ThStBauFR) in der jeweils geltenden Fassung gewährt.

## **2. Allgemeines**

Die Förderung von Baumaßnahmen in den Sanierungsgebieten „Innenstadt“, „Katharinenstraße“ und „Frankfurter Straße“ erfolgt durch die Gewährung von Zuwendungen. Sie ist eine freiwillige Leistung der Stadt Eisenach im Rahmen der Städtebauförderung, auf die auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch besteht. Die geförderten Maßnahmen sind 15 Jahre zu erhalten. Beim Verkauf des Gebäudes/Grundstückes innerhalb dieser 15 Jahre muss der Kaufpreis nachweislich dem Grundstückswert ohne die durch die Zuwendung erzielte Werterhöhung entsprechen.

Soweit vertragliche Vereinbarungen durch den Eigentümer nicht oder nicht innerhalb der vereinbarten Frist erfüllt werden, insbesondere die verlangten Unterlagen nicht rechtzeitig vorgelegt werden oder Mitteilungspflichten nicht nachgekommen wird, hat der Eigentümer die Zuwendung zu erstatten und mit 6 % für das Jahr ab Auszahlung zu verzinsen.

Änderungen und Ergänzungen an den mit der Stadt vertraglich bereits vereinbarten Baumaßnahmen sind vorher mit dem Amt für Stadtentwicklung abzustimmen und von diesem schriftlich genehmigen zu lassen. Nicht genehmigte Baumaßnahmen sind nicht zuwendungsfähig.

Auskünfte erteilt das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Eisenach. Informationen und Anträge auf Förderung können im Internet unter [www.eisenach.de](http://www.eisenach.de) im Bereich Rathaus/Ämter/Amt für Stadtentwicklung/Stadtsanierung abgerufen werden.

## **3. Zuwendungsgegenstand**

Durch diese kommunale Förderrichtlinie werden Baumaßnahmen als zuwendungsfähig i.S. der ThStBauFR anerkannt, welche zur Verbesserung des Stadtbildes und -klimas beitragen. Gefördert werden bauliche Maßnahmen, die durch den Einsatz höherwertiger Materialien und Bauteile sowie durch eine stadtbildtypische, den Gestaltungszielen der Stadt entsprechende architektonische Gestaltung den Zielen der Stadtbildpflege entsprechen.

## **4. Antragsberechtigte**

Antragsberechtigt sind Eigentümer und Erbbauberechtigte. Im Folgenden sind beide Arten von Antragsberechtigten gemeint, auch wenn nur vom Eigentümer die Rede ist.

## 5. Zuwendungsvoraussetzungen

Voraussetzung für eine Zuwendung ist, dass das Gebäude bzw. Grundstück innerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete

- „Innenstadt“,
- „Katharinenstraße“,
- „Frankfurter Straße“

oder innerhalb des Stadtbaugebietes gemäß § 171 BauGB

- „Innenstadt/Georgenvorstadt“

liegt. Der sich daraus ergebende Geltungsbereich dieser Richtlinie ist im Lageplan (Anlage 2) verzeichnet.

Voraussetzung für die Zuwendung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter gestalterischen und sonstigen Auflagen, innerhalb einer angemessenen Frist, durchzuführen. Stadt und Eigentümer einigen sich auf eine Gesamtgestaltung der vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassade, welche in Form einer Fassadenansicht Vertragsbestandteil wird. Sollten die vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht die Gesamtgestalt der vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassade betreffen, so verpflichtet sich der Eigentümer dazu, bei weiteren Baumaßnahmen an der Fassade dieser vereinbarten Gestaltung zu entsprechen.

Mit der Maßnahme darf erst nach der Unterzeichnung des Vertrages durch alle Beteiligten sowie nach Vorlage sämtlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen und Erlaubnissen begonnen werden. Bei baulichen Maßnahmen ist vor Vertragsabschluss die Beauftragung und Erbringung von Planungsleistungen zulässig.

Für die Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des Zuwendungszwecks sind mindestens drei Angebote einzuholen. Die Vergabe erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.

Die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

Eine Zuwendung ist ausgeschlossen, wenn die zur Förderung beantragten Maßnahmen bereits mit sonstigen Fördermitteln unterstützt wurden. Eine Kombination von Zuwendungen nach dieser Richtlinie mit Gesamt- und/ oder Teilmodernisierungen nach ThStBauFR ist in der Regel nicht möglich. Andere Mehrfachförderungen sind ebenfalls nicht zulässig.

Aufgrund des Eigenanteils der Stadt Eisenach zur Finanzierung der Förderung nach dieser Richtlinie von jährlich höchstens 20.000 € ergibt sich eine maximale Anzahl von förderfähigen Maßnahmen. Diese ist abhängig von der Höhe der Zuwendungen sowie von der Lage der Gebäude/Grundstücke. Der Zuwendung von Maßnahmen an straßenbildprägenden Gebäuden wird besondere Priorität eingeräumt.

### Einzureichende Unterlagen und Antragsfrist:

Die Frist für die Einreichung der Antragsunterlagen durch den Eigentümer ist der 30. November des Jahres vor der Umsetzung der zuwendungsfähigen Maßnahmen.

Als Voraussetzung für die Gewährung einer Zuwendung sind vom Eigentümer folgende Antragsunterlagen (in 1-facher Ausfertigung, kopierfähig) bei der Stadt Eisenach einzureichen:

- Antrag auf Zuwendung zu einer Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme nach Kommunalen Förderrichtlinie (Formblatt)
- Ansichten (sofern erforderlich), Baubeschreibung mit Materialangabe für die Bauteile und Detailzeichnungen (sofern erforderlich)
- Freiflächenplanung (sofern erforderlich)
- Kostenschätzung nach DIN 276 oder vergleichbare Unterlagen zur Ermittlung der Kosten der Maßnahme (in der Regel 3 Angebote)
- Eigentumsnachweis (z. B. Grundbuchauszug)
- Aussage zur Vorsteuerabzugsberechtigung

- Baugenehmigung (sofern erforderlich)
- denkmalschutzrechtliche Erlaubnis (sofern erforderlich)
- erhaltensrechtliche Erlaubnis (sofern erforderlich)
- sanierungsrechtliche Erlaubnis (sofern erforderlich)

Zum Verwendungsnachweis über die gewährte Zuwendung hat der Eigentümer nach Abschluss der Maßnahme der Stadt (Amt für Stadtentwicklung) eine Rechnungsübersicht mit Zahlungsdatum und eine Fotodokumentation (Bilder des Gebäudezustandes vor und nach der Maßnahme) vorzulegen. Die Rechnungen sind im Original zur Prüfung vorzulegen.

## **6. Zuwendungsfähige Maßnahmen**

Nach dieser kommunalen Richtlinie sind regelmäßig folgende bauliche Maßnahmen an Gebäuden und an den Außenanlagen zuwendungsfähig:

### Gebäude:

- Erneuerung der Dachdeckung und Dachentwässerung,
- Wiederherstellung originaler, stadtbildtypischer Dachaufbauten,
- Aufarbeitung/Erneuerung von stadtbildtypischen, historischen Fassadenelementen,
- Aufarbeitung/Erneuerung von Toren,
- Aufarbeitung/Erneuerung von stadtbildtypischen Außentüren und Eingangsbereichen,
- Aufarbeitung/Erneuerung von stadtbildtypischen Fenstern,
- Aufarbeitung/Erneuerung von stadtbildtypischen Schaufenstern,
- Instandsetzung vorhandener, historischer bzw. Herstellung stadtbildverträglicher Werbeanlagen,
- Aufarbeitung/Erneuerung von Sonnen- und Wetterschutzanlagen, sofern diese Bauzeittypisch bzw. stadtbildverträglich sind

### Außenanlagen:

- Begrünung von Fassaden und Dächern,
- Erneuerung und Aufwertung von Hofflächen, Einfriedungen, Wegen, Zufahrten, Plätzen auf privaten Grundstücksflächen mit stadtbildtypischen, höherwertigen Materialien,
- Entsiegelung von Grundstücksflächen zur Aufwertung des Wohnumfeldes,
- Aufwertung von Hofeinfahrten, Innenhöfen und Stellplätzen

Weitere Maßnahmen können vertraglich geregelt werden.

Mit Mitteln der Städtebauförderung bereits geförderte Maßnahmen sind nicht erneut zuwendungsfähig nach dieser Richtlinie.

## **7. Ziel und Bedingungen der Zuwendung**

Der Schwerpunkt der Verwendung von Zuwendungen liegt auf Maßnahmen zur stadtbildtypischen, denkmalgerechten und klimagerechten Gestaltung der Gebäude und Gebäudeteile sowie der privaten Freiräume. Der stadtbildtypischen, denkmalgerechten Gestaltung der Gebäude wird insbesondere an der vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Fassaden-seiten Priorität eingeräumt.

Die nachfolgend aufgeführten Punkte sind Anhaltspunkte, die je nach Art und Lage des Gebäudes und Grundstückes zu modifizieren und mit der Stadt abzustimmen sind.

#### Dachform und Dachdeckung:

- Dachflächen benachbarter Gebäude dürfen gestalterisch nicht zusammengezogen werden
- Beibehaltung vorhandener Dachüberstände
- Beibehaltung der Form, Firstrichtung und Neigung vorhandener Steildächer
- Verwendung von ortstypischen Dachdeckungsmaterialien (rote bis braune Tondachziegel, Naturschiefer)

#### Fassade:

- Umsetzung eines klar ablesbaren Gliederungsprinzips: Sockel oder Sockelgeschoss, Hauptwandscheibe und Hauptgesims ist beizubehalten bzw. zu erneuern
- Erneuerung und Wiederherstellung von Fassadenelementen (Ornamente, Stuck, Leisten, Gesimse, Lisenen, Fenster- und Türfaschen bzw. -gewände, Geschossauskragungen, betonte Ecklösungen, historische Werbeelemente (z.B. Schriftzüge))
- Verwendung von stadtbildtypischen Materialien (Holz, Glas, Putz, Naturstein, Klinker)

#### Außentüren, Fenster:

- Ausführung der Außentüren nach bauzeittypischem Vorbild als profilierte Holztüren mit Rahmen und Füllung oder aufgedoppelte Türen
- Erneuerung bzw. Aufarbeitung der Fenster als Holzfenster
- Ersatz von vorhandenen Kunststofffenstern durch stadtbildtypische Fenster aus Holz
- Hervorheben von Wandöffnungen gegenüber der Wandfläche durch stadtbildtypische Umrahmungen wie Faschen oder Gewände
- Anpassung (Herstellung) ortsüblicher Leibungstiefen

#### Außenanlagen:

- Erneuerung bzw. (Wieder-)Herstellung ortstypischer Einfriedungen (Einfriedungen aus Flechtgittern und Maschendraht sowie Jägerzäune, Sichtbetonmauern und Abgrenzungen durch Betonformsteine sind straßenseitig unzulässig)
- Befestigung von Flächen mit vorhandenem oder neuem Natursteinmaterial (vorrangig Wiederverwendung vorhandener Natursteine)

### **8. Zuwendungsfähige Kosten**

Auf Grundlage dieser kommunalen Förderrichtlinie können die Kosten zuwendungsfähig sein, die dem Eigentümer durch die Umsetzung der zuwendungsfähigen Maßnahmen nach Pkt. 6 unter Berücksichtigung der Bedingungen nach Pkt. 7 entstehen. Die Förderung bezieht sich auf den Mehraufwand, der sich aus der höherwertigen Umsetzung der zuwendungsfähigen Maßnahmen ergibt.

Zu den zuwendungsfähigen Maßnahmen gehören im Einzelfall auch die notwendigen Planungs- und Architektenleistungen.

Ist der Zuwendungsempfänger vorsteuerabzugsberechtigt, so rechnet sich die Mehrwertsteuer nicht zu den zuwendungsfähigen Kosten.

## **9. Art der Zuwendung**

Die Zuwendung wird in der Regel als Anteilsfinanzierung in Form eines Zuschusses (nicht rückzahlbare Zuwendung) gewährt. Die endgültige Höhe der Zuwendung richtet sich nach den tatsächlich entstandenen und durch Rechnungen und Zahlungsnachweise nachgewiesenen Kosten der zuwendungsfähigen Maßnahmen und wird nach Bestätigung der Schlussabrechnung endgültig festgelegt.

## **10. Konditionen der Zuwendung**

Die Höhe der Zuwendung wird prozentual zu den tatsächlich entstandenen Kosten der Maßnahmen ermittelt und wird maximal begrenzt. Die Zuwendung wird erst nach Abschluss der Maßnahme und Abnahme durch die Stadt sowie Vorlage der entsprechenden Originalrechnungen und Zahlungsnachweise ausgezahlt. Der Zuwendungsempfänger muss die Kosten der Maßnahmen vorfinanzieren.

Nach städtebaulicher Wertigkeit und Lage des Gebäudes/Grundstückes, nach gestalterischem Aufwand der Maßnahmen sowie der Dringlichkeit beträgt die Zuwendung pauschal bis zu 30 % der zuwendungsfähigen, tatsächlichen Kosten, höchstens jedoch 10.000 € pro Gebäude/Grundstück. Abweichungen in begründeten Einzelfällen können zugelassen werden.

## **11. Entscheidung über die Gewährung der Zuwendung**

Die Entscheidungen über die Gewährung von Zuwendungen trifft die Stadt Eisenach, Amt für Stadtentwicklung auf der Grundlage der Zuwendungsbescheide des Zuwendungsgebers.

### **Anlagen**

- Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P)
- Lageplan, Geltungsbereich der kommunalen Förderrichtlinie