



Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ in Gaggenau

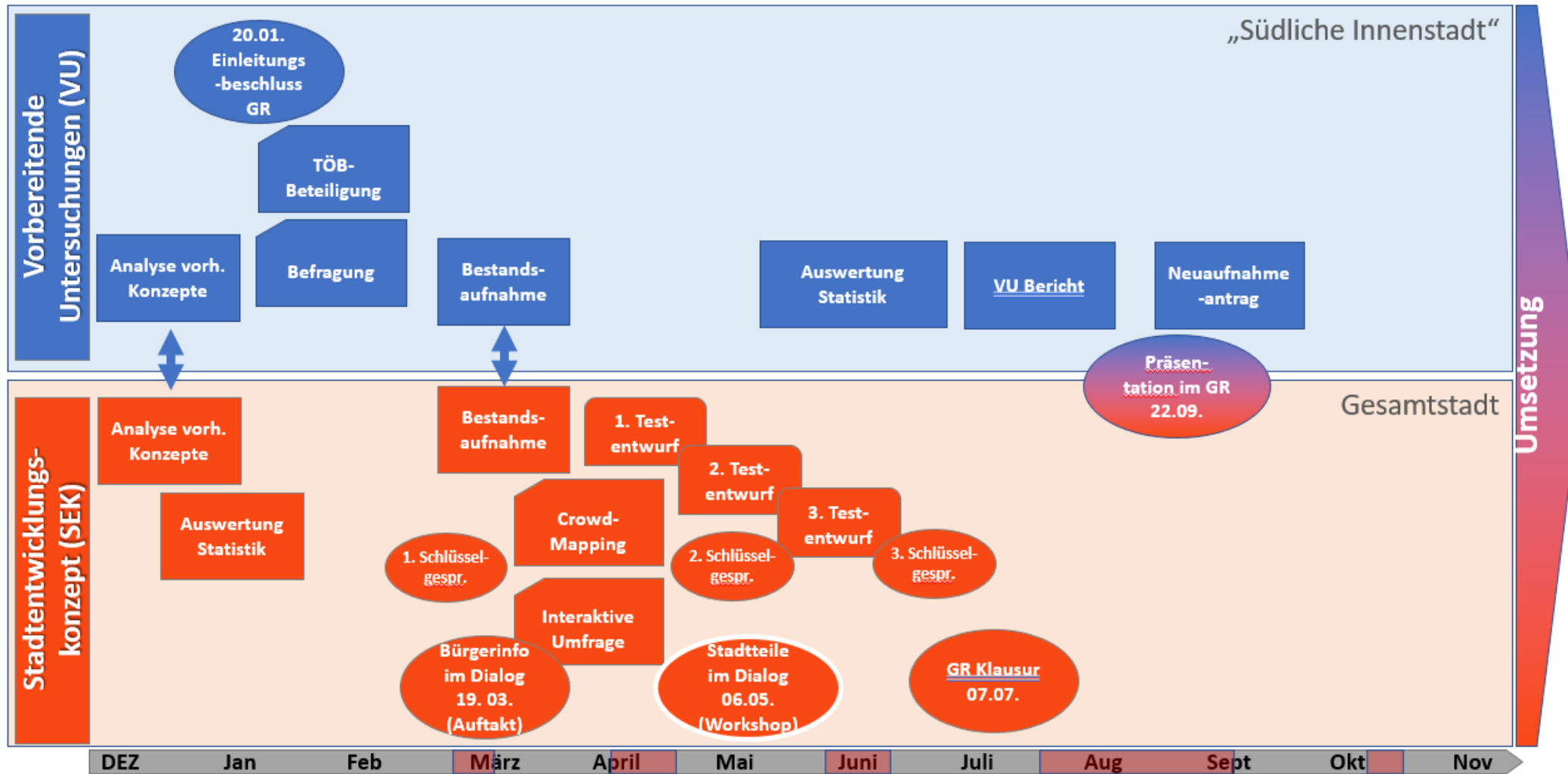
- Sanierungs- und Fördermöglichkeiten -

Informationsveranstaltung für Eigentümerinnen und Eigentümer
innerhalb des Sanierungsgebiets „Südliche Innenstadt“
am Donnerstag, den 30.07.2026

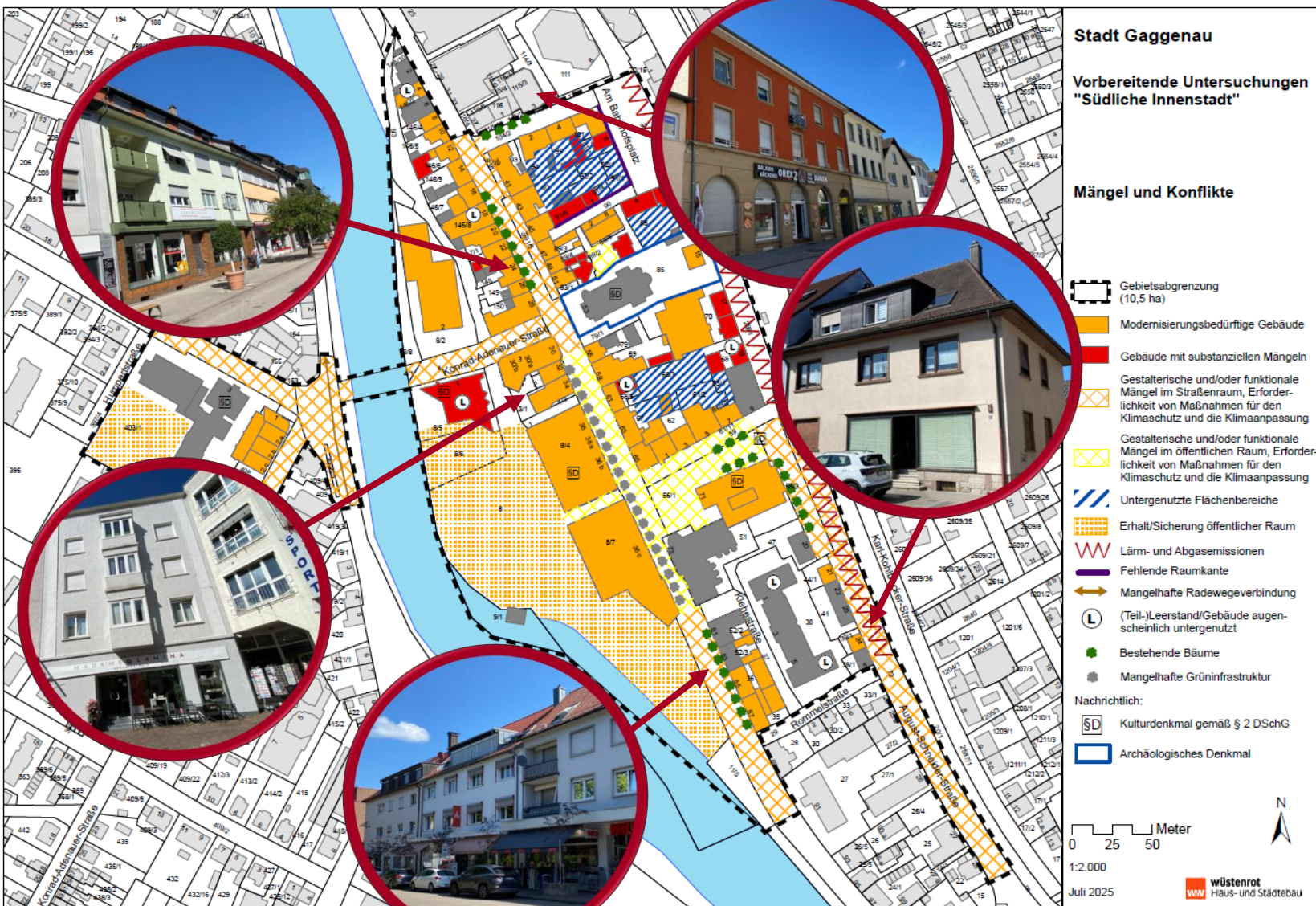
Übersicht

1. Begrüßung durch Herrn Oberbürgermeister Pfeiffer
2. Auf dem Weg zum Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“
3. Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“
4. Fördermöglichkeiten für private Baumaßnahmen
5. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten
6. Vorgehen bei privaten Baumaßnahmen
7. Weiteres Vorgehen
8. Raum für Ihre Fragen...

2. Auf dem Weg zum Sanierungsgebiet



2. Auf dem Weg zum Sanierungsgebiet



Ergebnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen „Südliche Innenstadt“

- Umfrage bei Eigentümern, Pächtern und Mietern zum Gebäudezustand und Umfeld
- Begutachtung von Gebäuden durch WHS nur von außen
- Zustand in den Gebäuden kann abweichen
- Substanzmängel sind wichtige Voraussetzung für die Festlegung eines Sanierungsgebiets

2. Auf dem Weg zum Sanierungsgebiet



Ergebnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen „Südliche Innenstadt“, u.a.:

- Neuordnungspotenziale
- Aufenthaltsqualität an öffentlichen Plätzen
- Angebot an Grün- und Freiflächen
- Straßenumgestaltungsmaßnahmen und Wegeverbindungen

2. Auf dem Weg zum Sanierungsgebiet

Ermittelte Sanierungsziele aus den vorbereitenden Untersuchungen

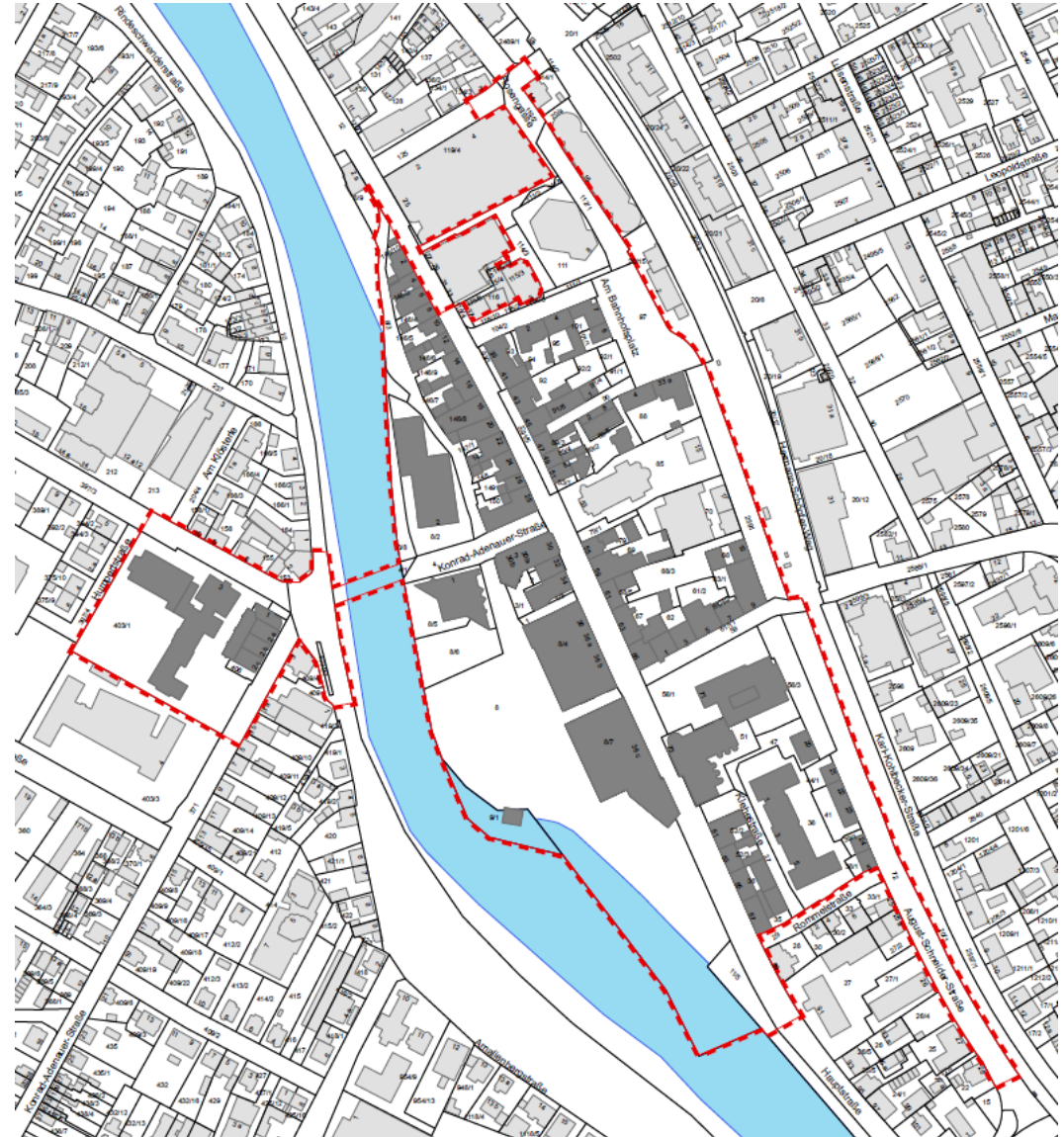


3. Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“

**Beschluss im Gemeinderat
am 16.03.2026**

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Südliche Innenstadt“ in Gaggenau

- Abgrenzungsplan -



3. Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“

**Förderrahmen:
2.500.000 € (100 %)**

**Finanzhilfe Land:
1.500.000 € (60 %)**

**Kommunaler Eigenanteil:
1.000.000 € (40 %)**

Städtebauförderung

- Bewilligungszeitraum: 01.01.2026 bis 30.04.2035 → Verlängerung möglich
- Förderung im Wachstum und nachhaltige Erneuerung-Programm (WEP)
- Im Rahmen eines Aufstockungsantrags ist eine Erhöhung des Förderrahmens möglich

3. Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“

Rechte und Pflichten im Sanierungsgebiet

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)

- Notwendigkeit einer schriftlichen Genehmigung für:
 - bauliche Veränderungen von Gebäuden (oder Gebäudeteilen)
 - Nutzungsänderungen von Gebäuden
 - Veräußerungen von Gebäuden
- Grund: Einhaltung der Sanierungsziele

Sanierungsvermerk im Grundbuch

- Eintragung des Sanierungsvermerks zu Beginn der Sanierungsmaßnahme und Löschung des Vermerks nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme

3. Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“

Rechte und Pflichten im Sanierungsgebiet

Zwecke der Eintragung des Sanierungsvermerks ins Grundbuch

- Informative Funktion aller Beteiligten ohne unmittelbare rechtliche Wirkung
- Information der Fördermöglichkeiten der Städtebauförderung im Rahmen einer Modernisierung oder Ordnungsmaßnahme (= Abbruch) → Fördergrundsätze für private Vorhaben
- Bei Veräußerung des Grundstückes erhalten auch die neuen Eigentümer durch Eintrag im Grundbuch die Information, dass sich das Gebäude im Sanierungsgebiet befindet.
Ebenfalls der Notar, der dann die sanierungsrechtliche Genehmigung bei der Stadt einholt.

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
				1
Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. GA. 2000 Eingetragen am 15.01.2014.		

3. Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“

Verfahrensart (Ergebnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen)

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind nicht auszuschließen
- Notwendigkeit zur Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB
- Durchführung der Sanierungsmaßnahme im klassischen Verfahren wie es bereits z.B. im Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“ erfolgt ist
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist möglich

3. Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“

Was ist ein Ausgleichsbetrag?

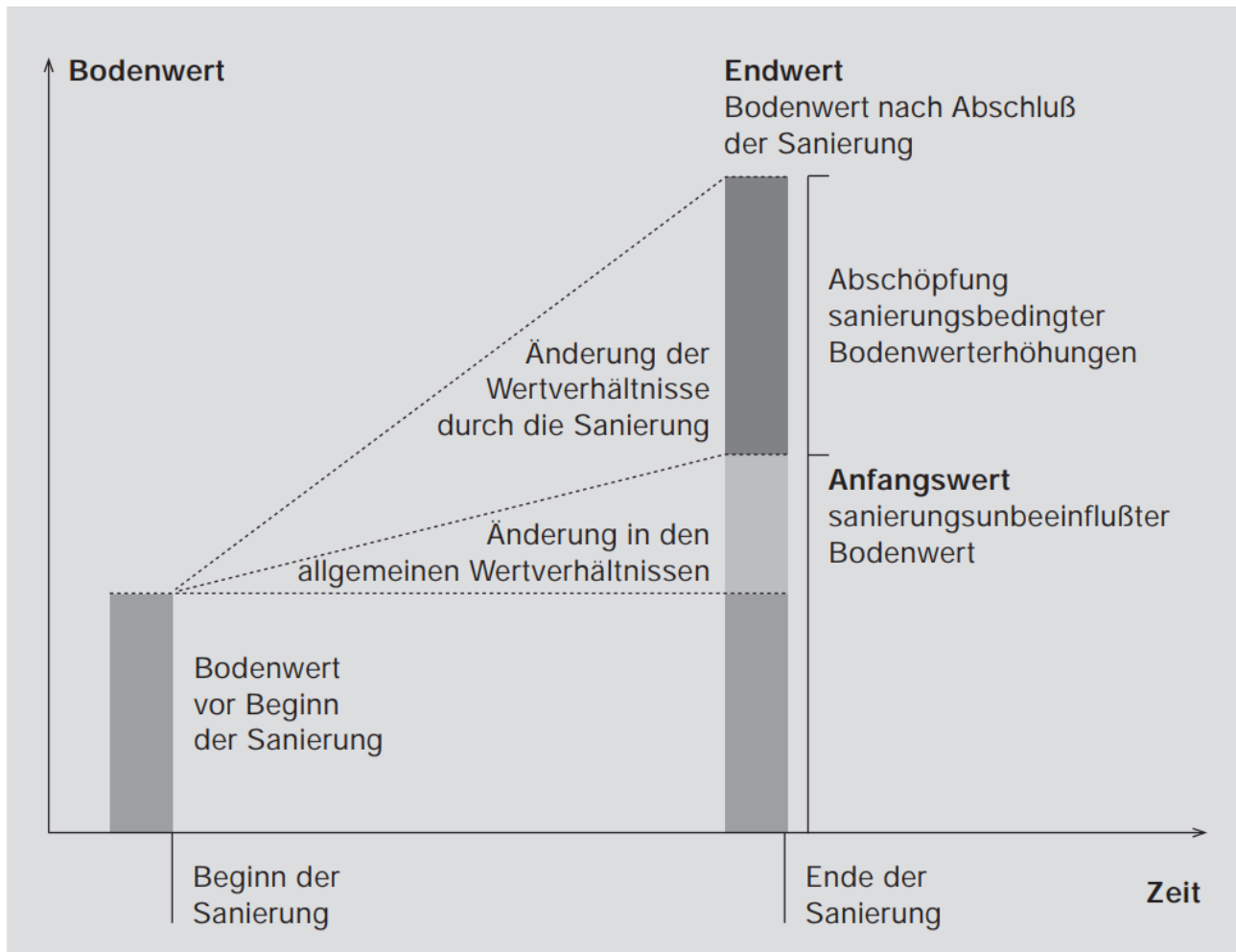
- Der Ausgleichsbetrag entspricht der Wertsteigerung eines Grundstückes, die durch die Sanierungsmaßnahme hervorgerufen wurde → sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung.
- Ermittlung der Wertsteigerung eines Grundstückes über ein Gutachten.
- Anteiliger finanzieller Beitrag an den Kosten der Sanierungsdurchführung.

Wann müssen Ausgleichsbeträge erhoben werden?

- Von der Erhebung kann abgesehen werden, wenn die gutachterlich ermittelte Bodenwertsteigerung gering ist und der Verwaltungsaufwand diesen übersteigt (Bagatellgrenze).
- Die Nutzung der Bagatellregelung liegt im Ermessen der Gemeinde, muss aber dem Grundsatz der Gleichbehandlung folgen.
- Baugesetzbuch räumt Gemeinden die Möglichkeit ein, vorzeitige Ablösevereinbarungen zu treffen → Klärung nach Vorlage des Anfang-Endwert-Gutachtens voraussichtlich Ende 2026.

3. Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung und der Ausgleichsbeträge



Rechenbeispiel mit hypothetischen Werten

Ausgangswert: $150,00 \text{ €} / \text{m}^2$

Endwert: $160,00 \text{ €} / \text{m}^2$

Wertsteigerung: $10,00 \text{ €} / \text{m}^2$

davon konjunkturell bedingt: $3,00 \text{ €} / \text{m}^2$

➔ **sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung:**

$7,00 \text{ €} / \text{m}^2 \rightarrow 4,67 \%$

Bei einer Grundstücksfläche von 200 m^2 und einer angenommenen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung von $7,00 \text{ €} / \text{m}^2$ ergäbe sich ein *Ausgleichsbetrag von $1.400,00 \text{ €}$.*

➔ **Anrechnungsbeträge** werden berücksichtigt.

4. Fördermöglichkeiten für private Baumaßnahmen



Wohnraumschaffung

**Modernisierungen
und energetische
Aufwertungen**



**Sicherung der
Bausubstanz und
ortsbildprägender
Gebäude**



Gebäude / Grundstück befindet sich
im Sanierungsgebiet



Förderung von Modernisierungs- und
Abbruchmaßnahmen (Ordnungsmaßnahmen)



Maßnahme entspricht den Sanierungszielen



Maßnahme wurde noch nicht begonnen



Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt
vor Maßnahmenbeginn



Einhaltung der Gestaltungsvorgaben der Stadt
(z.B. Farbwahl)

4. Fördermöglichkeiten für private Baumaßnahmen

Bei Modernisierungsmaßnahmen zusätzlich:

- Es handelt sich um eine umfassende Maßnahme.
- Alle wesentlichen Mängel sind beseitigt.
- Das Gebäudeenergiegesetz wird berücksichtigt.

Bei Ordnungsmaßnahmen zusätzlich:

- Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt.

4. Fördermöglichkeiten für Modernisierungsmaßnahmen

Ausbau, Umnutzung, untergeordnete Erweiterung und Instandsetzung, die im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme steht, z.B.:



Nicht förderfähig sind:

- Reine Instandsetzungsmaßnahmen
- Luxusmodernisierungen
- Einrichtungsgegenstände
- Photovoltaik-Anlagen
- Fossile Heizkesselanlagen
- Werkzeuge und Baumaschinen
- Bauleistungen, die vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden
- Vorhaben, die bereits durch andere Programme gefördert wurden/werden

4. Private Modernisierungsmaßnahmen

Förderhöhe

- Wohn- und Geschäftsgebäude mit bis zu 3 Nutzungseinheiten
 - I.d.R. bis zu 20 % der förderfähigen Kosten
 - Begrenzt auf maximal 25.000 €
- Wohn- und Geschäftsgebäude mit 4 und mehr Nutzungseinheiten
 - I.d.R. bis zu 20 % der förderfähigen Kosten
 - Begrenzt auf maximal 30.000 € mit 4 Nutzungseinheiten, für jede weitere Nutzungseinheit Erhöhung um 5.000 €, aber begrenzt auf maximal 50.000 € mit ≥ 8 Nutzungseinheiten



4. Private Modernisierungsmaßnahmen

Förderbonus

- Erhöhung des Zuschusses um 5 Prozentpunkte
 - Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit
 - Herstellung von Barrierefreiheit
 - Energetische Sanierung auf Neubaustandard
 - Die vorgenannten Höchstbeträge bleiben hiervon unberührt
- Erhöhung des Zuschusses um 5.000 €
 - Anschluss an das neue Fernwärmenetz
 - Die vorgenannten Höchstbeträge erhöhen sich entsprechend



4. Private Modernisierungsmaßnahmen

Förderhöhe

- Städtebaulich bedeutsame oder denkmalgeschützte Gebäude
 - Entscheidung im Gemeinderat im Einzelfall über die Höhe der Förderung
- Mindestförderhöhe
 - Bagatellgrenze von 10.000 € je Vorhaben



4. Private Modernisierungsmaßnahmen

Förderaufteilung bei Maximalförderung von 50.000 €

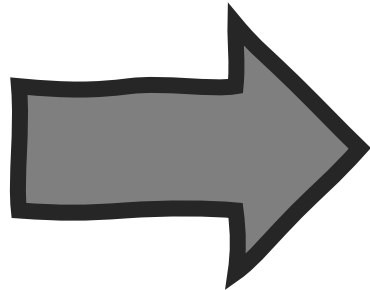
Gesamtbaukosten

z.B. 300.000 € (inklusive KfW-Förderung, Bafa, Photovoltaik etc.)

Förderfähige Kosten im Rahmen der Städtebauförderung

z.B. 250.000 €

**Förderung (20%):
50.000 €**



**Förderanteil Bund/Land (60 %): 30.000 €
Förderanteil Stadt (40 %): 20.000 €**

4. Private Modernisierungsmaßnahmen

Förderaufteilung bei Minimalförderung von 10.000 € (Bagatellgrenze)

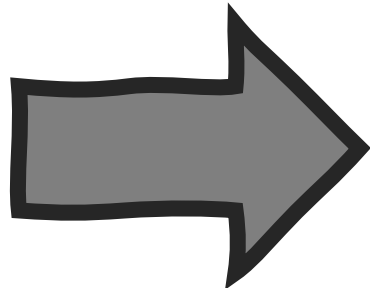
Gesamtbaukosten

z.B. 70.000 € (inklusive KfW-Förderung, Bafa, Photovoltaik etc.)

Förderfähige Kosten

z.B. 50.000 €

**Förderung (20%):
mind. 10.000 €**



**Förderanteil Bund/Land (60 %): 6.000 €
Förderanteil Stadt (40 %): 4.000 €**

4. Private Ordnungsmaßnahmen

Förderhöhe

- Abbruch von Gebäuden mit Neubaubebauung zur Wohn- und Geschäftsnutzung
 - I.d.R. 100% des günstigsten Anbieters
 - Begrenzt auf maximal 30.000 €
- Entsiegelungsmaßnahmen i.V.m. mit Abbruchmaßnahmen, Abbruch von Gebäuden ohne Neubebauung und Abbruch von Gebäuden mit Neubebauung mit Nebengebäuden
 - I.d.R. 50% des günstigsten Anbieters
 - Begrenzt auf maximal 15.000 €
- Mindestförderhöhe
 - Bagatellgrenze von 10.000 €

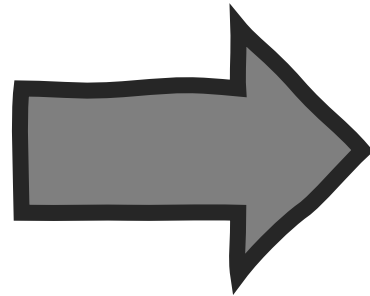
4. Private Ordnungsmaßnahmen

Förderaufteilung bei Maximalförderung von 30.000 €

Gebäudeabbrüche mit anschließender Neubebauung
z.B. 50.000 €

Förderfähige Kosten
z.B. 30.000 €

**Förderung (100 %),
aber max.: 30.000 €**



Förderung Bund/Land (60 %): 18.000 €
Förderung Stadt (40 %): 12.000 €

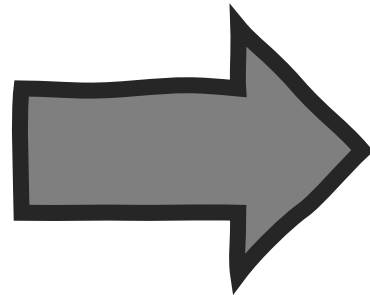
4. Private Ordnungsmaßnahmen

Förderaufteilung bei Maximalförderung von 15.000 €

Gebäudeabbrüche ohne anschließender Neubebauung oder mit Neubau von Nebenanlagen oder i.V.m. Entsiegelungsmaßnahmen, z.B. 50.000 €

**Förderfähige Kosten
z.B. 30.000 €**

**Förderung (50%),
aber max.: 15.000 €**



**Förderung Bund/Land (60 %): 9.000 €
Förderung Stadt (40 %): 6.000 €**

4. Private Ordnungsmaßnahmen

Förderaufteilung bei Minimalförderung von 10.000 € (Bagatellgrenze)

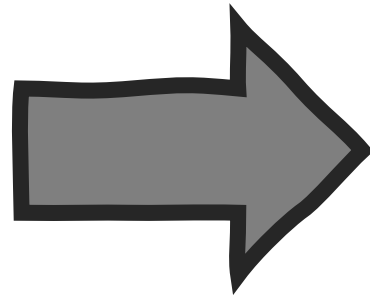
Gebäudeabbrüche mit anschließender Neubebauung

z.B. 25.000 €

Förderfähige Kosten

z.B. 10.000 €

**Förderung (100%):
mind. 10.000 €**



**Förderung Bund/Land (60 %): 6.000 €
Förderung Stadt (40 %): 4.000 €**

5. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Bei privaten Modernisierungsmaßnahmen kann gemäß **§§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG)** die „erhöhte steuerliche Abschreibung“ genutzt werden.

In einem Zeitfenster von ca. 8 – 12 Jahren können bis zu 100 % der Modernisierungskosten abgeschrieben werden.

Hierzu beantragen Sie bei der Stadt Gaggenau nach Abschluss der Maßnahme eine Steuerbescheinigung.



Die Details klären Sie mit dem Finanzamt oder einem Steuerberater.

6. Vorgehen bei privaten Modernisierungsmaßnahmen



1. Kontaktaufnahme mit der Stadt Gaggenau (Frau Kiewitt)
2. Unverbindliches Beratungsgespräch mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
 - Besichtigung des jeweiligen Gebäudes
 - Klärung der beabsichtigten Maßnahme
 - Detaillierte Beschreibung der Fördermöglichkeiten



3. Planung der Modernisierungsmaßnahme durch den Eigentümer
 - Erstellung einer Maßnahmenbeschreibung und Vorlage benötigter Unterlagen
 - Fachmännisch erstellte Kostenschätzung oder je Gewerk drei Kostenvoranschläge
 - Gestaltungsabstimmung mit der Stadt



4. Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt
 - Grundlage für Förderung und steuerliche Abschreibung



5. Vertragsgemäße Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen
 - Voraussetzung für Auszahlung der Förderung



6. Förderzuschuss nach Fertigstellung der Maßnahme und Rechnungsnachweis
7. Verfügbare Fördermittel: 50.000 € pro Jahr, aber gedeckelt auf 200.000 € in Summe

6. Vorgehen bei privaten Ordnungsmaßnahmen



1. Kontaktaufnahme mit der Stadt Gaggenau (Frau Kiewitt)
2. Unverbindliches Beratungsgespräch mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
 - Besichtigung des jeweiligen Gebäudes
 - Klärung der beabsichtigten Maßnahme
 - Detaillierte Beschreibung der Fördermöglichkeiten



3. Planung der Abbruchmaßnahme durch den Eigentümer
 - Drei Kostenvoranschläge
 - Abstimmung mit der Stadt



4. Ordnungsmaßnahmenvertrag zwischen Eigentümer und Stadt
 - Grundlage für Förderung

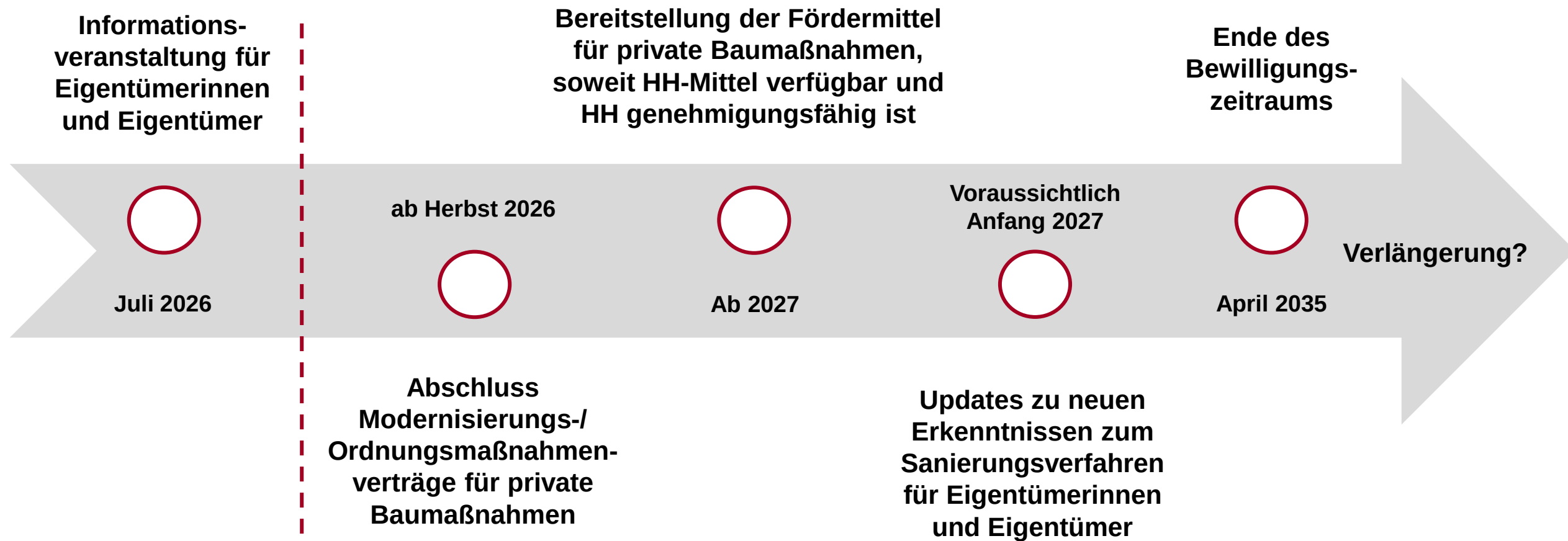


5. Vertragsgemäße Umsetzung der Ordnungsmaßnahme
 - Voraussetzung für Auszahlung der Förderung



6. Förderzuschuss nach Fertigstellung der Maßnahme und Rechnungsnachweis
7. Verfügbare Fördermittel: 50.000 € pro Jahr, aber gedeckelt auf 250.000 € in Summe

7. Weiteres Vorgehen



Raum für Ihre Fragen...

KI-generiert (Gemini)



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Bei Fragen dürfen Sie sich gerne an uns wenden.

Ihre Ansprechpartner:

Stadt Gaggenau
Umweltabteilung / Stadtsanierung
Frau Ulrike Kiewitt
Tel.: 07225 962-6703
Email: U.Kiewitt@gaggenau.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Projektleiter
Herr Yannik Klauß
Tel.: 07141 16-757246
Email: yannik.klauss@wuestenrot.de