

Beratungsunterlage 166/2025

für den Gemeinderat
der **Stadt Möckmühl**
Sitzung am 25.11.2025 - öffentlich -

Gefertigt am 13.11.2025

von Kern, Thorsten

Aktenzeichen:

TOP: 3

Sanierungsgebiet "Altstadt" - Gestaltungs- und Förderrichtlinien

Sachverhalt:

Die Altstadt von Möckmühl stellt mit ihrem historischen Stadtbild, den denkmalgeschützten Gebäuden und der besonderen städtebaulichen Struktur ein zentrales kulturelles Erbe dar.

Über Sanierungsmittel des Landes Baden-Württemberg und des Bundes wurden in der Vergangenheit bereits mehrere öffentliche Gebäude und kommunale Bau-/ Umbau- und Sanierungsmaßnahmen erfolgreich gefördert.

In seiner Sitzung vom Juni 2025, hat der Gemeinderat auch die Bereitschaft zur Förderung privater Bau- und Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets „Altstadt“ beraten und beschlossen, hierfür Fördergrundsätze für Private in einer nächsten Sitzung zu beschließen.

Um dabei die Attraktivität des Sanierungsgebiets langfristig zu sichern und gleichzeitig die Modernisierung sowie die nachhaltige Nutzung auch privater Gebäude und Grundstücke im Sinne der städtebaulichen Erhaltungsziele zu fördern, ist die Erarbeitung verbindlicher Gestaltungs- und Förderrichtlinien erforderlich.

Mit diesen Richtlinien sollen klare Rahmenbedingungen geschaffen werden, die sowohl den Eigentümerinnen und Eigentümern als auch der Verwaltung Orientierung bieten. Ziel ist es, die historische Bausubstanz zu bewahren, eine qualitätsvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig Anreize für private Investitionen zu setzen. Die Richtlinien dienen als Grundlage für die Entscheidung über Fördermaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung und stellen sicher, dass bauliche Veränderungen im Einklang mit dem charakteristischen Erscheinungsbild der Altstadt erfolgen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung der Innenstadt, zur Verbesserung der Lebensqualität sowie zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet.

Die Gestaltungsrichtlinien und Förderkriterien wurden im Rahmen eines Workshops mit einer Arbeitsgruppe aus Mitgliedern der Gemeinderatsfraktionen, der Stadtverwaltung und unter Moderation von der STEG-Stadtentwicklungsgesellschaft erarbeitet und vorberaten.

Herr Stegmaier von der STEG-Stadtentwicklung wird in der Sitzung die Gestaltungsrichtlinien und Fördergrundsätze erläutern und den weiteren Ablauf des Verfahrens darlegen.

Im Haushaltsplan 2025 und ff sind bereits Mittel für die Förderung von Privatmaßnahmen eingestellt worden. Ebenfalls ist ein Aufstockungsantrag beim Regierungspräsidium gestellt, um die erforderlichen Finanzmittel zur Verfügung zu stellen.

Beschlussvorschlag:

1. Gestaltungsrichtlinien / Gestaltungssatzung

Für das Sanierungsgebiet werden in seiner jeweils gültigen Abgrenzung Gestaltungsrichtlinien beschlossen. Die Gestaltungsrichtlinien werden Bestandteil von Vereinbarungen über private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen.

2. Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Förderquote von 25 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten gemäß der Städtebauförderungsrichtlinie.

Der Zuschuss wird auf max. 30.000 Euro je Maßnahme gedeckelt. Für historisch, künstlerisch oder städtebaulich bedeutende Gebäude, insbesondere Kulturdenkmale, ist eine Erhöhung der Förderquote auf 40 % möglich. Die Maximalförderung beträgt 50.000 Euro je Maßnahme.

Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 20.000 Euro (Bagatellgrenze).

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig; insbesondere für die Erhöhung des maximalen Förderbetrages.

3. Förderung privater Ordnungsmaßnahmen (Abbruch)

Im Falle eines Abbruches mit anschließender Neubebauung mit einem Hauptgebäude werden die Abbruchkosten mit einer Förderquote von 100 % erstattet. Die Erstattung wird auf max. 20.000 Euro je Maßnahme gedeckelt. Im Falle eines Abbruches ohne Nachfolgebebauung mit einem Hauptgebäude werden die Abbruchkosten mit einer Förderquote von 50 % erstattet, wenn auf der freigelegten Fläche entsprechende Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (z. B. Entsiegelung von Oberflächen, Baumpflanzung, etc.) umgesetzt werden. Die Erstattung wird auf max. 20.000 Euro je Maßnahme gedeckelt. Eine Erstattung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht. Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 10.000 Euro (Bagatellgrenze).

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

4. Förderung privater Maßnahmen – Deckelung

Es erfolgt eine Deckelung der Förderung aller Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen pro Grundstück bei insgesamt max. 60.000 Euro.

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

5. Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen.

Anlagen:

- Übersicht Gestaltungs- und Förderrichtlinien für Möckmühl (die STEG)
- Gestaltungsrichtlinien für die Altstadt von Möckmühl - Textentwurf

- Fördergrundsätze privater Maßnahmen – Erläuterungen Beschlussvorschlag