

Öffentliche Bekanntmachung

**Fordergrundsätze für private
Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen
im Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“
der Stadt Gaggenau
(Stand: 22.06.2026)**

Im Zusammenhang mit der Aufnahme des Sanierungsgebietes „Südliche Innenstadt“ in Gaggenau in ein Programm der Städtebauförderung im Jahr 2026 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.03.2026 das Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ förmlich festgelegt. Die Sanierungssatzung ist mit öffentlicher Bekanntmachung vom 09.04.2026 rechtsverbindlich geworden.

Im Rahmen der Sanierungsdurchführung sollen auch private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen in besonderem Maße Berücksichtigung finden. Der Gemeinderat der Stadt Gaggenau hat daher in seiner Sitzung am 22.06.2026 folgende Fördergrundsätze für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen im Bereich des Sanierungsgebietes „Südliche Innenstadt“ beschlossen:

§ 1

Grundlage der Förderung

Grundlage der Förderung für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen bildet die Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) des Landes Baden-Württemberg in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

§ 2

Rechtsanspruch

Die Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen stellt eine freiwillige Leistung der Stadt Gaggenau im Rahmen der Städtebauförderung dar. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht. Die Entscheidung über den Antrag und die Höhe der Förderung erfolgt im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel.

§ 3

Modernisierung von Gebäuden

(1) Beurteilungsgrundlage/Fördervoraussetzung

- Eine Förderung wird nur gewährt, wenn die Maßnahme den Sanierungszielen entspricht und sie als umfassende Gesamtmaßnahme oder Restmodernisierung am Gebäude durchgeführt wird. Förderfähig sind Kosten für den Ausbau, die Umnutzung, die untergeordnete Erweiterung und die Instandsetzung, die im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme stehen. Hiervon ausgeschlossen sind fossile Heizkessel.
- Zur Beurteilung der Förderfähigkeit und zur Berechnung der voraussichtlichen Zuschusshöhe sind vom Bauherrn folgende Unterlagen einzureichen:
 - Maßnahmenbeschreibung.
 - Fachmännische Kostenschätzung nach DIN 276 oder drei Kostenangebote je Gewerk von verschiedenen Fachhandwerkern.
 - Bei Veränderung von Bauteilen, die von außen sichtbar sind: Plan mit Gebäudeansichten (nach Erfordernis) sowie zustimmende Stellungnahme der Abteilung Baurecht der Stadt Gaggenau im Hinblick auf die bau- und erforderlichenfalls denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit der Maßnahme.
 - Anforderungen – insbesondere in gestalterischer Hinsicht – müssen eingehalten und vorher mit der Stadt Gaggenau abgestimmt werden.
 - Ggf. Anträge/Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen (z.B. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), Denkmalpflege).
- Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss eines Modernisierungsvertrags zwischen Eigentümer und Stadt Gaggenau vor Beginn der Baumaßnahme.

(2) Förderhöhe

- Wohn- und Geschäftsgebäude mit bis zu drei Nutzungseinheiten:
 - Der Förderzuschuss beträgt im Regelfall 20 % pro Hauptgebäude der zuwendungsfähigen Kosten gemäß StBauFR.
 - Die Förderung ist je Grundstück auf maximal 25.000 € beschränkt.
- Wohn- und Geschäftsgebäude mit vier oder mehr Nutzungseinheiten:
 - Der Förderzuschuss beträgt im Regelfall 20 % pro Hauptgebäude der zuwendungsfähigen Kosten gemäß StBauFR.
 - Die Förderung beträgt maximal 30.000 € je Grundstück bei vier Nutzungseinheiten. Für jede weitere Nutzungseinheit erhöht sich der Höchstbetrag um 5.000 €, ist jedoch auf maximal 50.000 € je Grundstück beschränkt.

– Förderbonus:

- Der Förderzuschuss erhöht sich um 5 Prozentpunkte, wenn zusätzlich mindestens einer der folgenden Tatbestände erfüllt ist:
 - Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit.
 - Herstellung von Barrierefreiheit.
 - Energetische Sanierung auf Neubaustandard (z. B. nach GEG bzw. neu GMG / KfW-Standard).

Die vorgenannten maximalen Förderhöhen bleiben hiervon unberührt.

- Bei Anschluss an ein Fernwärmenetz wird ein zusätzlicher Zuschuss von 5.000 € gewährt. Die vorgenannten maximalen Förderhöhen erhöhen sich entsprechend.

– Städtebaulich bedeutsame oder denkmalgeschützte Gebäude:

In diesen Fällen entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall über die Höhe des Förderzuschusses und der Förderhöhe.

– Entsiegelungsmaßnahmen:

Im Zusammenhang mit einer umfassenden Gesamtmaßnahme oder Restmodernisierung am Hauptgebäude können Entsiegelungsmaßnahmen bezuschusst werden. Die Maßnahme ist in einem Plan darzustellen.

– Mindestförderhöhe:

Die Mindestförderhöhe beträgt 10.000 € je Vorhaben (Bagatellgrenze).

§ 4

Ordnungsmaßnahmen

(Abbruch von Gebäuden und Entsiegelungsmaßnahmen)

(1) Beurteilungsgrundlage/Fördervoraussetzung

- Eine Förderung wird nur gewährt, wenn die Maßnahme den Sanierungszielen entspricht.
- Zur Beurteilung der Förderfähigkeit und zur Berechnung der voraussichtlichen Zuschusshöhe sind vom Bauherrn folgende Unterlagen einzureichen:
 - Vorschlag für die Neubebauung des Grundstückes bzw. Freiflächengestaltung.
 - Zustimmung der Abteilung Baurecht der Stadt Gaggenau im Hinblick auf die bau- und erforderlichenfalls denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit der Maßnahme.
 - Drei vergleichbare Kostenangebote von verschiedenen Fachunternehmen.

- Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrages zwischen Eigentümer und Stadt Gaggenau vor Beginn der Maßnahme.

(2) Förderhöhe

- Die Förderhöhe beträgt bei anschließender Neubebauung zur Wohn- und Geschäftsnutzung 100 % der nachgewiesenen Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten, wird jedoch höchstens auf 100 % der Angebotssumme des günstigsten Anbieters und maximal auf 30.000 € beschränkt.
- Bei Entsiegelungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Abbruchmaßnahmen oder bei Abbruchmaßnahmen ohne anschließende Neubebauung bzw. einer Neubebauung mit Nebengebäuden (z.B. Garagen) beträgt die Förderhöhe im Regelfall maximal 50 % der nachgewiesenen Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten, wird jedoch höchstens auf 50 % der Angebotssumme des günstigsten Anbieters und maximal auf 15.000 € beschränkt.
- Entschädigungen für Gebäudesubstanzwertverluste können nicht geltend gemacht werden.
- Die Mindestförderhöhe beträgt bei Entsiegelungsmaßnahmen und beim Abbruch von Gebäuden 10.000 € (Bagatellgrenze).

§ 5

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Gewährung von Zuschüssen richtet sich nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Gaggenau.

§ 6

Einzelfallregelungen

Die Stadt Gaggenau behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen im Rahmen der StBauFR zu treffen.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Fördergrundsätze treten mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gaggenau, den 09.07.2026

gez. Michael Pfeiffer
Oberbürgermeister