

Stadt Möckmühl im Bund-Länder-Programm: Lebendige Zentren (LZP)

Beschlussvorlage für die Gemeinderatssitzung am 25.11.2025 **ENTWURF**

1 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

1.1 Grundlagen

Es wird empfohlen, einheitliche Sätze für die Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet. Selbstverständlich steht es der Gemeinde frei, die Fördersätze im Laufe des Verfahrens an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten.

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten.

1.2 Voraussetzungen

Restnutzungsdauer und Mindestausbaustandards

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das sanierte Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen. Dementsprechend muss das Gebäude im Falle einer Bezuschussung grundsätzlich umfassend modernisiert werden. Die wesentlichen Missstände und Mängel sind im Zuge einer Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. oberste Geschossdecke muss erreicht werden. Bei der Änderung von Außenbauteilen müssen die gesetzlichen Mindestanforderungen erreicht werden.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind die geltenden Bestimmungen des Landes zu beachten.
4. Alle vorhandenen Wohnungen müssen abgeschlossen sein.

5. Jede Wohnung muss über eine ausreichende, nach Möglichkeit altersgerechte, sanitäre Ausstattung verfügen.
6. Eine altersgerechte Nutzung der Wohnungen und Barrierefreiheit sind anzustreben.
7. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den jeweils geltenden technischen Anforderungen entsprechen.
8. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung anzustreben.

Von diesen Anforderungen soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Ausnahmen hiervon bilden Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.

1.3 Beschlussvorschlag

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.

Beispielrechnung

| | |
|--|---------------------|
| Gesamtinvestition Eigentümer | 140.000 Euro |
| Förderung 25 % = 35 T Euro, max. jedoch | 30.000 Euro |
| davon Landeszuschuss 60 % | 18.000 Euro |
| davon Gemeindeanteil 40 % | 12.000 Euro |

Bei einer Investition unter 120.000 Euro reduziert sich die Förderung entsprechend.

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.

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten.

Das 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.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen.

2 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

2.1 Grundlagen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten) sowie Kosten für die Verlagerung von Betrieben und den Umzug von Bewohnern. Die Gebäuderestwertentschädigung (= Substanzverlust beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils) ist zwar theoretisch möglich, findet in der Städtebauförderpraxis aber keine Anwendung mehr.

2.2 Beschlussvorschlag

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.

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

3 Förderung privater Maßnahmen – Deckelung

3.1 Vorbemerkungen

Die zur Verfügung stehenden Fördermittel sollen zielgerichtet und bestmöglich eingesetzt werden. Um die Sanierungsziele zu erreichen und eine möglichst breite Umsetzung von privaten Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen zu ermöglichen, ist eine Deckelung der Förderung privater Maßnahmen sinnvoll.

Dem Gemeinderat wird in solchen Fällen empfohlen, über die tatsächliche Höhe der prozentualen Förderung im Einzelfall gesondert zu entscheiden. Diese kann insbesondere dann erforderlich werden, wenn auf dem gleichen Flurstück weitere Maßnahme(n), z. B. für die Umnutzung von Nicht-Wohngebäuden zu Wohnzwecken oder nachrangig zu Erneuerungsmaßnahmen an einem Wohn-/ Geschäftshaus noch Maßnahmen an Nebengebäuden in Betracht gezogen werden. Eine weitere Erhöhung ist denkbar, wenn die Eigentümer sich entscheiden, im Sinne der Stadtbildpflege Mehrkosten in Kauf zu nehmen, insbesondere bei:

- der Aufarbeitung der Holz-Fachwerkfassaden mittels traditionell ausgeführten Zimerei- und Putztechniken (inkl. Anstrich)
- der Entscheidung für Holzfenster mit Sprosseneinteilung anstelle Kunststoff-Fenster
- der Entscheidung für Biberschwanz-Deckung anstelle Falzziegel

3.2 Beschlussvorschlag

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.

4 Gestaltungsrichtlinien / Gestaltungssatzung

4.1 Vorbemerkungen

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes (→ „Fachwerkstadt“) können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

Die Verwaltung hatte hierzu in 2025 eine Projektgruppe unter Beteiligung der STEG beauftragt, entsprechende Grundlagen zu erarbeiten (s. Anlage „Gestaltungsrichtlinien für Möckmühl“)

5.2 Beschlussvorschlag

Für das Sanierungsgebiet werden in seiner jeweils gültigen Abgrenzung Gestaltungsrichtlinien beschlossen, da in der Gesamtanlage Möckmühls eine einheitliche, historisch geprägte Fassaden- und Stadtbildgestaltung vorhanden ist.

Die Gestaltungsrichtlinien werden Bestandteil von Vereinbarungen über private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen. In den jeweiligen Vereinbarungen mit privaten Eigentümern wird zudem regelmäßig festgehalten, dass Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung jeweils vor Baubeginn mit der Stadt abzustimmen sind. Für denkmalgeschützte Objekte gelten darüber hinaus die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.