

kommunale Regelungen der Stadt Eisenach zur  
**Förderung von Modernisierungsgutachten**  
in den Sanierungsgebieten  
„Innenstadt“ und „Katharinenstraße“ sowie  
in den Stadtumbaugebieten „Innenstadt/Georgenvorstadt“ und  
„Oppenheimstraße“  
(KR ModG)

### **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 und der Stadtökologie hinzu.

Auch die Wohnquartiere im Stadtumbaugebiet „Oppenheimstraße“, hier vor allem die Gründerzeitquartiere, sollen – entsprechend der Zielstellungen des Integrierten Entwicklungskonzeptes (ISEK) - in ihrer Funktion und Vielfältigkeit erhalten und gestärkt werden.

Die Modernisierungen und Instandsetzungen privater stadtbildprägender Wohngebäude haben dabei eine besondere Bedeutung bei der Umsetzung der Sanierungs- und Stadtumbauziele wie auch der Ziele des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt. Mit der Zuwendung an private Bauherren zur Erstellung von Modernisierungskonzepten in Form von Gutachten sollen die Ziele der Stadtentwicklung und Stadtsanierung, aber auch des Klimaschutzes gefördert werden. Die Eigentümer erhaltenswerter Gebäude (Altbau), die das Ortsbild wesentlich prägen, sollen in die Lage versetzt werden, Modernisierungen nach Maßgabe gesetzlicher Vorgaben planen und umsetzen zu können. Deshalb gibt die Stadt Eisenach mit der Förderung von Modernisierungsgutachten einen Anreiz, durch privates Engagement einen Beitrag zur Erreichung der Ziele zu leisten und stadtbildprägende Gebäude<sup>1</sup> zu erhalten.

---

<sup>1</sup> Das Gebäude ist wegen seines Baualters (z.B. Vorkriegsbebauung) oder seiner besonderen (städtebaulichen) Lage (z. B. Eckbebauung, Gebäude in Sichtachsen, strukturtypisch, einem Bauensemble zugehörig, historisch/ geschichtlich bedeutend), seiner spezifischen Materialität, Gestalt sowie Bauweise und dem architektonischen Erscheinungsbild als Teil regionaler Bautradition ortsbildprägend und weist bauzeitlich typische Merkmale auf, die das Gebäude und die Umgebung maßgeblich prägen und deren Erhalt von besonderer Bedeutung ist.

Hierdurch erhofft sich die Stadt Eisenach auch, das operative Ziel A2.3<sup>2</sup> der Nachhaltigkeitsstrategie in Verbindung mit Punkt 6 des Stadtratsbeschlusses StR/0186/2020 (Verdoppelung der Altbausanierungen) voran zu bringen.

Die Zuwendung im Rahmen dieser kommunalen Regelungen (KR ModG) wird aus Mitteln der Städtebauförderung und dem Anteil der Stadt Eisenach gewährt und 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 Modernisierungsgutachten 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.

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.

Auskünfte erteilt der Fachdienst Stadtentwicklung der Stadt Eisenach. Informationen und Anträge auf Förderung können im Internet unter [www.eisenach.de/stadtsanierung/](http://www.eisenach.de/stadtsanierung/) abgerufen werden.

## **3. Zuwendungsgegenstand**

Durch diese kommunalen Regelungen werden die Erstellung von Modernisierungsgutachten als zuwendungsfähig i. S. der Thüringer Städtebauförderrichtlinie (ThStBauFR) anerkannt, welche zur Vorbereitung einer Verbesserung des Stadtbildes und -klimas sowie dem Erhalt wertvoller Bausubstanz beitragen. Gefördert werden Modernisierungsgutachten für ortsbildrelevante Wohngebäude sowie Wohn- und Geschäftshäuser, die die inhaltlichen Mindestanforderungen gemäß Nr. 6 erfüllen.

## **4. Antragsberechtigte**

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

---

<sup>2</sup> Nachhaltigkeitsstrategie, **Operatives Ziel A 2.3:** [...] Zur Erhöhung der Gebäudeenergieeffizienz im Bestand wird bis in das Jahr 2030 die jährliche **Sanierungsquote** in der Stadt **kontinuierlich gesteigert**.

## 5. Zuwendungsvoraussetzungen

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

- „Innenstadt“,
- „Katharinenstraße“,

oder innerhalb der Stadtumbaugebiete gemäß § 171 BauGB

- „Innenstadt/Georgenvorstadt“
- „Oppenheimstraße“

liegt und stadtbildprägende Eigenschaften aufweist. Der sich daraus ergebende Geltungsbereich dieser Regelungen ist im Lageplan (Anlage 2) verzeichnet.

Weiterhin ist Voraussetzung für dieses Gutachten, dass es sich bei dem Gebäude um einen Altbau handelt, der augenscheinlich seit mehr als 30 Jahren keine grundlegende Sanierung erfahren hat.

Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Zuwendungsempfänger gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, ein Modernisierungsgutachten mit den inhaltlichen Mindestanforderungen gemäß Nr. 6, innerhalb einer angemessenen Frist, erstellen zu lassen. Das Gutachten muss von einem Architekten oder Bauingenieur erstellt werden. Der Zuwendungsempfänger kann einen Architekten oder Bauingenieur seiner Wahl beauftragen.<sup>3</sup>

Die Auftragserteilung darf erst nach der Unterzeichnung des Vertrages durch alle Beteiligten vorgenommen werden.

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

Eine Zuwendung ist ausgeschlossen, wenn das zur Förderung beantragte Gutachten bereits mit sonstigen Fördermitteln unterstützt wurde.

Aufgrund des Eigenanteils der Stadt Eisenach zur Finanzierung der Förderung nach diesen Regelungen ergibt sich eine jährliche maximale Anzahl von förderfähigen Maßnahmen. Diese ist abhängig von der Höhe der Zuwendungen, der bereitgestellten Haushaltsmittel sowie von der Lage der Gebäude/Grundstücke.

### Einzureichende Antragsunterlagen und Antragsfrist:

Die Anträge auf Förderung der Modernisierungsgutachten können laufend bei der Stadt, Fachdienst Stadtentwicklung, eingereicht werden.

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 nach KR ModG (Formblatt)
- Lageplan, Foto des Gebäudes, Angaben zur aktuellen Nutzung
- Eigentumsnachweis (z. B. Grundbuchauszug)
- Aussage zur Vorsteuerabzugsberechtigung
- Angebot des Architekten oder Bauingenieurs

---

<sup>3</sup> Bei Bedarf kann eine Übersicht angefragter Architekten/ Bauingenieure übergeben werden. Diese Übersicht erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Zum Verwendungsnachweis über die gewährte Zuwendung hat der Zuwendungsempfänger nach Abschluss der Maßnahme der Stadt (Fachdienst Stadtentwicklung) eine Rechnungsübersicht mit Zahlungsdatum und eine Kopie des Gutachtens vorzulegen. Die Rechnungen sind im Original zur Prüfung anzureichen.

## **6. Zuwendungsfähige Kosten**

Zuwendungsfähig sind Ausgaben für ein Modernisierungsgutachten, das folgende inhaltliche Mindestanforderungen erfüllt:

- Bestandsaufnahme mit Darstellung der Grundrisse, Schnitte, Ansichten sowie Baubeschreibung,
- Ermittlung und Darstellung der Grundflächen (Brutto-Grundfläche BGF und Netto-Raumfläche NRF),
- Aufnahme und Darstellung der baulichen und gestalterischen Mängel und Schäden nach Bauteilen,
- Beschreibung der notwendigen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen mit Angabe zu Materialien und Schätzung der Kosten unter der Maßgabe des Erhalts des ortsbildprägenden Erscheinungsbildes,
- Empfehlungen für energetische Sanierungsmaßnahmen unter der Maßgabe des Erhalts des ortsbildprägenden Erscheinungsbildes,
- Zusammenstellung der Ergebnisse als Grundlage für weitere Planungen (auch digital - Grundrisse, Schnitte, Ansichten mindestens im PDF-Format).

Ist der Zuwendungsempfänger für das Modernisierungsgutachten vorsteuerabzugsberechtigt, so vermindern sich die zuwendungsfähigen Kosten um den entsprechenden Anteil der Mehrwertsteuer.

## **7. 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 des Modernisierungsgutachtens und wird nach Bestätigung der Schlussabrechnung endgültig festgelegt.

## **8. Konditionen der Zuwendung**

Für die Erstellung des Modernisierungsgutachtens beträgt die Zuwendung bis zu 100 % der zuwendungsfähigen Kosten, höchstens jedoch 4.000 € pro Gebäude/ Grundstück. Abweichungen in begründeten Einzelfällen können zugelassen werden. Darüberhinausgehende Kosten des Modernisierungsgutachtens trägt der Zuwendungsempfänger.

Die Zuwendung wird erst nach Vorlage der entsprechenden Originalrechnungen und Zahlungsnachweise ausgezahlt. Der Zuwendungsempfänger muss die Kosten des Modernisierungsgutachtens vorfinanzieren.

## 9. Entscheidung über die Gewährung der Zuwendung

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

### Anlagen

- 1 Lageplan der Geltungsbereiche der kommunalen Regelungen
- 2 Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P)

Die kommunalen Regelungen wurden vom Stadtrat der Stadt Eisenach in seiner Sitzung am ..... beschlossen (Beschluss-Nr.:.....).