

# Sanierungsgebiete in Herzogenaurach

In Herzogenaurach gibt es derzeit **drei Sanierungsgebiete**, zwei davon liegen in der Altstadt von Herzogenaurach, ein weiteres umfasst den Ortskern von Niederndorf.

Sanierungsgebiete werden zur **Behebung städtebaulicher Missstände** festgelegt. Diese liegen insbesondere dann vor, wenn Substanzschwächen sowie Funktionsschwächen oder beides im Zuge vorbereitender Untersuchungen festgestellt wurden.

Bei **Substanzschwächen** entspricht das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung nicht oder nicht mehr.

**Funktionsschwächen** liegen dann vor, wenn das Gebiet die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, nicht mehr erfüllen kann oder in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist.

Die Stadterneuerung betrachtet das jeweilige Gebiet als so genannte „Gesamtmaßnahme“, im Rahmen derer eine Vielzahl von konkreten Einzelmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Diese städtebaulichen Maßnahmen dienen dazu, Stadt- und Ortsteile in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten, zu erneuern und weiterzuentwickeln. Dieser Sanierungsprozess kann viele Jahre dauern.

# Sanierungsgebiete I/2 und I/2a Altstadt Herzogenaurach

- [Sanierungssatzung I/2 Altstadtgebiet](#)
- [Sanierungssatzung I/2a Altstadtgebiet](#)
- [Lageplan der Sanierungssatzungen Altstadtgebiet](#)
- [Gestaltungssatzung Herzogenaurach](#)

## Kommunales Fassadenprogramm „Altstadt Herzogenaurach“

---

Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Altstadt von Herzogenaurach unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden. Dazu gehören Maßnahmen wie die Gestaltung der Häuserfassaden, die die Altstadtsanierung ergänzend und begleitend unterstützen.

[Zum Fassadenprogramm](#)

## Sanierungsgebiet I/3 Altort Niederndorf

- [Sanierungssatzung I/3 Niederndorf](#)
- [Gestaltungssatzung Niederndorf](#)

### Genehmigung nach § 144 BauGB

---

In die Grundbücher der betroffenen Grundstücke ist ein sogenannter „**Sanierungsvermerk**“ eingetragen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück innerhalb eines Sanierungsgebietes liegt und die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB) zu beachten sind. Bauliche Vorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes sowie Verträge über Grundstücke, z.B. Verkauf, Bestellung einer Hypothek/Grundschild, Grundstücksteilung müssen durch die

Stadt Herzogenaurach genehmigt werden (§ 144 BauGB).  
Dadurch erhält sie rechtzeitig Kenntnis von allen Vorgängen und Vorhaben, die sich auf die Sanierungsmaßnahmen auswirken können.

Ein Antrag kann formlos per Brief oder E-Mail gestellt werden. In jedem Fall sollten die Angaben so umfassend sein, dass erkennbar ist, wofür die Genehmigung beantragt wird.

### **Kontakt**

Amt für Planung, Natur und Umwelt

## Bescheinigung nach § 28 BauGB

In den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten besteht ein Vorkaufsrecht für die Stadt Herzogenaurach (§§ 24 ff. BauGB). Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

### **Kontakt**

Amt für Bauordnung, Verkehrswesen und Beiträge

## Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a EStG

Nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt.

Zur Erlangung der Steuerbescheinigung ist vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Herzogenaurach abzuschließen.

Details über die Voraussetzungen zur Antragstellung entnehmen Sie der Informationsbroschüre.

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise. Diese können eine umfassende steuerrechtliche Beratung nicht ersetzen. Insoweit sind zusätzliche Erkundigungen beim zuständigen Finanzamt oder bei Steuerfachleuten einzuholen.

[Infobroschüre herunterladen](#)

## Links

---

- [§ 7h Einkommenssteuergesetz](#)
- [Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes \(EStGBeschr §§ 7h, 10f und 11a\)](#)

## Formulare

---

- [Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f, 11a EStG](#)
- [Muster-Kostenaufstellungstabelle \(Anlage zum Antrag\)](#)
- [Vollmacht zur Einholung der Bescheinigung](#)

## Kontakt

### **Stadt Herzogenaurach**

Amt für Planung, Natur und Umwelt

Frau Wettstein

**Telefon** +49 (0) 9132 / 901-230

**E-Mail** [wettstein@herzogenaurach.de](mailto:wettstein@herzogenaurach.de)

## Downloads

---

[Infobroschüre Sonderabschreibungen](#)

---

[Sanierungssatzung I/2 Altstadt](#)

---

[Sanierungssatzung I/2a Altstadt](#)

---

[Geltungsbereiche der Sanierungssatzungen Altstadt](#)

---

[Sanierungssatzung I/3 Niederndorf](#)

---

[Gestaltungssatzung Herzogenaurach](#)

---

[Gestaltungssatzung Niederndorf](#)

---

## Links

---

[Fassadenprogramm Altstadt](#)

---

[Städtebauförderung](#)

---

Seite drucken  
Seite speichern

---