

Richtlinie der Stadt Jena zur Förderung privater Baumaßnahmen in Sanierungsgebieten einschließlich der Ergänzungsgebiete und dem Abrundungsgebiet „Stadtumbau Ost – Innenstadt Jena“ (Kommunale Förderrichtlinie, 2. Ergänzung)

0. Vorbemerkung

Mit der Ausweisung und förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten hat die Stadt Jena be-
ginnend seit 1991 wesentliche Grundlagen zur Umsetzung der erhaltenden Stadterneuerung
nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) geschaffen. Das Ziel der Sanierungsmaßnah-
men besteht darin, städtebauliche Missstände zu beheben und die Gebiete durch geeignete
Maßnahmen schrittweise umzugestalten. Städtebauliche Missstände liegen z. B. vor, wenn das
Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den all-
gemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der
in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des
Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht.

Die privaten Gebäudemodernisierungen und -instandsetzungen haben eine besondere Bedeu-
tung bei der Umsetzung der Sanierungsziele. Mit der Förderung von privaten Vorhaben, die mit
den Zielen der Stadtentwicklung und Stadtsanierung übereinstimmen, kann das Stadtbild ge-
meinsam verbessert werden. Deshalb möchte die Stadt Jena im Rahmen des kommunalen För-
derprogramms einen Anreiz geben und das private Engagement bei Sanierungsvorhaben durch
die Gewährung von Zuschüssen unterstützen.

Die finanziellen Zuschüsse im Rahmen des kommunalen Förderprogramms werden aus Mitteln
der Städtebauförderung (Anteil 2/3) und dem Eigenanteil der Stadt Jena (Anteil 1/3) gewährt.
Das kommunale Förderprogramm steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung der Städtebauför-
dermittel durch das Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVWA).

1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch §§ 136 bis 164 in der jeweils geltenden Fassung;
- Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
(Städtebauförderungsrichtlinien – ThStBauFR) in der jeweils geltenden Fassung, insbe-
sondere Pkt. 25 ThStBauFR.

2. Allgemeines (Fördergegenstand)

Durch diese kommunale Förderrichtlinie werden Baumaßnahmen als förderfähig i.S. von Pkt.
25 der ThStBauFR anerkannt, welche zur Verbesserung des Stadtbildes beitragen. Förderfähig
sind des Weiteren Vorhaben zur Verbesserung des Umfeldes auf privaten Freiflächen (z.B. Hof-
begrünung, Entsiegelung, Beseitigung störender Anlagen). Nicht förderfähig sind Maßnahmen,
die ausschließlich der Instandsetzung dienen.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen besteht nicht.

Auskünfte erteilt das Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Stadtentwicklung,
Team Stadtumbau, Am Anger 26, Telefon (0 36 41) 49 – 5201, E-Mail stadtumbau@jena.de .
**Informationen und Anträge auf Förderung können im Internet unter [https://planen-
bauen.jena.de/de/staedtebauliche-sanierungsmassnahmen-nach-besonderem-
staedtebaurecht](https://planen-bauen.jena.de/de/staedtebauliche-sanierungsmassnahmen-nach-besonderem-staedtebaurecht) abgerufen werden.**

3. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind Eigentümer und Erbbauberechtigte.

4. Voraussetzungen für eine Förderung

Das Grundstück liegt in einem der Geltungsbereiche folgender Sanierungsgebiete:

- Sanierung Altstadt (Modellvorhaben der Stadterneuerung):
 - Teilgebiet I „**Mittelalterliche Altstadt**“
 - Teilgebiet II „**Südliche Innenstadt**“
 - Teilgebiet III „**Westliche Innenstadt**“
 - Teilgebiet IV „**Nördliche Innenstadt**“
 - Teilgebiet V „**Steinweg/Inselplatz**“, Ergänzungsgebiete V a/b „**Steinweg/Inselplatz**“
 - Ergänzungsgebiet VI „**Saaleufer**“
- Abrundungsgebiet „**Stadtumbau Ost - Innenstadt Jena**“
- Sanierungsgebiet „**Sophienstraße**“
- Sanierungsgebiet „**Karl-Liebknecht-Straße**“, Ergänzungsgebiet „**Gries**“
- Sanierungsgebiet „**Gewerbegebiet Unteraue**“
- Sanierungsgebiet „**Zwätzen**“
- Sanierungsgebiet „**Westliche Innenstadt**“

und weist Mängel und Missstände auf, die durch gestalterische Maßnahmen an Dach und Fassade bzw. im Wohnumfeld behoben werden sollen.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn die zur Förderung beantragten Maßnahmen bereits mit sonstigen Städtebaufördermitteln unterstützt wurden. Eine Kombination der Förderung nach dieser Richtlinie mit Gesamt- und/ oder Teilmodernisierungen nach Pkt. 16.2 ThStBauFR ist in der Regel nicht möglich. Andere Mehrfachförderungen sind ebenfalls nicht zulässig.

Die Kosten der Maßnahmen tragen nicht zur Erhöhung der Rentierlichkeit (Gewinn bringend) der Ertragssituation des Gebäudes gemäß Pkt. 16 ThStBauFR bei.

Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber der Stadt im Rahmen eines Vertrages, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter gestalterischen und sonstigen Auflagen innerhalb eines befristeten Zeitraums durchzuführen.

Der Förderung von Maßnahmen an denkmalgeschützten Wohngebäuden und von Wohngebäuden mit stadtbildprägender Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.

Vom Antragsteller sind mit dem formlosen Antrag die Planungsunterlagen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Baubeschreibung mit Materialangabe für die Bauteile und Detailzeichnungen) mit einer Kostenermittlung zu übergeben.

Bei der Vergabe der förderfähigen Bauleistungen sind die Bestimmungen des Zuwendungsbescheides des Freistaates Thüringen, insbesondere die darin genannten Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) einzuhalten.

Für die Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des Zuwendungszwecks sind mindestens drei (3) Angebote einzuholen. **Die Vergabe erfolgt in Abstimmung mit der Stadt (Team Stadtumbau).**

Weitere Voraussetzungen für die Förderung sind, dass mit den Maßnahmen nicht vor Abschluss einer Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer begonnen wurde bzw. dem förderunschädlichen Vorhabensbeginn von der Stadt schriftlich zugestimmt worden ist und alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorliegen.

5. Förderfähige Maßnahmen

Nach dieser kommunalen Richtlinie sind folgende gestalterischen Maßnahmen an Gebäuden und im Wohnumfeld förderfähig:

Gebäude:

- Erneuerung Dachdeckung, -entwässerung (auch Gründächer),
- Wiederherstellung originaler, stadtbildtypischer Dachaufbauten,
- Erneuerung von Dachgauben nach dem Original oder Neuordnung statt Dachflächenfenstern,
- Erneuerung der Fassaden mit Sockel,
- Aufarbeitung/Erneuerung von Toren,
- Aufarbeitung/Erneuerung von Außentüren und Eingangsbereichen,
- Aufarbeitung/Erneuerung von Fenstern,
- Aufarbeitung/Erneuerung von Schaufenstern,
- Aufarbeitung/Erneuerung und Herstellung von Werbeanlagen,
- Aufarbeitung/Erneuerung von Balkonen und sonstigen zusätzlichen Bauteilen am Gebäude,
- Herstellung und Anbringung von Gedenktafeln für Jenaer Persönlichkeiten zur Fortsetzung der bestehenden Gedenktafeltradition.

Wohnumfeld (Freiraum):

- Begrünung von Fassaden und Dächern,
- Erneuerung von Hofflächen, Vorgärten, Einfriedungen, Wegen, Zufahrten, Plätzen auf privaten Grundstücksflächen,
- Entsiegelung von Grundstücksflächen zur Aufwertung des Wohnumfeldes.

6. Ziel der Förderung (Bedingungen)

Der Schwerpunkt der Förderung liegt auf Maßnahmen zur stadtbildtypischen, denkmalgerechten und klimagerechten Gestaltung der Gebäude und Gebäudeteile sowie der privaten Freiräume. Die nachfolgend aufgeführten Punkte sind Anhaltspunkte, die je nach Art und Lage des Gebäudes und Grundstückes zu modifizieren und mit der Stadt abzustimmen sind. Dazu wird in der Regel von der Stadt oder deren Sanierungsbeauftragten ein Gestaltungskonzept für das jeweilige Gebäude und Grundstück entwickelt.

Dachform und -deckung:

- Verwendung von ortstypischen Dachdeckungsmaterialien (z.B. Tonziegel, Schiefer),
- Verwendung von stadtbildtypischen Ziegelformaten, bevorzugt Biberschwanzziegel, Segmentschnitt, auch auf den von öffentlich nicht einsehbaren Dachflächen,
- Herstellung einer intensiven oder extensiven Dachbegrünung auf geeigneten Dächern (umfasst z. B. Wurzelschutzbahn, Dränagen, Begrünungssubstrate und Pflanzen),
- Verwendung von Dachentwässerungen aus Titanzink oder Kupfer,
- Ausbildung vermörtelter Ortgänge und Firste.

Dachaufbauten

- Wiederherstellung der vorhandenen Dachgauben und sonstiger Aufbauten (vorrangig),
- Erneuerung von Dachaufbauten,
- Herstellung von Dachaufbauten statt Dachflächenfenstern und Bevorzugung des einfachen (nicht zweifachen) Dachgeschossausbaus.

Fassade

- Erneuerung des Fassadenputzes und –anstrichs,
- Instandsetzung vorhandener Fassadenelemente (Ornamente, Stuck, Leisten, Gesimse, Fenster- und Türfaschen bzw. -gewände),
- Erneuerung bzw. Wiederherstellung von Fassadenelementen (Ornamente, Leisten, Stuck, Gesimse),
- Herstellung von dauerhaften Rankhilfen sowie Pflanzflächen und Rankpflanzen.

Fenster, Fensterläden, Rolläden:

- Aufarbeitung vorhandener, stadtbildtypischer Fenster aus Holz,
- Erneuerung der Fenster als Holzfenster,
- Erneuerung Fensterläden,
- Ersatz von vorhandenen Kunststofffenstern als stadtbildtypische Fenster aus Holz,
- Instandsetzung vorhandener Rolläden aus Holz.

Schaufenster:

- Aufarbeitung vorhandener, stadtbildtypischer Schaufenster aus Holz,
- Erneuerung der Schaufenster als Holzfenster oder Metallfenster in Proportionen, die sich in die vorhandene Fassadengliederung einfügen (Verhältnis Wand zu Öffnung).

Haus- und Außentüren:

- Aufarbeitung vorhandener, stadtbildtypischer Außentüren aus Holz,
- Erneuerung der Türen als Holztüren;

Außen- und Schaufensterwerbung:

- Instandsetzung vorhandener, historischer Werbeanlagen,
- Herstellung zeitgemäßer, origineller Außen- und Schaufensterwerbeanlagen.

Freiflächen, Zugänge, Zufahrten:

- Entsiegelung von Grundstücksflächen, die nicht wieder bebaut oder versiegelt werden,
- Dauerbegrünung (z. B. Stauden) von Grundstücksflächen,
- Pflanzung von Bäumen und Gehölzen,
- Befestigung von Flächen mit vorhandenem oder neuem Natursteinmaterial (vorrangig Wiederverwendung vorhandener Natursteine).

7. Förderfähige Kosten

Auf Grundlage dieser kommunalen Förderrichtlinie können anteilig die Baukosten, die zu den als förderfähig anerkannten Maßnahmen gehören, gefördert werden. Hierzu zählen nur diejenigen Kosten, die tatsächlich durch gestalterische Mehraufwendungen entstehen. Nicht dazu zählen daher z.B. Kosten für Gerüstbau oder Einbau- und Montagekosten, die auch ohne Förderung entstehen, sowie Eigenleistung.

8. Förderart

Die Förderung erfolgt grundsätzlich als Zuschuss. Die endgültige Höhe des Zuschusses richtet sich nach den tatsächlich entstandenen und durch Rechnungen nachgewiesenen Kosten der förderfähigen Maßnahmen und wird nach Bestätigung der Schlussabrechnung endgültig festgelegt. Pauschalierung ist im Einzelfall möglich.

9. Konditionen

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

Nach Wertigkeit und Lage des Grundstückes und Dringlichkeit der Maßnahme beträgt der Zuschuss pauschal bis zu 30 % der förderfähigen, tatsächlichen Kosten, höchstens jedoch bis zu 5.000 € pro Gebäude/Grundstück.

Abweichungen in begründeten Einzelfällen sind nur im Einvernehmen mit der Bewilligungsstelle des Thüringer Landesverwaltungsamtes zulässig.

Diese Richtlinie begründet keinen Anspruch auf Förderung. Die geförderte Maßnahme ist 10 Jahre zu erhalten. Beim Verkauf des Grundstückes innerhalb dieser 10 Jahre muss der Kaufpreis nachweislich dem Grundstückswert ohne die durch die Förderung 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 den Zuschuss 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 Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Stadtentwicklung, Team Stadtumbau abzustimmen und von diesem schriftlich genehmigen zu lassen. Nicht genehmigte Baumaßnahmen sind **nicht** förderfähig.

10. Miethöhe/ Belegungsbindungen

Entfällt.

11. Einzureichende Unterlagen

Als Voraussetzungen für die Gewährung eines Zuschusses müssen folgende Unterlagen bereitgestellt werden:

- Antrag auf Förderung einer privaten Sanierungsmaßnahmen nach Kommunaler Förderrichtlinie,
- Kostenermittlung 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),
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (sofern erforderlich),
- Freiflächenplanung im geeigneten Maßstab 1:50 oder 1:100 (sofern erforderlich).

Für die Erstellung des Verwendungsnachweises der Stadt an das TLVwA über den gewährten Zuschuss hat der Eigentümer nach Abschluss seiner Maßnahme dem Fachdienst Stadtentwicklung eine **Fotodokumentation (vorher/nachher)** vorzulegen.

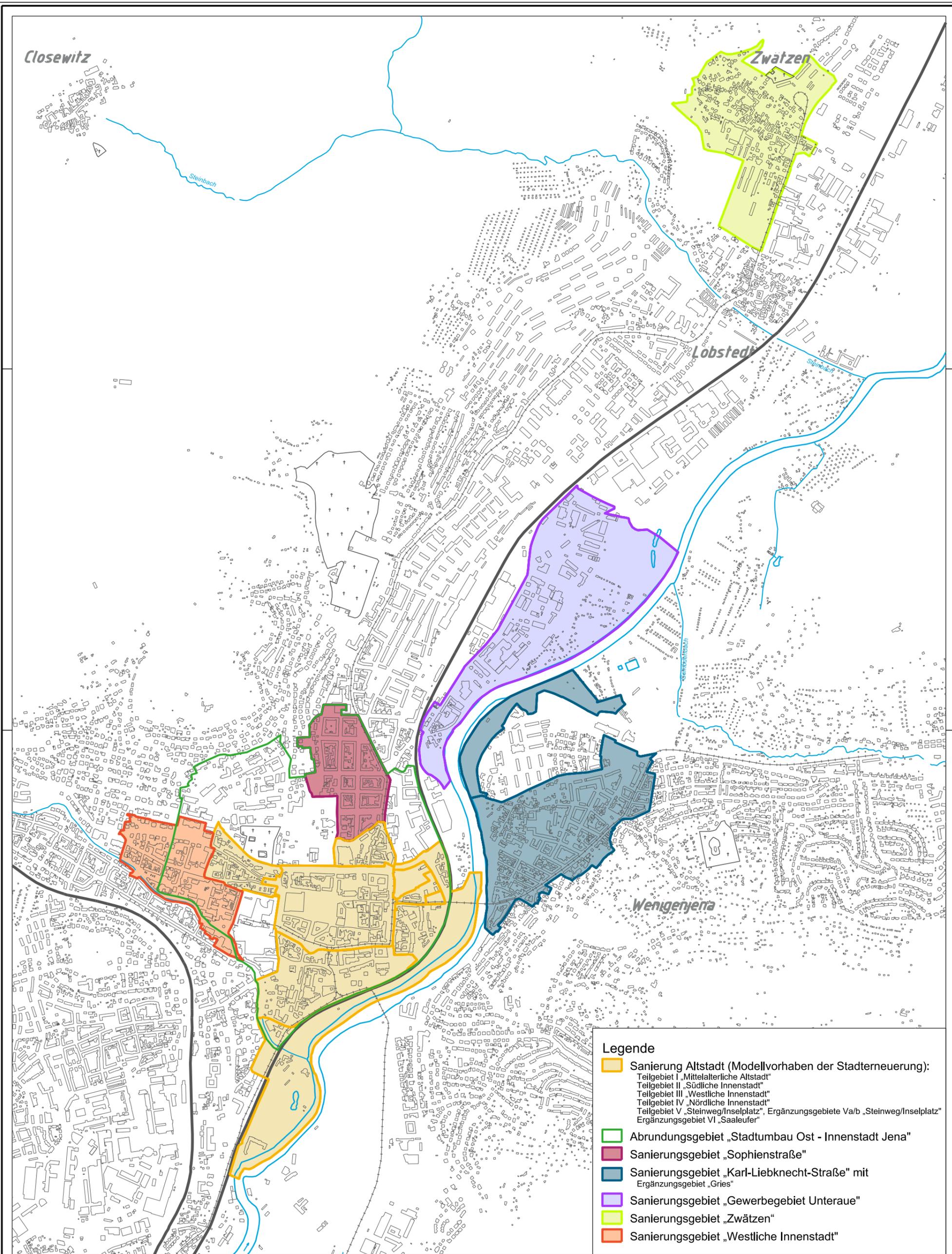
12. Abwägung und Entscheidung

Die Abwägung führt die Stadt Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Stadtentwicklung, Team Stadtumbau auf der Grundlage des Bewilligungsbescheides des TLVwA durch.

Die Entscheidungsbefugnis über den Einsatz von Städtebaufördermitteln im Rahmen des Haushaltes der Stadt bis zu Beträgen in Höhe von 5.000 € wurde vom Stadtentwicklungsausschuss dem Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Stadtentwicklung, Team Stadtumbau übertragen.

Anlagen

Übersichtskarte mit den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten



Legende

- Sanierung Altstadt (Modellvorhaben der Stadterneuerung):
 Teilgebiet I „Mittelalterliche Altstadt“
 Teilgebiet II „Südliche Innenstadt“
 Teilgebiet III „Westliche Innenstadt“
 Teilgebiet IV „Nördliche Innenstadt“
 Teilgebiet V „Steinweg/Inselplatz“, Ergänzungsgebiete Va/b „Steinweg/Inselplatz“
 Ergänzungsgebiet VI „Saaleufer“
- Abrundungsgebiet „Stadtumbau Ost - Innenstadt Jena“
- Sanierungsgebiet „Sophienstraße“
- Sanierungsgebiet „Karl-Liebnecht-Straße“ mit Ergänzungsgebiet „Gries“
- Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Unteraue“
- Sanierungsgebiet „Zwätzen“
- Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“