

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	1568-StR/2024	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 2	51.1	51.1.15

Betreff
<b>kommunale Regelungen zur Förderung von Modernisierungsgutachten</b>

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	29.04.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	02.05.2024	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	07.05.2024	

Beschlussfassung zur Umsetzung folgender Konzepte:
Integrierte Stadtentwicklungskonzept, Klimaschutzkonzept, Nachhaltigkeitsstrategie

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input checked="" type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: 61500.361000 <input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 61500.987900			
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberes -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung	270.000,00	148.035,00	418.035,00
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben + Deckungsmittel			
<b>Summe Haushaltsmittel</b>	270.000,00	148.035,00	418.035,00
./. gesperrte Mittel	0,00		
./. bereits verausgabte Mittel	0,00	11.433,71	11.433,71
./. gebundene Mittel		136.601,29	136.601,29
<b>verfügbare Mittel</b>	270.000,00	0,00	270.000,00
./. erforderliche Mittel lt. Beschluss			
<b>zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel</b>			

**Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt** Ja

Siehe Anlage – Nachhaltigkeits-Check

 Nein**I. Beschlussvorschlag:**

**Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:  
die kommunalen Regelungen der Stadt Eisenach zur Förderung von  
Modernisierungsgutachten in den Sanierungsgebieten „Innenstadt“ und „Katharinenstraße“  
sowie in den Stadtumbaugebieten „Innenstadt/Georgenvorstadt“ und „Oppenheimstraße“  
(KR ModG) entsprechend der Anlage 1.**

**II. Begründung:**

Zur Erreichung der Sanierungs- und ISEK-Stadtumbauziele sowie der Ziele des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKSK) und der Nachhaltigkeitsstrategie als Global Nachhaltige Kommune ist sowohl das Engagement der öffentlichen Hand als auch der privaten Eigentümer notwendig.

Nach der Thüringer Städtebauförderrichtlinie sind in Gebieten der Bund-Landes-Programme „Lebendige Zentren“ (BL-LZ) und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (BL-WnE) Modernisierungsgutachten zum Erhalt des Gebäudebestandes als vorbereitende Maßnahmen förderfähig.

Mit den kommunalen Regelungen möchte die Stadt Eisenach einheitliche Kriterien zur Förderung dieser Gutachten schaffen, sodass Eigentümer von städtebaulich prägenden Wohngebäuden/ Wohn- und Geschäftshäusern in die Lage versetzt werden, Modernisierungen nach Maßgabe gesetzlicher Vorgaben planen und umsetzen zu können.

Die Förderung soll zunächst in den klassischen Sanierungsgebieten „Innenstadt“ und „Katharinenstraße“ in Verbindung mit der Innenstadtinitiative „Zentral Genial – Neues Wohnen in der Altstadt“ verfolgt werden, um Eigentümer beim Erhalt des noch unsanierten, historisch wertvollen Gebäudebestandes zu unterstützen, sodass die Sanierungsziele erreicht werden können.

Ergänzend dazu soll die Förderung im Stadtumbaugebiet „Oppenheimstraße“ – mit Blick auf die Gründerzeitquartiere – angeboten werden, um die vom Stadtrat beschlossene Sanierungsquote durch Erhalt und Modernisierung stadtbildprägender Wohnhäuser in den dortigen Wohnquartieren zu unterstützen.

Beweggrund für die Förderung von Gutachten ist dabei die Stärkung der Wohnfunktion im Zuge einer erhaltenden Stadterneuerung und unter Beachtung der historisch gewachsenen Stadtquartiere. 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.

Die Gutachten sollen nach einer Bestandsaufnahme Modernisierungsmaßnahmen aufzeigen, die auch energetische Aspekte mitbetrachten und erste Kosten angeben. So kann ein Eigentümer Modernisierungen planen und schrittweise umsetzen.

Bei erfolgreicher Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen in den Geltungsbereichen der kommunalen Regelungen wird geprüft, die Förderung auf das Stadtumbaugebiet „Oststadt“ zu erweitern.

Die Finanzierung der Gutachten erfolgt mittels vertraglicher Regelung zur Weitergabe von Fördermitteln an Dritte. Der Eigentümer eines stadtbildprägenden Gebäudes im Geltungsbereich der kommunalen Regelungen (KR ModG) wählt ein Angebot von mindestens 3 angefragten Planungsbüros, welche die Mindestanforderungen an ein Gutachten erfüllen können, und schließt vor Auftragserteilung mit der Stadt einen Vertrag. Dabei ist die Förderung auf ein Gutachten bis zu einer Höhe von maximal 4.000 € begrenzt. Darüberhinausgehende Kosten trägt der Eigentümer.

In den Sanierungsgebieten sollen vorzugsweise sanierungsbedingte Einnahmen durch Verrechnung des freiwillig vorzeitig zu zahlenden Ausgleichsbetrags als Fördermittel eingesetzt werden.

In den Stadtumbaugebieten ist ein städtischer Mitleistungsanteil zur Finanzierung haushaltsseitig bereitzustellen. Der Fördersatz im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ liegt in der Regel bei 2/3 von Bund und Land und einem städtischen Anteil von 1/3.

Über die Haushaltsstelle „Privatmaßnahmen Stadtsanierung“ (61500.987900) können in diesem Jahr ca. 10-12 Modernisierungsgutachten finanziert werden. Ein Kostenansatz von 45.000 € wurde bei der Haushaltsanmeldung innerhalb des Ansatzes von 270.000 € berücksichtigt und soll auch zukünftig anteilig Berücksichtigung finden.

Die (anteilige) Deckung erfolgt über Landeszuweisungen in der Haushaltsstelle 61500.361000.

#### Berechnungsbeispiel 1:

##### *Gebäude im Sanierungsgebiet*

Gutachten in Höhe von	4.500 €
Anteil Eigentümer:	500 €
Förderung in Höhe von	4.000 €
Davon	
Sanierungsbedingte Einnahmen/ Verrechnung AGB	4.000 €
Bund-Land-Anteil	enthalten
Anteil Stadt	enthalten

#### Berechnungsbeispiel 2:

##### *Gebäude im Stadtumbaugebiet*

Gutachten in Höhe von	4.500 €
Anteil Eigentümer:	500 €
Förderung in Höhe von	4.000 €
Davon	
Bund-Land-Anteil	2.666 €
Anteil Stadt	1.334 €

Die Stadtverwaltung erhofft sich, durch diesen Anreiz private Eigentümer für private Sanierungsmaßnahmen an besonders erhaltenswerten Gebäuden zu mobilisieren, die Sanierungsquote privater Gebäude in der Stadt als Beitrag zur Klimaanpassung zu erhöhen und gleichzeitig die Stadtstruktur mit einem bauzeittypischen Stadtbild erhalten zu können.

gez. Katja Wolf  
Oberbürgermeisterin

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1 – kommunale Regelungen Modernisierungsgutachten (KR ModG)
- Anlage 2 – KR ModG - Lageplan der Geltungsbereiche
- Anlage 3 – KR ModG - ANBest-P