STADTPLANUNGSAMT

STADT SCHWABACH
Die Goldschlägerstadt.

Stadt Schwabach • Postfach 21 20 • 91124 Schwabach

Stadtsanierung

Albrecht-Achilles-Straße 6/8
91126 Schwabach

Telefon 09122 860-522
Telefax 09122 860-503
stadtsanierung@schwabach.de

Stand: Juli 2026

Hinweise zu sanierungsrechtlichen Genehmigungen in Sanierungsgebieten

Sanierungsgebiete im Stadtgebiet Schwabach

Im Stadtgebiet Schwabach gibt es aktuell drei Sanierungsgebiete:

- SAN 0 – Altstadt Schwabach
- SAN 7 – Sanierungsgebiet Bahnhofstraße
- Sanierungsgebiet O´Brien-Park Süd

Informationen zu den jeweiligen Sanierungsgebieten finden Sie unter:
https://www.schwabach.de/de/zuhause-in-schwabach/bauen-wohnen/stadtsanierung-staedtebaufoerderung.html

Das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren

Eigentümer von Grundstücken in diesen Sanierungsgebieten haben darauf zu achten, ob in bestimmten Fällen eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144 und 145 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich ist.

In folgenden Fällen ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich:

- Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten
  (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

  Beispiele:
  - (Teil-)abbruch von Gebäuden
  - Baumaßnahmen und Vorhaben, welche auch der Genehmigungspflicht nach der Bayerischen Bauordnung unterliegen
  - Änderung der Nutzung zu Wohnraum
  - Änderung der Nutzung von Lagerraum

- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen
  (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

  Beispiele:
  - energetische Sanierungsmaßnahmen (z. B. Wärmedämmung der Fassade oder des Daches, Austausch von Fenstern, neue Elektroanlage, neue Heizungsanlagen)
  - Umbauten, Modernisierungen oder die Gestaltung von Freiflächen, wenn diese nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind und es sich hierbei nicht um Maßnahmen des Bauunterhalts handelt, z. B.
    - Anstrich, Verputz oder Verkleidung einer Fassade,
    - Erweiterung der Wohnfläche durch bspw. Dachgeschossausbauten,
    - Einbau moderner Bäder,
    - neue Grundrissgestaltung,
    - Errichtung Terrassenüberdachung,
    - Errichtung einer Einfriedung, Garage oder Gartenhütte,
    - Neugestaltung eines Gartens,
    - Befestigung von Hofflächen,
    - Herstellung von Stellplätzen,
    - Errichtung von genehmigungsfreien Dachgauben/-aufbauten),
    - Pool/Schwimmbecken
    - Installation von PV-Anlagen

- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird
  (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

  Beispiele:
  - Mietverträge,
  - Pachtverträge,
  - Immobilien-Leasingverträge

- rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts oder ein hierfür abgeschlossener schuldrechtlicher Vertrag
  (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 144 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. Nr. 1 BauGB)

  Beispiele:
  - Grundstücksverkauf

- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts oder ein hierfür abgeschlossener schuldrechtlicher Vertrag
  (§ 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 144 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. Nr. 2 BauGB)

  Beispiele von Eintragungen im Grundbuch:
  - Grundschuld
  - Rentenschuld
  - Grunddienstbarkeiten
  - Nießbrauchrecht
  - Reallasten
  - Hypotheken
  - Dauerwohnrecht
  - Dauernutzungsrecht
  - dingliche Vorkaufsrechte

- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
  (§ 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- Teilung eines Grundstücks
  (§ 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Verfahrensablauf

Der Antrag auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung muss vor Beginn der geplanten Arbeiten gestellt werden. Ohne sanierungsrechtliche Genehmigung sind Rechtsgeschäfte nichtig und Baumaßnahmen rechtswidrig. Der Antrag kann formlos an

Stadt Schwabach
Stadtplanungsamt – Stadtsanierung
Albrecht-Achilles-Straße 6/8
91126 Schwabach

oder per E-Mail an stadtsanierung@schwabach.de

oder digital (https://service-on.schwabach.de/schwabach/form/alias/153/Sanierungsrechtliche_Genehmigungen) eingereicht werden.

Dem Antrag sind je nach Fall entsprechende Vollmachten, Pläne, Beschreibungen bzw. Urkunden in 2-facher Ausfertigung beizulegen.

Bei Vorhaben, die genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, ist der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung zusammen mit den notwendigen Anträgen für das Vorhaben beim Bauordnungsamt der Stadt Schwabach einzureichen.

Weitere Informationen

Auskünfte zur Genehmigungspflicht und zum Sanierungsverfahren erhalten Sie beim Stadtplanungsamt der Stadt Schwabach (E-Mail: stadtsanierung@schwabach.de).

Auskünfte über die Förderung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhalten Sie beim Sanierungstreuhänder der Stadt Schwabach.
staehle@bayerngrund.de oder telefonisch unter 0911 14691305