Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

18.09.2025

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Tagesordnung -öffentlich- 3
Vorlagendokumente
TOP Ö 1 Runder Tisch Wohnen für Auszubildende Azubi-Werk Nürnberg
Sitzungsvorlage Ref.VII/016/2025 5
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.04.2024 Ref.VII/016/2025 8
Antrag der Stadtratsgruppe Die Linke vom 20.02.2024 Ref.VII/016/2025 10
Entscheidungsvorlage Ref.VII/016/2025 12
TOP Ö 2 Wohnraumförderung
Sitzungsvorlage Ref.VII/020/2025 15
Entscheidungsvorlage Ref.VII/020/2025 18
TOP Ö 3 Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2024
Berichtvorlage Ref.VII/017/2025 21
TOP Ö 4 Umgestaltung Königstraße, Beschluss der Entwurfsplanung (1. Stufe)
Sitzungsvorlage Stpl/031/2025 24
Antrag B90/Die Grünen: "Aufenthaltsqualität weiter steigern - Farbe für die Fußgängerzone" vom 16.03.2023 Stpl/031/2025 28
Antrag CSU: "Königstraße wird Allee - Aufwertung vom Königstor bis zur Lorenzkirche" vom 18.09.2023 Stpl/031/2025 30
Entscheidungsvorlage Stpl/031/2025 32
Gestaltungsplan, M 1:250 Stpl/031/2025 35
Visualisierungen Stpl/031/2025 36
TOP Ö 5 Brettergartenstraße – Bau eines Seniorenzentrums, Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB (Baulandmobilisierung)
Berichtvorlage Stpl/032/2025 38
Bericht Stpl/032/2025 41
TOP Ö 6 Neuerlass der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung - BegrS)
Sitzungsvorlage BoB/007/2025 43
Entscheidungsvorlage BoB/007/2025 47
Satzungsentwurf BoB/007/2025 49
TOP Ö 7 Neuerlass der Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung - KSpS)
Sitzungsvorlage BoB/008/2025 52
Entscheidungsvorlage BoB/008/2025 56
Satzungsentwurf BoB/008/2025 58

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 18.09.2025, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Runder Tisch Wohnen für Auszubildende Azubi-Werk Nürnberg hier: Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.04.2024 und der Stadtratsgruppe Die Linke vom 20.02.2024** — Beschluss Ref.VII/016/2025

Heilmaier, Andrea, Dr.

2. **Wohnraumförderung Förderung im Programmjahr 2025** — Beschluss Ref.VII/020/2025

Heilmaier, Andrea, Dr.

3. **Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2024** — Bericht Ref.VII/017/2025

- Unterlagen werden nachgereicht -

Heilmaier, Andrea, Dr.

4. **Umgestaltung Königstraße, Beschluss der Entwurfsplanung (1. Stufe)** — Beschluss Stpl/031/2025

Antrag B90/Die Grünen: "Aufenthaltsqualität weiter steigern - Farbe für die Fußgängerzone" vom 16.03.2023
Antrag CSU: "Königstraße wird Allee - Aufwertung vom Königstor bis zur Lorenzkirche" vom 18.09.2023

Ulrich, Daniel, Planungs- und Baureferent

5. **Brettergartenstraße – Bau eines Seniorenzentrums Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB (Baulandmobilisierung)** — Bericht Stpl/032/2025

Ulrich, Daniel, Planungs- und Baureferent

6. **Neuerlass der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung - BegrS)** Gutachten BoB/007/2025

Ulrich, Daniel, Planungs- und Baureferent

7. **Neuerlass der Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung - KSpS)** Gutachten BoB/008/2025

Ulrich, Daniel, Planungs- und Baureferent

8. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.07.2025, öffentlicher Teil**

Beschlussvorlage
Ref.VII/016/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.09.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Runder Tisch Wohnen für Auszubildende Azubi-Werk Nürnberg
hier: Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.04.2024 und der Stadtratsgruppe Die Linke vom 20.02.2024

Anlagen:
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.04.2024
Antrag der Stadtratsgruppe Die Linke vom 20.02.2024
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Ref. VII/SW hat im AfS vom 27.02.2025 die o.g. Anträge mit einem Bericht zur Wohn- und Lebenssituation von Auszubildenden beantwortet. Der geforderte Runde Tisch zum Thema „Wohnen für Auszubildende“ wurde am 26.06.2025 durchgeführt. Über die Ergebnisse des Runden Tisches und mögliche nächste Schritte wird berichtet.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Ref VII /SW wird beauftragt, auf seiner Homepage ein zentrales Online-Angebot mit gebündelten Informationen zum Thema Wohnen für Azubis, Förderprogrammen und Unterstützungsangeboten für Auszubildende einzurichten.

2. Im Schuljahr 2026/2027 führt der Berufsbereich der Fachangestellten für Markt- und Sozialforschung an der B4 eine Umfrage unter den städtischen Berufsschulen in Nürnberg durch, um eine Einschätzung des tatsächlichen Wohnraumbedarfs der Auszubildenden an den städtischen Berufsschulen zu ermitteln.

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
15. APR. 2024
/.....Nr. .....

VII	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
		4	Antwort vor Absendung vorlegen
WBG/I/II	2 X z.w.V.	5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

Nürnberg, 15. April 2024
Antragsteller: Meissner

"Azubi-Werk Nürnberg"

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das Ziel bezahlbaren Wohnraum in Nürnberg zu schaffen und zu erhalten eint fast alle Akteure der Kommunalpolitik in unserer Stadt.

Besonders für benachteiligte oder finanziell schlecht ausgestattete Zielgruppen, bedarf es immer wieder besonderer Initiativen. Mit diesem Antrag soll der Fokus auf den Bereich des Wohnens für Auszubildende in unserer Stadt gelegt werden. Attraktive und bezahlbare Wohnmöglichkeiten für Azubis, sind in Zeiten des Fachkräftemangels ein absolut wichtiger Standortfaktor für Nürnberg.

Mit dem Förderprogramm „Junges Wohnen" hat die Bundesregierung dankenswerterweise Mittel für den Bereich bereitgestellt und auch der Freistaat Bayern hat Anfang des Jahres Richtlinien für die Förderung von Wohnungen für Auszubildende erlassen. Andere finanziell gut ausgestattete Kommunen wie München sind auf diesem Feld bereits seit einigen Jahren unterwegs und haben bereits vor dem Förderprogramm Initiativen wie das Azubiwerk München auf den Weg gebracht. Ziel dieses Antrags ist es eine für Nürnberg handhabbare und gleichzeitig für die Zielgruppe hilfreiche Möglichkeit der Schaffung von bezahlbaren Wohnmöglichkeiten für Auszubildende auf den Weg zu bringen.

Daher stellt die SPD-Stadtratsfraktion folgenden

Antrag:

Die Verwaltung

1. stellt die Situation für Auszubildende auf dem Wohnungsmarkt im Allgemeinen dar, sowohl wenn Auszubildende individuell Wohnraum anmieten, als auch die institutionalisierte Situation durch Anbieter wie das Kolpinghaus etc. und geht in diesem Zusammenhang auch auf subjektorientierte Förderansätze für Auszubildende ein,

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

2. berichtet über Projekte, die bereits durch das Förderprogramm und die genannten Richtlinien umgesetzt oder in Planung sind,

3. stellt Möglichkeiten dar weitere Projekte mit oder ohne genannte Förderung auf den Weg zu bringen,

4. initiiert einen runden Tisch von aktuellen Akteuren (Kolpinghaus Nürnberg e.V. IN VIA Nürnberg e.V., Verein für Internationale Jugendarbeit Ortsverein Nürnberg e.V. ,Deutscher Gewerkschaftsbund, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Kreisjugendring, etc.), der sich mit der Situation und möglichen Lösungsansätzen beschäftigt,

5. stellt mögliche Synergie-Effekte mit dem Haus der Athleten dar.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Kayser
Fraktionsvorsitzende

Fabian Meissner
Stadtrat

AfS

gez. Marcus König

OBERBÜRGERMEISTER
20. Feb. 2024
/.....Nr. .....

VII	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
IV/V	2 X z.w.V.	4	Antwort vor Absendung vorlegen
		5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

Kopie: Ref. VI, WBG

Die Linke
im Stadtrat Nürnberg

An den
Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Herrn Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

20.02.2024

Antrag der Stadtratsgruppe Die Linke

Azubi-Werk Nürnberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das Studierendenwerk Erlangen-Nürnberg unterstützt Studierende wirtschaftlich und sozial, um die Grundlagen für ein erfolgreiches Studium zu schaffen.
Für Auszubildende gibt es in Nürnberg keine vergleichbare Institution. Auszubildende stehen in Nürnberg besonders durch den angespannten Wohnungsmarkt vor hohen Hürden bei der Aufnahme einer Ausbildung.
Im Jahr 2023 hat der Bund das Förderprogramm "Junges Wohnen" aufgelegt, mit dem die Länder Wohnraum für Studierende und Auszubildende schaffen können. Dafür stellte er den Ländern 500 Millionen Euro Finanzhilfen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung. Diese Mittel sollen für 2024 und 2025 verstetigt werden (1).

Am 15.02.2024 traten die "Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Kraft, die sich u.a. aus Mitteln des Förderprogramms "Junges Wohnen" zusammensetzen (2).

Die Stadt München verwirklichte beispielhaft gemeinsam mit der DGB-Jugend ein Azubi-Werk mit über 300 Apartments, in der die Mitbestimmung der Bewohner:innen eine entscheidende Rolle spielt; das Motto lautet: "Wir gestalten dieses Projekt mit jungen Menschen für junge Menschen".

Der Stadtrat möge beschließen:

Die Stadt Nürnberg beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der Gründung eines Azubi-Werks, um die Wohn- und Ausbildungssituation von Auszubildenden in Nürnberg zu verbessern.
Zur Finanzierung werden u.a. Mittel aus den Förderprogramm "Junges Wohnen" bzw. der "Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende" beantragt.

Die Umsetzung wird gegebenenfalls in Kooperation mit der WBG geplant.

Nutznießer:innen sollen Auszubildende in der beruflichen Ausbildung, Berufsfachschüler:innen und Schüler:innen an Fachakademien in der Stadt Nürnberg sein.

Stadtratsgruppe Die Linke

Titus Schüller, *Stadtrat*
Özlem Demir, *Stadträtin*
Kathrin Flach Gomez, *Stadträtin*

Rathausplatz 2 | Zi. 113
90403 Nürnberg
0911 231 74441

stadtrat@die-linke-nuernberg.de
www.die-linke-nuernberg.de

Das Azubi-Werk geht über die Einrichtung eines Wohnheims hinaus. Entsprechend des Azubi-Werks der Stadt München umfasst es ein breitgefächertes Wohn- und Beratungsangebot (3).

Wichtige Säulen des Angebots werden sein:
1. Bezahlbarer Wohnraum
2. Finanzielle Beratung
3. Vernetzungsangebot
4. Mitbestimmung der Auszubildenden inclusive der Wahl von Bewohner:innenräten und der Einbindung der DGB-Jugend Nürnberg.

(1)
https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwiVvNP9l8GCAxUAhv0HHW2NC6wQFnoECBIQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.bmwsb.bund.de%2FSharedDocs%2Fdownloads%2FWebs%2FBMWSB%2FDE%2Fveroeffentlichungen%2Fwohnen%2Fvv-junges-wohnen.pdf%3F__blob%3DpublicationFile%26v%3D2&usg=AOvVaw0yzgR6-v9Bx82HRc0i1Ku2&opi=89978449
Zugriff 19.02.2024 und
https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/04/junges-wohnen.html
Zugriff 19.02.2024

(2)
https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/wohnraum_fuer_auszubildende/index.php
Zugriff 19.02.2024

(3)
https://www.azubiwerk-muenchen.de
Zugriff 19.02.2024

Mit freundlichen Grüßen

Özlem Demir | Kathrin Flach Gomez | Titus Schüller

Stadtratsgruppe Die Linke

Titus Schüller, *Stadtrat*
Özlem Demir, *Stadträtin*
Kathrin Flach Gomez, *Stadträtin*

Rathausplatz 2 | Zi. 113
90403 Nürnberg
0911 231 74441

stadtrat@die-linke-nuernberg.de
www.die-linke-nuernberg.de

Runder Tisch „Wohnen für Auszubildende“ am 26.06.2025
Ergebnis

Entscheidungsvorlage

1. Anlass und Zielsetzung

Ref. VII/SW hat auf Grundlage zweier Anträge (SPD-Stadtratsfraktion vom 15.04.2024 sowie der Stadtratsgruppe Die Linke vom 20.02.2024) im AfS vom 27.02.2025 einen Bericht zur Wohn- und Lebenssituation von Auszubildenden vorgestellt. Der in den Anträgen gewünschte Runde Tisch zum Thema „Wohnen für Auszubildende“ wurde am 26.06.2025 durchgeführt.

Ziele des Runden Tisches waren die Vernetzung relevanter Akteurinnen und Akteure, die gemeinsame Analyse und Konkretisierung des Bedarfs, der Austausch über bestehende Angebote sowie die Entwicklung erster konkreter Lösungsvorschläge. Es wurde auch diskutiert, wie die Zielsetzungen eines Azubi-Werks wie bezahlbarer Wohnraum, finanzielle Beratung, Vernetzungsangebote und Mitbestimmung auf alternativem Weg erreicht werden können. Denn, wie am 27.02.2025 berichtet, wird der Aufbau eines Azubiswerks aufgrund der finanziellen städtischen Situation derzeit für nicht umsetzbar gehalten.

Der Teilnehmerkreis setzte sich aus Fachleuten unterschiedlicher Organisationen zusammen, die sich mit der Lebens- und Wohnsituation von Auszubildenden befassen. Dazu zählen:

- Vertreterinnen und Vertreter von Verbänden: DGB Jugend, Kreisjugendring Nürnberg-Stadt und Humanistische Vereinigung,
- Vertreterinnen und Vertreter von Jugendwohnheimen in Nürnberg: IN VIA, Kolpinghaus, Verein Internationale Jugend (vij), HWK Internat,
- die wbg
- sowie städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Bereichen Stab Wohnen (Ref VII/SW), Jugendberufshilfe (J/B2), Ausbildung (PA/1), Regionales Übergangsmanagement (BgA/Bildungsbüro) sowie Berufliche Schulen (Sch/B).

2. Bestehende Wohnangebote für Auszubildende in Nürnberg

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Runden Tischs haben sich wie folgt geäußert:

In Nürnberg bestehen gut funktionierende **Jugendwohnheime**, die unterschiedliche Zielgruppen adressieren – darunter Blockschülerinnen und Blockschüler (die in Nürnberg für einige Wochen eine Berufsschule besuchen, aber nicht hier gemeldet sind), Auszubildende Nürnberger Betriebe sowie Teilnehmende mehrtägiger Lehrgänge der Kammern. Die bestehenden Jugendwohnheime verzeichnen bereits heute eine hohe Auslastung und stoßen zum Teil an ihre Kapazitätsgrenzen. Gleichzeitig zeigt sich, dass viele der bestehenden Einrichtungen in die Jahre gekommen sind und nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen junger Menschen in Ausbildung entsprechen (Wunsch nach Einzelzimmern).

Die Vernetzung der Einrichtungen erfolgt über eine bereits bestehende Arbeitsgruppe „Azubiwohnheime“ und wird von den Beteiligten als konstruktiv und hilfreich bewertet.

Auszubildende in Wohnheimen profitieren von einer höheren Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) als bei der eigenen Wohnung sowie unterstützenden Strukturen. Die BAB muss nicht zurückgezahlt werden und trägt wesentlich zur finanziellen Entlastung bei. Darüber hinaus bestehen Möglichkeiten zur Mitbestimmung, etwa bei der Gestaltung von Freizeitangeboten. Ein regelmäßiger Austausch mit Arbeitgebern, Trägern und Berufsschulen ist bereits gelebte Praxis.

Bei der Suche nach einer passenden Wohnung oder Wohnmöglichkeit für Auszubildende stehen folgende Webseiten zur Verfügung: Die Plattform „**auswärts zuhause**“ (https://auswaerts-zuhause.de/) bietet eine bundesweite Übersicht zu Jugendwohnheimen und Wohnmöglichkeiten für Auszubildende, ist aber bisher nach Einschätzung der Anwesenden zu wenig bekannt. Die **Homepage der Metropolregion Nürnberg** (https://www.metropolregionnuernberg.de/leben/wohnen-suchen) bietet Informationen zu Wohnmöglichkeiten, Beratungsangeboten und weiteren Hilfen für Fachkräfte (auch auf englisch), allerdings nicht speziell für Auszubildende.

3. Herausforderungen, Handlungsbedarfe und Lösungsansätze

Im Rahmen des Runden Tisches wurden die Wohn- und Lebenssituation von Auszubildenden in Nürnberg sowie bestehende Probleme und Herausforderungen erörtert, wobei Handlungsbedarfe identifiziert und mögliche Lösungsansätze zur zukünftigen Verbesserung diskutiert wurden.

3.1 Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum für Auszubildende

Der Runde Tisch hat die **Schaffung von zusätzlichem, bezahlbaren Wohnraum für Auszubildende** in Nürnberg als langfristiges und relevantes Ziel definiert. Dies wird als **wichtiger Standortfaktor** im Wettbewerb um Nachwuchskräfte erachtet. Dabei ist neben dem Wohnbedarf dauerhaft in der Stadt gemeldeter Auszubildender zugleich der absehbar steigende Bedarf durch **ausländische Auszubildende** umfassend zu berücksichtigen. Aufgrund des Mangels an einheimischen Fach- und Nachwuchskräften gewinnt die Zuwanderung in bestimmten Fachbereichen – insbesondere Gastronomie und Gesundheitswesen – zunehmend an Bedeutung, wodurch sich der Bedarf weiter verschärfen dürfte. Denn ein Wohnnachweis ist Voraussetzung für die Visumserteilung. Daher ist die Bereitstellung geeigneter Unterkünfte ergänzt durch Beratungs- und Integrationsangebote notwendig, um ein gutes Ankommen, soziale Teilhabe und beruflichen Erfolg zu ermöglichen.

Einen Beitrag könnte die Stadt leisten, indem sie städtische Flächen für den Bau neuer Azubiwohnheime zur Verfügung stellen würde. Die wbg prüft derzeit die Möglichkeit, auf einem städtischen Grundstück ein neues Azubi-Wohnheim zu errichten, um das Wohnraumangebot für Auszubildende weiter auszubauen.

3.2 Bedarfsermittlung

Eine **valide Einschätzung des Wohnraumbedarfs** der Auszubildenden ist schwierig. Die Kenntnis über den tatsächlichen Bedarf ist eingeschränkt, weil auch das vorhandene Wohnungsangebot die Nachfrage mitbestimmt: Wer mangels Alternativen bei den Eltern wohnt, wird in offiziellen Statistiken bislang oft nicht als wohnungssuchend erfasst.

Ein wichtiger nächster Schritt besteht daher in der **konkreten Bedarfsermittlung** unter Einbezug des Bildungsbüros und der IHK Nürnberg für Mittelfranken. Die Schulverwaltung (Sch/B) stellt für das Schuljahr 2026/2027 eine Umfrage unter den städtischen Berufsschulen in Nürnberg durch den Berufsbereich der Fachangestellten für Markt- und Sozialforschung in Aussicht. Ergänzend dazu plant die DGB-Jugend eine bayernweite Befragung unter Auszubildenden, deren Ergebnisse auch für Nürnberg ausgewertet werden sollen.

3.3 Informations- und Orientierungsbedarf

Auszubildende, Betriebe und Eltern sind mit bestehenden Unterstützungsangeboten – etwa der pädagogischen Begleitung in Heimen – kaum vertraut. Zwar gibt es einzelne Informationsquellen, doch fehlt bislang eine zentrale, leicht zugängliche Plattform, die umfassend über Wohnmöglichkeiten, Förderprogramme und weitere Unterstützungsangebote für Auszubildende informiert. Besonders gewünscht wird die Einrichtung eines solchen Online-Angebots, um die Angebote gebündelt und transparent darzustellen.

Der Stab Wohnen prüft die Möglichkeit, auf seiner städtischen Website eine **digitale Informationsstelle in Form einer Landingpage** einzurichten.

Ein weiteres Ziel ist es, **bestehende Wohn- und Unterstützungsangebote besser bekannt zu machen und frühzeitig** an Auszubildende sowie deren Ausbildungsstätten weiterzugeben. So soll die Sichtbarkeit der Angebote erhöht und eine frühzeitige Orientierung ermöglicht werden.

Dies kann beispielsweise im Rahmen der Berufsorientierung an Schulen, bei Berufswahlveranstaltungen oder durch gezielte Ansprache von Ausbildungsbetrieben erfolgen. Berufsschulen, Lehrkräfte und die Jugendsozialarbeit sollen dabei verstärkt in die Informationsweitergabe eingebunden werden.

3.4 Bedarf an sozialpädagogischer Begleitung

Der Übergang von der Schule in den Beruf stellt für viele junge Menschen eine zunehmende Herausforderung dar. Besonders betroffen sind Zielgruppen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf, etwa sogenannte „Entkoppelte“ – Auszubildende ohne familiären Rückhalt oder stabile soziale Strukturen. Bei der Konzeption und dem Betrieb von Wohnheimen für Auszubildende sollte eine **sozialpädagogische Begleitung** vorgesehen werden, um nicht nur das Ankommen in Nürnberg zu erleichtern, sondern langfristig auch Ausbildungsabbrüchen und kostenintensiven Kriseninterventionen vorzubeugen. Langfristig können dadurch Kosten eingespart werden.

3.5 Attraktivere Ausgestaltung der Förderprogramme

Ref VII/SW stellte in der Veranstaltung die Programme „Junges Wohnen“ und das Bayerische Wohnungsbauprogramm (AzubiR 2024) als **Möglichkeiten der Wohnraumförderung** vor. Dabei wurde deutlich, dass diese Förderangebote bislang wenig bekannt und in ihrer aktuellen Form wenig attraktiv sind. Eine gezieltere und attraktivere Ausgestaltung – etwa durch zusätzliche Zuschüsse für Bau und Betrieb – könnte einen wichtigen Beitrag zur Entlastung junger Menschen mit geringem Einkommen leisten.

Der Stab Wohnen als Bewilligungsstelle für den geförderten Wohnungsbau wird den geäußerten Wunsch nach einer **attraktiveren Ausgestaltung der Förderprogramme** an das zuständige Ministerium weitergeben.

3.6 Wertschätzung von Auszubildenden

Im Rahmen des Runden Tisches wurde als weitere Herausforderung die im Vergleich zu Studentinnen und Studenten oft geringere **gesellschaftliche Wertschätzung** von Auszubildenden thematisiert. Es wurde der Wunsch geäußert, die Anerkennung von Auszubildenden sowohl gesellschaftlich als auch finanziell zu verbessern. Dabei wurde angeregt, bestehende Vergünstigungen, die bislang überwiegend für Studentinnen und Studenten gelten, auch für Auszubildende zugänglich zu machen. Dies könnte dazu beitragen, unterschiedliche Bildungswege gleichwertiger zu behandeln und die **berufliche Ausbildung insgesamt zu stärken**. Im Anschluss an den Runden Tisch wies die IHK auf den Azubi-Ausweis hin, der Auszubildenden bereits verschiedene Vergünstigungen bietet.

3.7 Teilhabe und Mitbestimmung

In der **städtischen Jugendpolitik** sollten digitale Angebote und Social-Media-Kampagnen ausgebaut werden, um Auszubildenden mehr Sichtbarkeit und Mitbestimmung zu ermöglichen. Programme wie ‚Nürnberger Young City‘ oder Jugendbeteiligungsformate wie ‚laut!‘ bieten hierfür bereits eine gute Basis. Dies fördert sowohl nach Einschätzung der Fachleute so wichtige Grundlagen des Zusammenlebens wie soziale Integration und das Demokratieverständnis junger Menschen.

4. Zusammenfassung

Die anwesenden Institutionen und Organisationen haben das Thema Azubi-Wohnen als äußerst relevant und dringend eingeschätzt. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs um Fachkräfte wurde beim Runden Tisch auch deutlich, wie wichtig es ist, nicht nur die Wohnraumversorgung, sondern auch die gesamte Lebenswelt der Auszubildenden zu stärken – etwa durch eine adäquate sozialpädagogische Begleitung junger Menschen, Mitbestimmungsmöglichkeiten und generell mehr Wertschätzung für Ausbildungsberufe. Auch wenn der Aufbau eines Azubi-Werks in Nürnberg aus finanziellen Gründen nicht realisierbar ist, hat die Veranstaltung eine gute Grundlage für Maßnahmen und gemeinsame Projekte geschaffen, wesentliche Zielsetzungen eines Azubi-Werks auf alternativem Wege zu verfolgen und damit die Wohn- und Lebenssituation von Auszubildenden in Nürnberg zu verbessern.

Beschlussvorlage
Ref.VII/020/2025

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.09.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Wohnraumförderung
Förderung im Programmjahr 2025

Anlagen:
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat die Einzelheiten zum Wohnungsbauprogramm 2025 mitgeteilt und die Fördermittel für das Jahr 2025 zugewiesen.

Über die in diesem Jahr zur Verfügung stehenden Mittel und die aktuelle Fördersituation wird berichtet.

Für Nürnberg handelt es sich um einen Betrag von insgesamt 54,12 Mio. Euro (Vorjahr 53,44 Mio. Euro) an Fördermitteln des Freistaats Bayern und der Stadt Nürnberg.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Durchführung des Bayerischen Wohnungsbauprogramms im Jahr 2025 nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 wird mit Einsatz von städtischen Wohnungsbaudarlehen und -zuschüssen zur Komplementärfinanzierung zugestimmt.

Entscheidungsvorlage

1. Grundlagen

Für die Förderung des Wohnungsbaus mit Mitteln des Bundes, des Freistaates Bayern und der Stadt Nürnberg gelten das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2023 und die einschlägigen Bekanntmachungen und Richtlinien.

Schwerpunkte der Förderung sind:

- die Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)
- die Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus
- die Förderung „besonderer Wohnformen“ für bestimmte Personengruppen
- die Förderung von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen.

Hinzu kommen der Landesplan für Behinderte, die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung, die Darlehen des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms, die Förderung des Baus von Studentenwohnraum und der Instandsetzung von Studentenwohnheimen sowie das städtische Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“, städtische Wohnungsbaudarlehen und das Schallschutzfensterprogramm.

Bewilligungsstellen für die Wohnraumförderung sind in Bayern die Bezirksregierungen sowie die Städte München, Nürnberg und Augsburg. In Nürnberg nimmt der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat diese Aufgabe wahr.

2. Neuerungen

Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2023) gelten unverändert fort. Ergänzend dazu gab es folgende Änderungen:

a) Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern- EOF

Die Kostenobergrenze der reinen Baukosten wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude zum 01.02.2025 auf 3.150 EUR je m² Wohnfläche (2024: 3.100 EUR/m²) angehoben.

3. Verplanungsrahmen für das Jahr 2025

Im bayerischen Doppelhaushalt stehen 2024/ 2025 je 1,1 Mrd.EUR zur Verfügung, davon ein Anteil von rd. 490 Mio. EUR an Bundesmitteln. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) hat dem Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat am 02.01.2025 Mittel für das Bayerische Wohnungsbauprogramm zugewie-

sen. Ende Februar wurden die Bewilligungsstellen angewiesen, keine Bewilligung oder vorzeitigen Massnahmenbeginn mehr zu erteilen. Ende Juni hat die Bayerische Staatsregierung dann ein Sommer- und ein Herbstpaket mit 100 bzw. 300 Mio. EUR angekündigt.

Für Nürnberg steht damit folgendes Förderbudget im Jahr 2025 zur Verfügung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm:	
- Landesmittel	41.421.650 EUR
- Bundesmittel	11.029.600 EUR
- Eigenmittel der BayernLabo	0 EUR
Insgesamt	52.451.250.EUR

Die Stadt Nürnberg stellt folgende Fördermittel bereit:	
- Städtische Wohnungsbaudarlehen	500.000 EUR
- Grundstücksverbilligung für den geförderten Mietwohnungsbau	300.000 EUR
- Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“	750.000 EUR
- Schallschutzfensterprogramm	120.000 EUR
Insgesamt	1.670.000 EUR

In Summe stehen für Nürnberg im Jahr 2025

54,12 Mio. EUR

an Fördermitteln für den Wohnungsbau bereit (Vorjahr: 53,44 Mio. EUR).

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo ist nicht enthalten, weil hierfür ausreichend Mittel vorhanden sind und es deshalb keine fixen Zuteilungen für die Bewilligungsstellen gibt. Zum Vergleich: im Jahr 2024 wurden für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm rund 16,7 Mio. EUR bereitgestellt. Die Mittel für das Bayerische Modernisierungsprogramm werden bedarfsweise zugewiesen.

4. Entwicklungen im Programmjahr 2025

Dem Stab Wohnen lagen zu Jahresbeginn Anträge für 12 Vorhaben mit 1.008 Wohnungen und einem Förderbedarf von knapp 310 Mio. Euro vor. Bedingt durch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die verbesserten Konditionen der Förderprogramme ist die Nachfrage nach Mitteln der Wohnraumförderung seit 2023 auf Rekordniveau.

Die Förderung aller Programmbereiche des Bayerischen Wohnungsbauprogramms von Mietwohnungsbau (EOF), Wohneigentum über das Bayerische Modernisierungsprogramm, Anpassungsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung bis zu Studierenden- und Azubiwohnen wurde seit Ende Februar bayernweit für das Programmjahr 2025 gestoppt. Diese bislang noch nicht dagewesene Situation ergibt sich aus der großen Vielzahl von Verbindlichkeiten aus den Vorjahren, die in 2025 ff zur Auszahlung kommen. Sommer- und Herbstpaket wurden im Juni aufgelegt, um trotz der Mittelsituation die Förderung ausgewählter, wohnungspolitisch dringlicher Vorhaben zu ermöglichen. Die Pakete werden im Vorgriff auf das kommende Jahr und mit Restmitteln aus Vorjahren finanziert. Bei dem Sommerpaket wurde Nürnberg nicht berücksichtigt. Die Entscheidung des Bauministeriums für das Herbstpaket steht noch aus.

Mietwohnungsbauvorhaben (EOF und Bayerisches Modernisierungsprogramm) mit bereits erteilter Zustimmung zum vorzeitigen Massnahmenbeginn, die in 2025 bezugsfertig werden, können abweichend dazu weiter bewilligt werden. Neue vorzeitige Massnahmenbeginne dürfen nicht erteilt werden. Für die Eigentumsförderung steht das Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo sowie das städtische „100 Häuser für 100 Familien“- Programm zur Verfügung. Raten aus Bewilligungen der Vorjahre werden weiter ausbezahlt.

Die Förderkonditionen wurden aufgrund der Haushaltssituation abgeändert und gelten seit dem Sommerpaket. Die Auszahlung der Darlehensraten wurde gestreckt und erfolgt neu nicht mehr nur nach Baufortschritt, sondern auch in zeitlicher Abfolge zur Bewilligung: So wird die vierte und letzte Rate (20% der Darlehenssumme) künftig fünf Jahre nach Bewilligungsbescheid und nach restloser Fertigstellung und bestimmungsgemäßer Belegung ausgezahlt. Die Auszahlung der Zuschüsse wurde ebenfalls gestreckt. Für Vorhaben mit bereits erteiltem vorzeitigen Maßnahmenbeginn gelten nach aktuellem Stand die bislang gültigen Auszahlungskonditionen nach Baufortschritt, d.h. spätestens mit der Bezugsfertigkeit wird bewilligt und ausgezahlt.

Dass seit Februar 2025 keine Bewilligung neuer Vorhaben oder VZM möglich ist, hat u.a. Konsequenzen für Vorhaben, die nach Quotenregelung/ Baulandbeschluss i.V. mit städtebaulichen Verträgen anteilig gefördert werden. Denn deren Förderung muss generell vor Baubeginn/ Auftragsvergabe bewilligt sein bzw. vorab muss ein vorzeitiger Massnahmenbeginn erteilt sein. Um für den Fall, dass keine Fördermittel zur Verfügung stehen, dennoch nicht mit der Auftragsvergabe bzw. dem Baubeginn warten zu müssen, hat Ref VII/SW den „Preisgedämpften Wohnungsbau“ entwickelt. Um frühzeitig aus der Verpflichtung nach städtebaulichem Vertrag für den anteiligen geförderten Wohnungsbau entlassen werden zu können, bevor diese fristgemäß erlischt, wird im Gegenzug anteilig preisgedämpfter Wohnungsbau für mittlere Einkommen vereinbart. Dieser ist mit einer Bindungsdauer von 25 Jahren für Mieter der Einkommensstufen 2 und 3 vorgesehen, wobei die Mieten oberhalb der EOF- Erstvermietungsmiete, aber unter den Marktmieten liegen.

Berichtsvorlage
Ref.VII/017/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.09.2025	öffentlich	Bericht

Betreff:

Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2024

- Unterlagen werden nachgereicht -

Bericht:

Das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat legt den Nürnberger Wohnungsbericht 2024 mit wesentlichen Informationen über die Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt und zur Arbeit des Stabs Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat vor.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorlage
Stpl/031/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.09.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Umgestaltung Königstraße, Beschluss der Entwurfsplanung (1. Stufe)

Antrag B90/Die Grünen: "Aufenthaltsqualität weiter steigern - Farbe für die Fußgängerzone" vom 16.03.2023
Antrag CSU: "Königstraße wird Allee - Aufwertung vom Königstor bis zur Lorenzkirche" vom 18.09.2023

Anlagen:
Antrag B90/Die Grünen: "Aufenthaltsqualität weiter steigern - Farbe für die Fußgängerzone" vom 16.03.2023
Antrag CSU: "Königstraße wird Allee - Aufwertung vom Königstor bis zur Lorenzkirche" vom 18.09.2023
Entscheidungsvorlage
Gestaltungsplan, M 1:250
Visualisierungen

Sachverhalt (kurz):

2021 wurde in der südlichen Königstraße eine Fußgängerzone eingerichtet, zunächst probeweise, nd seit 2023 durch Beschluss des Verkehrsplanungsausschusses dauerhaft. Daraufhin erfolgte im September 2023 der AfS-Beschluss, dass eine Umgestaltung des Straßenabschnitts in zwei Stufen vollzogen werden soll. Der Entwurf für die erste Stufe der Umgestaltung wird nun zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Königstraße soll den nächsten Schritt in Richtung einer attraktiven Fußgängerzone gehen. Dafür sollen 15 neue Bäume gepflanzt, Beetflächen erweitert und mehrere bepflanzte Sitzmodule aufgestellt werden. Die Umgestaltung soll einen Ort zum Verweilen und Flanieren schaffen. Dabei soll weiterhin eine vielfältige Nutzung ermöglicht werden. Begrünung und Entsiegelung sollen dazu beitragen, der Überhitzung der Altstadt entgegenzuwirken.

Das Planungsgebiet der südlichen Königstraße liegt im Sanierungsgebiet Altstadt-Süd. Die Umgestaltungsmaßnahmen entsprechen den Zielen des Sanierungsgebietes (Aufwertung öffentlicher Raum, Schaffung Klimaresilienz, Stärkung der Wirtschaft durch gestalterische Maßnahmen).

Die Entwurfsplanung wurde mit einer Informationsveranstaltung am 29.07.2025 der Öffentlichkeit vorgestellt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒

☒

☒

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Umsetzung einer 1. Stufe des Gestaltungsplanes "Königstraße" (mit geringen baulichen Eingriffe) als Teil einer stufenweisen Umgestaltung.

FRAKTION B' 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg

AfV

OBERBÜRGERMEISTER
16. MRZ. 2023
/..... Nr. .....

VI	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme	
	2 X z.w.V.	4 Antwort vor Absendung vorlegen	
		5 Antwort zur Unterschrift vorlegen	

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
gruene@stadt.nuernberg.de

Bus: Linie 36, 46, 47 (Rathaus)
U-Bahn: Linie 1 (Lorenzkirche)

Nürnberg, 16. März 2023

Aufenthaltsqualität weiter steigern – Farbe für die Fußgängerzone

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

vor etwa einem Jahr wurde die Nürnberger Fußgängerzone mit der Ausweitung auf die Königstraße, die Brunnengasse und einen Teil der Färberstraße deutlich erweitert und somit die Aufenthaltsqualität um ein Vielfaches erhöht.

Die Ausweitung zeigt jedoch auch, dass das reine Aufstellen von Schildern und wenigen Straßenmöbeln allein – ohne bauliche Umgestaltung – keine richtige Fußgängerzone darstellt. So wird die Fahrbahn in der Königstraße von den meisten Fußgänger:innen auch nach vielen Monaten noch nicht als „ihr" Bereich wahrgenommen, vielmehr drängen sich die Menschen weiterhin auf die Gehsteige. Gleichzeitig lädt die somit recht leere Fahrbahn immer noch zu viele Autofahrende zum Durchfahren mit teils hohen Geschwindigkeiten ein – trotz Verbots und zunehmender Kontrollen. Fußgänger:innen werden immer wieder abgedrängt oder angehupt. Die unzähligen Schilder verwirren zudem einige Autofahrende, die sich regelrecht in den Fußgängerzonen verirren. Die Maßnahmen haben somit ihr Ziel leider noch nicht umfänglich erreicht.

Ein kompletter Straßenumbau in eine „richtige" Fußgängerzone ist aktuell wohl nicht finanzierbar. Jedoch kann auch mit günstigeren Mitteln eine deutliche Verbesserung erzielt werden. Eine Möglichkeit stellt hierbei der Einsatz von Farbe dar, wie sie auch auf Radwegen zum Einsatz kommt. Städte wie Wien haben damit gute Erfahrungen gemacht: Bunte Bemalung kann den Verkehr beruhigen und Menschen auf die Fahrbahn einladen sowie Orientierung in Kreuzungsbereichen bieten.[1] Auch die *Asphalt Art Safety Study* von Bloomberg Philanthropies kommt zu dem Ergebnis, dass bemalte Straßen zu mehr Rücksichtnahme auf Passant:innen führt.

In Nürnberg könnte ein breites buntes Band von der Königstorpassage auf die Fahrbahn übergehend – aber auch an den anderen Eingangs- und Kreuzungsbereichen der neuen Fußgängerzone zum Gehen auf der

[1] https://www.basicthinking.de/blog/2022/05/01/strassen-bemalung-sicherheit/

Fahrbahn motivieren und zugleich ein interessantes Fotomotiv für Tourist:innen darstellen. Auch eine andere Anordnung der Fahrradbügel könnte zu einer besseren Zugänglichkeit der Fahrbahn und für mehr Querungsmöglichkeiten sorgen.

Eine Möglichkeit der Umsetzung wäre beispielsweise die Zusammenarbeit von örtlichen Unternehmer:innen und hiesigen Künstler:innen. So kann die Stadtgesellschaft ihren öffentlichen Raum gemeinsam gestalten und verschönern.

Wir stellen deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden Antrag:

Die Verwaltung prüft und plant

- die Bemalung von geeigneten Straßenabschnitten in der Königstraße, Theatergasse, Färberstraße und Brunnengasse zur Reduktion von Auto- und schnellem Radverkehr und zur Verdeutlichung der Zugehörigkeit der Flächen zur Fußgängerzone. Dazu werden alle zuständigen Referate, wie Kultur, Wirtschafts-, Planungs- und Baureferat sowie Vertreter:innen von örtlichen Unternehmen und Künstler:innen einbezogen.
- die Gestaltung der Motive gemeinsam mit Künstler:innen aus der Region.
- eine Anpassung der Straßenmöbel zur Verringerung der Trennwirkung (Fahrradbügel) und zur weiteren Steigerung der Aufenthaltsqualität.
- ein einfacheres, begreifbareres Beschilderungskonzept, das gemeinsam mit den Fahrbahnmotiven mehr Orientierung und Klarheit schafft.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Kahl	Mike Bock	Natalie Keller	Marc Schüller
Stadtrat	Stadtrat	Stadträtin	stv. Fraktionsvorsitzender

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

AfS am 21.09.23

OBERBÜRGERMEISTER
20. SEP. 2023
/..... Nr. .....

VI	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme	
2-BM	2 X z.w.V.	4 Antwort vor Absendung vorlegen	
		5 Antwort zur Unterschrift vorlegen	

Kgnü: BgA/SE, GF UGS Wirsam, Bgj. VII

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

18.09.2023
Antragsteller: Krieglstein, Dr. Heimbucher

Königstraße wird Allee – Aufwertung vom Königstor bis zur Lorenzkirche

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit großem Erfolg wurden im letzten Jahr die Fußgängerzonen in der Altstadt ausgeweitet. In der Königstraße, in der Brunnengasse, in der Burgstraße sowie in der Bergstraße und am Sebalder Platz wurde die Aufenthaltsqualität damit deutlich gesteigert. Mit dem Lückenschluss vom Bahnhof bis zur Burg wurde die größte Fußgängerzone Europas noch attraktiver.

Während der Gestaltungsspielraum der neuen Bereiche zwischen Rathaus und Burg durch bauliche Gegebenheiten bzw. vielfältige Nutzungen weitgehend eingeschränkt ist, bietet die Königstraße noch deutlich Potential für eine weitere Aufwertung zum „grünen Eingangsportal" für die Nürnberger Altstadt.

Insbesondere im Hinblick auf die Ausrichtung der Urbanen Gartenschau im Jahr 2030 bietet sich die Chance, durch eine Weiterentwicklung der Königstraße zu einer grünen Allee eine optisch wie ökologisch attraktive Eingangssituation zur Altstadt zu erschaffen.

Dazu sollte der Straßenquerschnitt weitegehend entsiegelt und mit Baumpflanzungen wie auch mit mobilen Bäumen (wo es z.B. die Spartensituation erfordert) ein Alleecharakter hergestellt werden. Dabei sollen eine Durchfahrtsmöglichkeit für Rettungskräfte, die Erreichbarkeit der Hotelzufahrt sowie der Parkmöglichkeiten der Anwohnerinnen und Anwohner wie auch von Behindertenparkplätzen erhalten bleiben. Dies könnte z.B. über eine Verkehrsführung unter Einbeziehung von Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse sichergestellt werden, ohne die Königstraße an sich zu nutzen.

Mit Beteiligungsprojekten, wie beim „Boulevard Babel" erfolgreich praktiziert, könnte eine breite Öffentlichkeit an der Gestaltung des künftigen Erscheinungsbildes der Königstraße teilhaben und analog des Konzepts des „Stifterhains der Bäume" könnte eine Möglichkeit zum Engagement für Firmen, Institutionen aber auch Privatpersonen geschaffen werden.

Die Aufwertung soll dabei nicht an Hallplatz / Theatergasse enden, sondern den Bereich bis zur Lorenzkirche abdecken. So könnten mit einfachen Mitteln auf ver- wie auch entsiegelten Flächen Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen werden. So z.B. mit aufgemalten Labyrinthen, Hüpfspielen oder einfachen Sandflächen. Mit mobilen Bäumen, Hochbeeten mit Blühbepflanzung oder auch vertikalen Grünelementen könnte auch dort eine

deutliche Aufwertung erfolgen, wo Spartensituation und temporäre Veranstaltungsnutzung bauliche Maßnahmen oder feste Bepflanzungen einschränken. Um in den heißer werdenden Sommern für die Menschen eine Möglichkeit zur Erfrischung zu bieten, regen wir zudem an, im Verlauf der Königstraße zwei bis drei öffentliche Trinkbrunnen zu installieren.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im **Ausschuss für Stadtplanung am 21.09.2023 zu TOP Ö9** folgenden

Antrag:

Die Verwaltung stellt Möglichkeiten dar, wie die neue Fußgängerzone in der Königstraße durch Entsiegelung und Baumpflanzungen im Charakter einer Allee weiterentwickelt werden kann. Dazu wird ein Gesamtkonzept zur stufenweisen Umsetzung entwickelt.

Für den weiteren Verlauf der Königstraße bis zur Lorenzkirche werden Möglichkeiten zur Begrünung (auch mobil), Entsiegelung und Aufwertung der Aufenthaltsqualität aufgezeigt. Ebenso wird eine Modernisierung der Möblierung in diesem Bereich geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:

Umgestaltung Königstraße, Beschluss der Entwurfsplanung (1. Stufe)

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation

Im Jahr 2021 wurden in der südlichen Königstraße und deren Umfeld neue Fußgängerzonen sowie veränderte Verkehrsregelungen eingeführt. Nach einer Erprobungsphase von zwei Jahren wurden die Fußgängerzonen in der Sitzung des Verkehrsausschuss vom 20.07.2023 evaluiert und dauerhaft bestätigt. Die neue Fußgängerzone Königstraße wurde für die Probephase mit Sofortmaßnahmen in Form von Sitzgelegenheiten und temporären Baumstandorten gestaltet. Am 21.09.2023 wurde im AfS ein mehrstufiges Vorgehen für die südliche Königstraße beschlossen, das in der ersten Stufe eine Umgestaltung mit geringen baulichen Eingriffen und in der zweiten Stufe einen vollständigen Umbau mit Oberflächenerneuerung und einheitlichem Höhenniveau vorsieht.

Mittlerweile steht die Innenstadt Nürnbergs, wie alle klassischen Einkaufsinnenstädte, als Folge der Corona-Pandemie und der Konkurrenz des Onlinehandels unter Druck. Neben der klassischen Ausrichtung auf den Einzelhandel, werden zukünftig weitere Nutzungsformen wie Gastronomie, Tourismus, Kunst, Kultur und Veranstaltungen eine zunehmende Rolle für die Innenstadt spielen. Zusätzlich wird die dicht bebaute Innenstadt durch die Folgen des Klimawandels wie Hitzeperioden, Tropennächte oder Starkregenereignisse belastet.

Umso wichtiger wird es daher, den Strukturwandel der Innenstadt mit einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität und gleichzeitig einer Erhöhung der Klimaresilienz durch Entsiegelung, zusätzlichen Baumstandorten und weiteren Begrünungsmaßnahmen, zu begleiten.

Die gesamte Umgestaltung umfasst den Bereich zwischen Königstor bis zum Hallplatz, der stufenweise aufgewertet werden soll. Im Rahmen der ersten Stufe soll eine Umgestaltung mit einer Orientierung am Bestand erfolgen, die sowohl Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität als auch zur Klimaanpassung in Form von Neupflanzungen, Entsiegelung und Versickerung beinhaltet. Der südliche Bereich der Königstraße lädt zurzeit nur bedingt dazu ein, sich den Straßenraum als Fußgängerraum anzueignen, da immer noch ein Höhenunterschied zwischen Straßenraum und Gehweg besteht. Mit der neuen Planung soll durch punktuelle Eingriffe und Interventionen eine optische und funktionale Verbindung beider Teilbereiche geschaffen werden.

Der jetzige Stand der Planung wurde mit den Spartenträgern und zuständigen Fachdienststellen vorabgestimmt.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wird der Behindertenrat der Stadt Nürnberg miteinbezogen. Es wird geprüft, inwieweit eine Verbesserung des status quo für Menschen mit Beeinträchtigung im Rahmen der Umgestaltung am Bestand umsetzbar ist. Eine umfassende, barrierefreie Gestaltung wird erst im Rahmen eines Komplettumbaus (Stufe zwei) der Königstraße inkl. Oberflächensanierung möglich sein.

Der Gestaltungsplan wurde am 29.07.2025 im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt.

2. Entwurfsplanung / Beschreibung

Mit der Umgestaltung soll die Königstraße als eines der wichtigsten Eingangstore in die Nürnberger Altstadt einen nächsten Schritt in Richtung attraktive Fußgängerzone gehen. Durch die Schaffung neuer Beetflächen und dauerhafter Baumstandorte sowie temporärer Sitzmodule soll ein Ort zum Verweilen und Flanieren entstehen, der weiterhin eine vielfältige Nutzung ermöglicht. Begrünung und Entsiegelung werden dazu beitragen der Überhitzung der Altstadt entgegenzuwirken. Durch gestalterische Interventionen soll der ehemalige Straßenraum vielmehr als Raum für Fußgängerinnen und Fußgänger wahrgenommen werden.

Herzstück der Umgestaltung ist eine durchgängige, dauerhafte Baumreihe von der Königstormauer bis zur Theatergasse auf der Nordseite der Straße. Ergänzt werden diese grünen Baumquartiere durch vereinzelte Baumstandorte auf der Südseite der Straße. Großzügige Sitzgelegenheiten mit Bepflanzung auf der Südseite schaffen neue Bereiche für Aufenthalt und Erholung.

Bäume

Für eine Stärkung der Klimaresilienz und eine Verbesserung des Stadtklimas innerhalb der dicht bebauten Altstadt, sollen insgesamt 15 neue Baumstandorte (davon fünf Ersatzpflanzungen) sorgen. Davon sind zwölf Baumpflanzungen in offenen Baumscheiben mit Blühstauden vorgesehen, die als Baumreihe die Nordseite der Straße flankieren. Die offenen Baumscheiben werden analog der bereits bestehenden Baumscheiben ausgeführt, in ihrer Dimensionierung erweitert und verbessern dadurch die Standortbedingungen der Bestandsbäume. Auf der stark frequentierten Südseite kommen begehbare Baumscheiben zum Einsatz, die durch ihre großzügigen unterirdischen Baumquartiere, ausreichend Schutz für den Wurzelraum bieten. Alle 15 Baumstandorte sind als dauerhaft anzusehen und können im Zuge eines niveaugleichen Komplettumbaus (Stufe zwei) erhalten bleiben. Die sechs mobilen Pflanzgefäße am Eingang der Königstraße bleiben in ihrer Anzahl und Lage bestehen.

Sitzmodule

Neben dem Einkaufserlebnis und einem vielfältigen Gastronomieangebot sollen in der südlichen Königstraße auch konsumfreie Orte zum Verweilen, Treffen und Entspannen entstehen. Auf der Südseite der Königstraße sind hierzu Sitzmodule geplant, die sich durch eine abwechslungsreiche und vielseitige Gestaltung auszeichnen. Ihre unterschiedlichen Ebenen und Einbauten ermöglichen verschiedene Arten der Nutzung und bieten zugleich als Aktivpunkt einen spielerischen Anreiz für Kinder. Die Module bestehen aus langlebigem Eichenholz und sind auf der oberen Ebene mit Bepflanzung versehen. Diese übernimmt nicht nur eine gestalterische Funktion, sondern fungiert zugleich als Schattenspender und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Zusätzlich sind als beschattende Elemente auch Sonnensegel oder ähnliches denkbar.

Die Anregung einer Bepflanzung der Sitzpodeste entstammt der Bürgerinformationsveranstaltung vom 29.07.2025. Die in den beiden Visualisierungen dargestellten Sitzpodeste sind als erster Entwurf zu verstehen. Die Sitzpodeste sind in einem nächsten Schritt im Detail zu entwerfen und zu beauftragen.

Die Module sind in ihrer Lage so positioniert, dass sie sowohl Flächen des Gehwegs als auch der ehemaligen Fahrbahn bespielen und so einen fließenden Übergang beider Höhenniveaus herstellen. Hierdurch entsteht nicht nur eine optische, sondern auch eine funktionale Verbindung beider Räume, die die Fußgängerzone auch ohne bauliche Angleichung besser ablesbar machen soll.

Auf der Nordseite, entlang der Baumreihe, sind in Ergänzung Einzelbänke vorgesehen.

Trinkwasserbrunnen

Im Bereich der Sitzpodeste ist an zentraler Stelle die Errichtung eines Trinkwasserbrunnens geplant. Insbesondere an heißen Tagen trägt der Brunnen in Kombination mit den durch Bäume verschatteten Sitzgelegenheiten zur Erhöhung der Klimaresilienz in der Altstadt bei.

Punktuelle Interventionen

Zur Lenkung des zugelassenen Kfz-Verkehrs werden an markanten Stellen gezielt gestalterische Elemente eingesetzt. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, die jetzige Funktion des Raumes als Fußgängerzone klar zu definieren und diese sichtbar als Aufenthalts- und Bewegungsraum für Zufußgehende auszuweisen. Am Eingang zur Königstraße ist eine niveaugleiche Aufpflasterung der Fahrbahn geplant, die bereits im Kreuzungsbereich Königstor/ Königstorgraben deutlich macht, dass es sich nicht mehr um eine herkömmliche Erschließungsstraße handelt. So soll die Einfahrt der Kraftfahrzeuge auf wenige, klar definierte Ausnahmen beschränkt bleiben; beispielsweise für Lieferdienste, Taxis oder das kurzzeitige Abholen von Personen mit eingeschränkter Mobilität. Durch die ergänzende Verengung der ehemaligen Fahrbahn mittels mobiler Pflanzgefäße soll die Geschwindigkeit des berechtigten Fahrzeugverkehrs gezielt reduziert werden. Ergänzend ist im Bereich der Querung von Klara- und Peuntgasse eine weitere Interventionsfläche in Form von farblicher Gestaltung auf dem Boden vorgesehen. Diese soll die Aufmerksamkeit für alle Nutzergruppen erhöhen und auf die besondere Verkehrssituation hinweisen. Bzgl. der beschriebenen Interventionen ist Stpl im Austausch mit den betroffenen Dienststellen.

Fahrrad-Infrastruktur

Die bestehenden Fahrradständer werden in ihrer Anzahl größtenteils erhalten und nur in ihrer Lage und Aufteilung verändert. Aus Sicht von Stpl ist es notwendig, die bestehende Farbmarkierung des ehemaligen Fahrradstreifens zu entfernen.

Sondernutzungsflächen

Im Rahmen der Umgestaltung müssen bereits bestehende Sondernutzungsflächen eventuell angepasst oder verschoben werden. Eine Reduzierung der genehmigten jeweiligen Sondernutzung ist zu vermeiden. Änderungen sind in Absprache mit den Betroffenen festzulegen.

3. Finanzierung und Zeitplan

Die genauen Kosten werden derzeit noch ermittelt. Eine entsprechende Finanzierung der Maßnahme ist mit Stk zu erarbeiten. Die Maßnahme liegt im Stadterneuerungsgebiet Altstadt-Süd. Eine anteilige Bezuschussung durch Städtebauförderungsmittel für Bereiche mit dauerhafter Umgestaltung wird derzeit in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken geprüft.

Nach dem Stadtratsbeschluss soll 2026 die Detailplanung der Holzpodeste und punktuellen Interventionen erfolgen. Anschließend wird die Entwurfsplanung an SÖR übergeben. Die bauliche Umsetzung ist noch nicht abschließend geklärt, es wird von einem Umsetzungszeitraum von 2027/2028 und mit einem Abschluss der Maßnahme vor Beginn der Landesgartenschau 2030 ausgegangen.

Ö 4

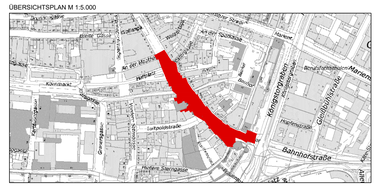
Zeichenerklärung

- Baum Bestand
- Baum Planung (Arten gemäß Bestand)
- Baum Ersatzpflanzung (bereits erfolgt, ggf. Versetzung notwendig)
- offene Baumscheibe, mit Stauden begrünt
- geschlossene Baumscheibe (Humberg Unterflursystem, 3 x 3m, Überpflasterung mit Bestandspflaster in ungebundener Bauweise)
- Sitzpodest mit Begrünung
- Sitzbank (Modell Binga der Fa. Runge)
- Trinkwasserbrunnen (modell TBg eckig der Fa. Kalkmann-Kontakt-Kunst)
- Intervention Farbmarkierung im Bereich Klaragasse - Peuntgasse
- Intervention Aufpflasterung an Einmündung Königstor/Königstorgraben
- Außengastronomie
- Sonstige Sondernutzungen
- Fahrrad-Anlehnbügel
- Straßenlaterne

Entwurf

Königstraße

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG					
PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM					
ABTEILUNG		NÜRNBERG, 22.07.2025			
SACHGEBIET					
BEARBEITUNG	vw, stf				
AFS BESCHLUSS					
M = 1:250	**PLAN-NR. Stp//4-1/07/2023**	DENGLER AMTSLEITER			
ÄNDERUNGEN					
DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT

QUELLE Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.



Bild: © Alexander Tschopoff



Bild: © Alexander Tschopoff

Berichtsvorlage
Stpl/032/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.09.2025	öffentlich	Bericht

Betreff:

Brettergartenstraße – Bau eines Seniorenzentrums
Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB (Baulandmobilisierung)

Anlagen:
Bericht

Bericht:

In der Brettergartenstraße 10 soll eine Seniorenwohnanlage errichtet werden. Ein vorliegender Bauantrag sieht darin auch die Bereitstellung von 24 betreuten Wohneinheiten vor. In dem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet soll von Art und Maß der Nutzung durch Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB befreit werden. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und sinnvoll.

Bei Anwendung dieser Befreiungsgrundlage hat sich die Verwaltung verpflichtet, dem Rat der Stadt zu berichten.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☒ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒

☐

☐

Beilage

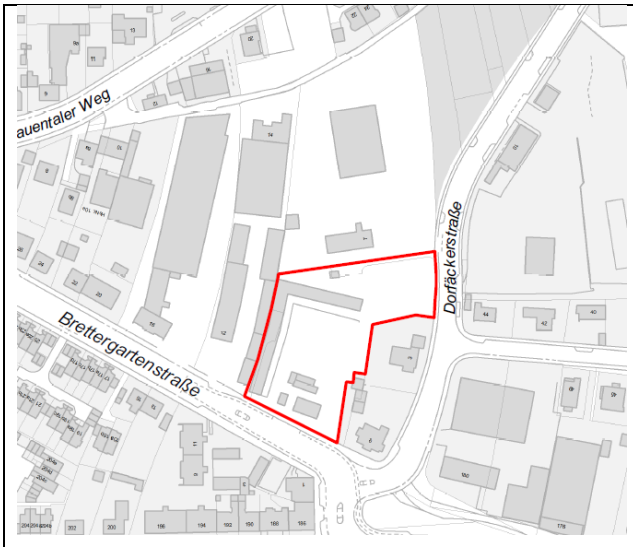
Betreff:
Brettergartenstraße – Bau eines Seniorenzentrums
Anwendung § 31 Abs. 3 BauGB (Baulandmobilisierung)

Bericht
Ausgangssituation
Im Rahmen der 2021 eingeführten Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde mit § 31 Abs. 3 die Möglichkeit geschaffen, unter konkreten Voraussetzungen (Wahrung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange) im Einzelfall von den Festsetzungen von Bebauungsplänen zugunsten von Wohnungsbau zu befreien. Mit der Gesetzesänderung sollte eine „Wohnbaulandmobilisierung“ für Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt ermöglicht werden. Die notwendige Ermächtigungsgrundlage nach § 201 a BauGB trat in Bayern am 16.09.2022 in Kraft, der angespannte Wohnungsmarkt in Nürnberg wurde somit attestiert.

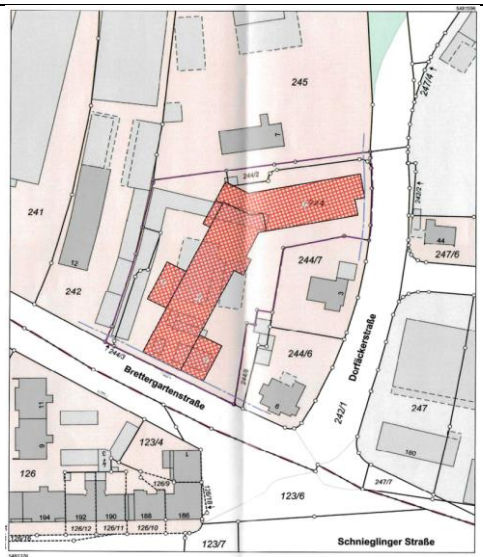
Praxis in Nürnberg ist es, bei der Anwendung dieser Befreiungsgrundlage den Stadtrat (hier: Stadtplanungsausschuss) durch einen Bericht zu informieren.

Bauvorhaben
Das Grundstück Brettergartenstraße 10 liegt im Umgriff des qualifizierten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3812. Dieser setzt an dieser Stelle ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest.
Die unmittelbare Umgebung des Vorhabens ist im Westen, Norden und Nordosten von Gewerbenutzungen geprägt. Neben der Wohnnutzung auf den direkt östlich benachbarten Grundstücken bestehen entlang der Dorfäckerstraße weitere Gewerbenutzungen. Südlich der Brettergartenstraße sind Wohnnutzungen – u.a. in siebengeschossiger Bauweise – vorzufinden.

Vorliegend ist ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Seniorenzentrums mit 147 Pflegeplätze, 25 Tagespflegeplätzen, 42 betreuten Wohnungen mit Service-Einheit sowie eines teilweise öffentlichen Cafés.
Der Bauherr ist auch Betreiber einer Pflegeimmobilie in Nürnberg-Reichelsdorf.



Lage des Planbereiches im städtischen Kontext
Geodatenbasis@Bayerische Vermessungsverwaltung



Auszug B1-2025-83;
Planung SH Invest GmbH&Co. KG, Objekt Nürnberg West

Während sich die Nutzungen für Pflegeplätze, die Tagespflege und das integrierte Café mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbaren lassen bzw. davon unter Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden kann, besteht diese Befreiungsgrundlage nicht für die Nutzung „betreute Wohnungen“ sowie auch nicht für die GFZ von 1,99. Auf Grund der 5-bis 6-geschossigen Bauweise ergibt sich für das beantragte Vorhaben diese hohe Ausnutzung.

Bezogen auf das beantragte betreute Wohnen handelt es sich planungsrechtlich um eine herkömmliche Wohnform, welche im vorliegenden Gewerbegebiet planungsrechtlich nicht zulässig ist. Hinsichtlich der Dichte der Bebauung sind durch die erhöhte Grundflächenzahl ebenso die Grundzüge der Planung betroffen.

Geplantes Vorgehen
Unter Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB könnte jedoch von den betreffenden Festsetzungen befreit werden.
Um die Voraussetzung zur Anwendung dieser Genehmigungsgrundlage zu schaffen, wurde das städtische Rechtsamt um Stellungnahme gebeten. Eine einzelfallbezogene Zustimmung unter der Maßgabe des Gebietserhaltungsanspruches für die umgebende rechtlich zulässige gewerbliche Nutzung wurde übermittelt.
In der Stellungnahme der Wirtschaftsförderung (WiF) wurde geäußert, dass bei dem geplanten Vorhaben u.a. durch die Lage und Ausrichtung des Wohnbauprojekts Auswirkungen auf das gewerbliche Umfeld und die Ausübung der dort regelmäßig zulässigen Nutzungen befürchtet werden. Durch die Ausrichtung Nord/Süd wird erkannt, dass das Vorhaben ins Gewerbegebiet hineinragt und von mehreren Seiten von gewerblicher Bebauung umschlossen ist. Das Vorhaben wird nach Ansicht WiF aufgrund seines Standorts Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebiets haben. Die Folge wird ein deutlich steigender Umnutzungsdruck vor allem auf den westlich der Dorfäckerstraße liegenden Teilbereich des Gewerbegebiets „Dorfäckerstraße“ sein. Vor diesem Hintergrund lehnt WiF das Vorhaben an diesem Standort ab.

Um auf diese rechtlichen und fachlichen Anmerkungen zu reagieren, wird vom Bauherrn im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Lärmschutzgutachten gefordert. In diesem soll dargelegt werden, wie bei dem beantragten Vorhaben mit den maximal in den Gewerbegebieten zulässigen Tag- und Nachtwerten umgegangen werden muss. Mit der dadurch erfolgten Analyse und daraus ableitbaren, notwendigen Maßnahmen in der Realisierung des Bauvorhabens kann sowohl der Gebietserhaltungsanspruch der bestehenden und zukünftig möglichen Gewerbenutzungen erhalten bleiben als auch auf die Ansprüche des Seniorenzentrums (insbesondere der 42 betreuten Wohnungen) reagiert werden.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen mit der Realisierung des Bauvorhabens keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Der Bauherr wünscht eine zügige Erteilung einer Baugenehmigung und beabsichtigt eine zügige Umsetzung der Planung.

Fazit
Durch ein externes Bedarfsgutachten ist für Nürnberg ein beachtlicher Bedarf an stationären Pflegeplätzen sowie Plätzen für Kurzzeitpflege festgestellt worden. Für die älteren Bewohner Nürnbergs stehen mittelfristig nicht ausreichend Pflege- und Betreuungsplätze zur Verfügung. Auch wenn Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren mit geringem Einkommen kaum in Betracht kommt, dürfte generell ein Bedarf bestehen.
Die Entwicklung des Plangebietes mit einem Seniorenzentrum mit räumlich untergeordneter Wohnnutzung entspricht den Zielen der Stadt Nürnberg. Die Bereitstellung von Pflege- und Wohnangeboten für Senioren sowie ein integrierter Treffpunkt in Form eines Cafés trägt damit zur erforderlichen Bedarfsdeckung bei.

Die Würdigung nachbarlicher Interessen sowie die der zukünftigen Nutzer und die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen wird über ein detailliertes Lärmgutachten im Genehmigungsprozess erfolgen. Erst mit entsprechendem Nachweis würden Befreiungen erteilt werden.

Beschlussvorlage
BoB/007/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.09.2025	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	24.09.2025	öffentlich	Beschluss-Auflage

Betreff:

Neuerlass der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung - BegrS)

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Satzungsentwurf

Sachverhalt (kurz):

Zum 1. Oktober 2025 werden die Änderungen des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes im Stellplatzrecht, Spielplatzrecht sowie hinsichtlich des gemeindlichen Satzungsrechts in Kraft treten.

Die Begrünungssatzung muss aufgehoben werden, da die Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wesentlich geändert wird. Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht mehr getroffen werden. Geregelt werden kann nur noch ein Verbot von Bodenversiegelungen.

Die neue Begrünungssatzung sieht ein solches Verbot von Bodenversiegelungen vor. Basierend auf den Erfahrungswerten der Verwaltung mit der noch geltenden Begrünungssatzung werden darüber hinaus auch Anforderungen an die Dachbegrünung von Gebäuden gestellt.

Die Satzung wurde weitgehend inhaltsgleich bereits am 23.07.2025 im Stadtrat beschlossen und in dieser Form ausgefertigt und bekanntgemacht. Nach der bisherigen Regelung sollte die Satzung am 01.10.2025 in Kraft treten.
Über den bayerischen Städtetag wurde die Verwaltung am 31.07.2025 informiert, dass es nach Einschätzung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr nicht möglich sei, die Satzung vor dem Inkrafttreten ihrer Ermächtigungsgrundlage auszufertigen und bekanntzumachen.
In der Konsequenz muss die Satzung am 01.10.2025 erneut zuerst ausgefertigt und anschließend bekanntgemacht werden.

Aufgrund der Regelung in Art. 26 Abs. 1 Satz 2 letzter Halbsatz GO kann die Satzung frühestens einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft treten.
Hieraus ergibt sich auch die Notwendigkeit einer erneuten Beschlussfassung, da im am 23.07.2025 beschlossenen Satzungstext als Zeitpunkt des Inkrafttretens der 01.10.2025 geregelt war.
Die Begrünungssatzung kann dann (frühestens) zum 02.10.2025 in Kraft treten.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 18.09.2025):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die beiliegende Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung – BegrS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Satzung zu erlassen.

Beschlussvorschlag (StR 24.09.2025):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 18.09.2025 wird der Erlass der beiliegenden Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung – BegrS) beschlossen.

Beilage

Neuerlass der Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung – BegrS)

Entscheidungsvorlage

Mit Beschluss des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes hat der Bayerische Landtag zum 1. Januar 2025 das gemeindliche Satzungsrecht grundlegend geändert. Das Spielplatz- und Stellplatzrecht werden mit Inkrafttreten der Änderungen zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert, Begrünungssatzungen können nur noch mit eingeschränktem Regelungsinhalt erlassen werden.

Die geltende Satzung der Stadt Nürnberg über Begrünung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen (Begrünungssatzung – BegrS) vom 5. Mai 2022 (Amtsblatt S. 194) tritt, auf Grund der ab 1.Oktober 2025 geltenden Übergangsvorschriften des Art. 83 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft.

Positiv gestaltende Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht mehr durch örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden. Der Erlass eines Verbots von Bodenversiegelung, nicht begrünten Steingärten und ähnlich eintönigen Flächennutzungen ist jedoch noch möglich.

Im Zuge der Anpassung des Satzungsentwurfes wurden, beruhend auf den Erfahrungswerten der Verwaltung im Vollzug der bisherigen Begrünungssatzung sowie dem übergeordneten Ziel der Deregulierung folgend, bezüglich der Begrünung von Gebäuden zudem verzichtbare materielle Standards und Regelungen gestrichen.

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich:
Die Satzung soll im gesamten Stadtgebiet, außer im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB), gelten. Sie gilt damit auch für Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, es sei denn, diese setzen abweichende Regelungen zu den §§ 3 und 4 BegrS fest.

Klargestellt wird, dass die Satzung nur auf Vorhaben anzuwenden ist, die nach Art. 58 bis 60 BayBO genehmigungsfreigestellt oder baugenehmigungspflichtig sind.
Lediglich die Verbote von Bodenversiegelungen und nicht begrünten Steingärten sowie ähnlichen Flächennutzungen sollen auch für die verfahrensfreien Änderungen der Freiflächen gelten. Damit wird eine gesetzliche Grundlage geschaffen, bauaufsichtlich gegen nachträgliche Veränderungen der Grundstücksfreiflächen bereits bebauter Grundstücke einschreiten zu können.

§ 2 Ziel der Satzung:
Ziel der Satzung ist, aus stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen sowie zur Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels, die Sicherstellung und Förderung entsiegelter Grundstücksflächen und einer verbesserten Gestaltung der baulichen Anlagen.

§ 3 Verbot von Bodenversiegelungen:
Kommunen dürfen durch die Änderungen der BayBO keine grüngestalterischen Festsetzungen für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke mehr treffen. Es verbleibt ein Verbot von Bodenversiegelungen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die auf Grund ihres Zweckes zulässigerweise versiegelt werden (z. B. Stellplatzanlagen, Zuwegungen).

Trotz des Entfalls von Gestaltungsvorgaben, wie Baumpflanzungen, kann durch das Verbot

von Bodenversiegelungen und nicht begrünten Steingärten den Grundzügen einer durchgrünten und qualitätsvollen Stadtgestaltung sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels Rechnung getragen werden. Dabei bleibt es den Grundstückseigentümern und -nutzern überlassen, in welcher Art die Grüngestaltung der Grundstücke erfolgt.

§ 4 Begrünung von Flachdächern:
Extensive oder intensive Dachbegrünung ist bei allen Dächern mit einer Neigung bis zu 20° und ab einer Gesamtfläche von 50 m² vorzusehen. Sie findet damit keine Anwendung auf verfahrensfreie Bauvorhaben.
Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen (z. B. Dachterrassen) sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern. Es ist folglich immer eine Kombilösung vorzusehen.

Dachbegrünung ist ein wesentlicher Aspekt bei der Verbesserung der Gestaltung des Ortsbildes. Ausgehend vom Luftbild trägt sie insbesondere in den hoch verdichteten Stadtgebieten, aber auch auf Gebäuden von Grundstücken, die nur geringfügig bepflanzt sind bzw. keinen Baumbestand aufweisen, zur Durchgrünung und Ortsgestaltung bei.
Das Nürnberger Luftbild weist in allen Stadtteilen stark versiegelte und wenig begrünte Grundstücke auf, ohne dass hierbei eine geordnete Differenzierung hergeleitet werden kann. Die Festsetzung ist daher auf das gesamte Stadtgebiet anzuwenden.

Nicht geregelt wird der konstruktive Dachaufbau, damit verbunden die Aufbaudicke der Vegetationstragschicht. Es bleibt, dem Ansinnen der Deregulierung folgend, künftig dem Antragsteller überlassen, auf welche Weise und in welcher Intensität er dem Begrünungserfordernis nachkommt. Grundsätzlich sind extensive Dachbegrünungen bereits ab Vegetationstragschichten von 6 bis 8 cm möglich.

§ 5 Abweichungen:
Abweichungen gemäß Art. 63 BayBO sind möglich, wenn die Ziele der Satzung auf andere Weise erreicht werden können. Sie sind insbesondere zu erteilen, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes oder Denkmalschutzes erforderlich ist.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten:
Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Regelungen der Begrünungssatzung verstößt.

§ 7 Inkrafttreten, Übergangsvorschriften:
Die Satzung soll zum 02.10.2025 in Kraft treten. Mit Ablauf des 30.09.2025 tritt die bestehende Begrünungssatzung außer Kraft.
Für bestehende und bereits genehmigte Gebäude ist die Begrünungssatzung nicht anzuwenden.

Satzung über die Begrünung baulicher Anlagen und das Verbot von Bodenversiegelungen (Begrünungssatzung – BegrS)

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), und Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) und durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), folgende Satzung:

Inhaltsübersicht:

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

§ 2 Ziel der Satzung

§ 3 Verbot von Bodenversiegelungen

§ 4 Begrünung von Flachdächern

§ 5 Abweichungen

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

§ 7 Inkrafttreten, Übergangsvorschrift

§ 1

Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, außer im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB).

(2) Sie gilt für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, die nach Art. 58 bis 60 BayBO genehmigungsfreigestellt oder baugenehmigungspflichtig sind. § 3 dieser Satzung gilt auch für die nach Art. 57 BayBO verfahrensfreien Vorhaben.

(3) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhaben- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem BauGB, die abweichende Regelungen zu den §§ 3 und 4 treffen, gehen dieser Satzung vor.

(4) Ein dieser Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

§ 2

Ziel der Satzung

Die Satzung bezweckt aus stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen sowie zur Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels die Sicherstellung und Förderung entsiegelter Grundstücksflächen und eine verbesserte Gestaltung der baulichen Anlagen. Dabei steht eine qualitätsvolle Begrünung im Sinne der

Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes sowie eines klimaangepassten, gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes im Vordergrund.

§ 3

Verbot von Bodenversiegelungen

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht deren zulässige Zweckbestimmung eine Versiegelung erfordert.

(2) Einer Versiegelung stehen nicht oder nur geringfügig bepflanzte Grundstücksflächen, wie nicht begrünte Steingärten oder ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert, gleich.

§ 4

Begrünung von Flachdächern

(1) Dächer von Gebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten. Dies gilt auch für Dächer von Tiefgaragenzufahrten, Carports, Garagen und sonstigen Nebengebäuden. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern.

(2) Die Begrünung ist innerhalb von neun Monaten nach Fertigstellung des Gebäudes herzustellen.

§ 5

Abweichungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung sollen Abweichungen insbesondere von den Regelungen der §§ 3 und 4 ermöglicht werden, wenn das konkrete Vorhaben die Ziele aus § 2 auf andere geeignete Weise erreicht.

(2) Aus Gründen des Brandschutzes sowie für Baudenkmäler und in Ensembles ist auf Antrag eine Abweichung zu erteilen, wenn gewichtige Gründe einer Begrünung entgegenstehen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 1 Abs. 4 die Begrünung nicht auf Dauer fachgerecht unterhält oder sie bei Verlust oder Abgang nicht ersetzt,
2. entgegen § 3 Grundstücke gestaltet,
3. entgegen § 4 Dachflächen nicht oder nicht rechtzeitig begrünt.

2

§ 7

Inkrafttreten, Übergangsvorschrift

(1) Diese Satzung tritt am 02.10.2025 in Kraft. Mit Ablauf des 30.09.2025 tritt die Satzung der Stadt Nürnberg über Begrünung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen (Begrünungssatzung – BegrS) vom 5. Mai 2022 (Amtsblatt S. 194) außer Kraft.

(2) Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern (§ 4) gilt nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung bestehende oder genehmigte Gebäude.

Beschlussvorlage
BoB/008/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.09.2025	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	24.09.2025	öffentlich	Beschluss-Auflage

Betreff:

Neuerlass der Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung - KSpS)

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Satzungsentwurf

Sachverhalt (kurz):

Zum 1. Oktober 2025 werden die Änderungen des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes im Stellplatzrecht, Spielplatzrecht sowie hinsichtlich des gemeindlichen Satzungsrechts in Kraft treten.

Die Kinderspielplatzsatzung muss an diese Änderungen angepasst werden.

Künftig dürfen Kinderspielplätze erst bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen gefordert werden. Zudem müssen, entsprechend der sich ändernden Ermächtigungsgrundlage, Anforderungen an die Begrünung von Kinderspielplätzen entfallen.

Im Zuge der Anpassung werden, dem Ansinnen der Modernisierungsgesetze zur Deregulierung folgend, verzichtbare materielle Standards abgebaut und der Regelungsinhalt auf die wesentlichen Anforderungen qualitätsvoller Kinderspielplätze beschränkt.

Die Satzung wurde weitgehend inhaltsgleich bereits am 23.07.2025 im Stadtrat beschlossen und in dieser Form ausgefertigt und bekanntgemacht. Nach der bisherigen Regelung sollte die Satzung am 01.10.2025 in Kraft treten.
Über den bayerischen Städtetag wurde die Verwaltung am 31.07.2025 informiert, dass es nach Einschätzung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr nicht möglich sei, die Satzung vor dem Inkrafttreten ihrer Ermächtigungsgrundlage auszufertigen und bekanntzumachen.

In der Konsequenz muss die Satzung am 01.10.2025 erneut zuerst ausgefertigt und anschließend bekanntgemacht werden.
Aufgrund der Regelung in Art. 26 Abs. 1 Satz 2 letzter Halbsatz GO kann die Satzung dann frühestens einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft treten.
Hieraus ergibt sich auch die Notwendigkeit einer erneuten Beschlussfassung, da im am 23.07.2025 beschlossenen Satzungstext als Zeitpunkt des Inkrafttretens der 01.10.2025 geregelt war.
Die Kinderspielplatzsatzung kann dann (frühestens) zum 02.10.2025 in Kraft treten.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 18.09.2025):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die beiliegende Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Satzung zu erlassen.

Beschlussvorschlag (StR 24.09.2025):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 18.09.2025 wird der Erlass der beiliegenden Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) beschlossen.

Beilage

Neuerlass der Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS)

Entscheidungsvorlage

Mit Beschluss des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes hat der Bayerische Landtag zum 1. Januar 2025 das gemeindliche Satzungsrecht grundlegend geändert. Das Spielplatz- und Stellplatzrecht werden mit Inkrafttreten der Änderungen zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert, Begrünungssatzungen können nur noch mit eingeschränktem Regelungsinhalt erlassen werden.

Durch die Abschaffung der staatlichen Grundverpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen, bisher geregelt in Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sind die Kommunen aufgefordert, anhand der gemeindlichen Interessen abzuwägen, ob es einer entsprechenden Satzung bedarf sowie bestehende Satzungen an die neue Rechtslage anzupassen.

Dem übergeordneten Ziel der Deregulierung folgend, wurden im Satzungsentwurf verzichtbare materielle Standards gestrichen und auf das aus Sicht der Stadt Nürnberg notwendige Mindestmaß beschränkt.
Dadurch entfällt insbesondere die Aufgliederung von Spielplatzbereichen nach Altersgruppen. Eine solche ist regelmäßig entbehrlich, da sich eine Gliederung der Spielplatzflächen bereits aus den in der Satzung festgeschriebenen Mindestausstattungsmerkmalen, wie Sandspielflächen und Spielgeräten, ergibt. Darüber hinaus entspricht es dem natürlichen Verhalten von Kindern, dass sie Spielflächen weniger nach definierten Altersgruppen, als vielmehr nach Können, Willen und Zugehörigkeit bespielen.
Verzichtet wird auch auf die bisher vorgeschriebene Anwendung der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Teil 1: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“. Diese Norm, welche eine Hilfestellung für die Planung, den Bau und den Betrieb von Spielplätzen und Freiräumen zum Spielen bietet, ist in Bayern nicht als rechtsverbindliche Technische Baubestimmung eingeführt. Als allgemein anerkannte Regel der Technik und Baukunst kann sie zur Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen jedoch herangezogen werden.

Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgenommen:

§ 1 Abs. 1:
Kinderspielplätze sind, so setzt es die zum 1. Oktober 2025 in Kraft tretende Ermächtigungsgrundlage fest, künftig erst bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen nachzuweisen.

§ 2:
Kinderspielplätze sollen für Kinder der Altersgruppe bis vierzehn Jahre geeignet und ausgestattet sein. Die Anhebung der Altersgrenze entspricht der Definition des Jugendschutzgesetzes, wonach Kinder Personen sind, die noch nicht vierzehn Jahre alt sind.

Die Begrünungsanforderungen, die in der bisherigen Kinderspielplatzsatzung im § 2 Abs. 2 bis 5 geregelt waren, müssen entfallen. Inhalte zur Beschaffenheit der Spielplatzflächen dürfen nach der aktualisierten Ermächtigungsgrundlage nicht mehr festgesetzt werden.

§ 5:
An die Ausstattung werden, in Abhängigkeit der Anzahl der Wohnungen, nur noch reduzierte Mindestanforderungen gestellt. Dies ermöglicht individuelle und an die Bewohner angepasste Gestaltungsspielräume.

§ 7:
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wird, soweit die Verpflichtung zur Herstellung eines Kinderspielplatzes für Gebäude entsteht, die dem Wohnen von Studierenden bestimmt sind, dem Antragsteller ein Recht auf Ablöse dieser Pflicht eingeräumt. Der Ablösebetrag beträgt nach den Vorgaben der BayBO maximal 5.000 Euro.

§ 8 Abs. 2:
Eine Abweichung von der Kinderspielplatzsatzung soll zugelassen werden, soweit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein öffentlicher Spielplatz hergestellt und aufgrund öffentlich-rechtlichen Vertrags durch einen anderen als die Stadt Nürnberg errichtet oder finanziert wird.
Die Abweichung beschränkt sich somit auf Flächen, welche im Rahmen der Baurechtschaffung nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses durch Investoren entwickelt werden.
Die Möglichkeit der Erteilung einer Abweichung von der Kinderspielplatzsatzung ist geboten, da ein „doppelter Nachweis“ (d. h. ein öffentlich herzustellender Spielplatz nach Baulandbeschluss im Rahmen der Baulandentwicklung und zusätzlich private Spielplatzflächen im Baugenehmigungsverfahren für dieselbe Nutzergruppe) dem Grundsatz der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit widerspricht.

Durch den Wortlaut „soweit“ wird klargestellt, dass die Abweichung von dem Maß abhängig gemacht wird, bis zu dem sich der Investor zur Herstellung öffentlicher Spielplatzflächen nach den vertraglichen Regelungen mit der Stadt Nürnberg verpflichtet hat. Im Einzelnen bedeutet dies: stellt der Investor die vollen Spielplatzflächen nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses her, bedürfte es keiner privaten Spielplatzflächen nach KSpS mehr. Können jedoch nicht alle Spielplatzflächen nach Baulandbeschluss als öffentliche Spielflächen hergestellt werden, ist mindestens der verbleibende prozentuale oder festgelegte Anteil durch private Spielplatzflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken (oder durch Ablöse) auszugleichen.
Die Diskrepanzen zwischen Baulandbeschluss und Kinderspielplatzsatzung (wie Berechnungsregeln der Spielflächen etc.) müssen zur Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren hingenommen werden. Eine vollständige Angleichung ist allein auf Grund des unterschiedlichen Detaillierungsgrades in den jeweiligen Planungen (Bebauungsplanverfahren auf Basis von Annahmen der Einwohnerzahlen; Baugenehmigungsverfahren nach geplanter Wohnfläche) nicht möglich.

Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS)

Vom ……..

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) und durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), folgende Satzung:

Inhaltsübersicht:

§ 1 Geltungsbereich
§ 2 Allgemeine Anforderungen
§ 3 Lage des Kinderspielplatzes
§ 4 Größe des Kinderspielplatzes
§ 5 Ausstattung des Kinderspielplatzes
§ 6 Betrieb und Unterhalt
§ 7 Ablösung
§ 8 Abweichungen
§ 9 Ordnungswidrigkeiten
§ 10 Inkrafttreten

§ 1

Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für private Kinderspielplätze. Sie sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen nachzuweisen.

(2) Notwendige Kinderspielplätze sind vorrangig vor ebenerdigen Kfz-Stellplätzen nach Art. 47 BayBO und der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) herzustellen.

(3) Regelungen in Satzungen nach dem Baugesetzbuch gehen den Bestimmungen nach dieser Satzung vor.

§ 2

Allgemeine Anforderungen

(1) Kinderspielplätze sollen von Bäumen beschattet, windgeschützt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen wie Stellplätze, Lüftungsauslässe von Tiefgaragen oder Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt angelegt werden. Sie müssen gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

(2) Kinderspielplätze müssen für Kinder bis vierzehn Jahren geeignet und ausgestattet sein.

§ 3

Lage des Kinderspielplatzes

(1) Der Kinderspielplatz soll vorrangig auf dem Baugrundstück errichtet werden.

(2) Auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks darf der Kinderspielplatz nur angelegt werden, wenn dieses geeignet und gefahrlos erreichbar ist. Die fußläufige Entfernung vom Baugrundstück soll 300 m nicht überschreiten.

(3) Können Kinderspielplätze nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden, so sind Bestand und Nutzung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg zu sichern. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr Eigentümerin bzw. Eigentümer des betreffenden Grundstücks ist.

§ 4

Größe des Kinderspielplatzes

(1) Die Fläche des Kinderspielplatzes muss mindestens 7 m² je 100 m² Gesamtwohnfläche, jedoch mindestens 60 m² betragen.

(2) Bei der Ermittlung der Gesamtwohnfläche werden Wohnungen nicht angesetzt, für die ein Kinderspielplatz wegen der Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Hierzu zählen insbesondere Einzimmerwohnungen unter 30 m² Wohnfläche, Boardinghäuser, Lehrlings- oder Altenwohnheime oder geförderte Altenwohnungen. Darüber hinaus sind auch die Wohnungen nicht anzusetzen, denen Gartenflächen mit mindestens 30 m² unmittelbar und ausschließlich zugeordnet sind.

§ 5

Ausstattung des Kinderspielplatzes

(1) Kinderspielplätze sind mit einer abgegrenzten Sandspielfläche in einer Mindestgröße von 10 m² auszustatten.

(2) Kinderspielplätze sind außerdem mit einem Gerätespielplatz mit mindestens einer Spielfunktion, ab 10 Wohnungen mit mindestens drei Spielfunktionen und ab 15 Wohnungen mit mindestens sechs Spielfunktionen auszustatten. Als Spielfunktionen kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und -einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recks und Hangelgeräte in Betracht.

(3) Kinderspielplätze sind mit mindestens drei ortsfesten Sitzgelegenheiten auszustatten.

§ 6

Betrieb und Unterhalt

Kinderspielplätze sind auf Dauer und in einem verkehrssicheren Zustand zu unterhalten. Schadhafte Ausstattungen sind unverzüglich instand zu setzen oder zu erneuern.

2

§ 7

Ablösung

(1) Die Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes kann auch dadurch erfüllt werden, dass vor Erteilung der Baugenehmigung die Kosten für die Herstellung oder Unterhaltung von örtlichen Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen gegenüber der Stadt Nürnberg übernommen werden. Soweit die Verpflichtung für Gebäude entsteht, die dem Wohnen von Studierenden bestimmt sind, wird dem Antragsteller ein Recht auf Ablöse dieser Pflicht eingeräumt.

(2) Die Kostenübernahme erfolgt durch einen pauschalierten Ablösebetrag.

(3) Der Ablösebetrag beträgt je m² Fläche des Kinderspielplatzes

in der Zone 1: 1.800 Euro,

in der Zone 2: 1.000 Euro,

jedoch maximal 5.000 Euro, soweit die Verpflichtung für Gebäude, die dem Wohnen von Studierenden bestimmt sind, entsteht.

(4) Die Zone 1 befindet sich innerhalb des Rings der Bundesstraße 4R, somit begrenzt durch: Nordring, Hintermayrstraße, Welserstraße, Dr.-Gustav-Heinemann-Straße, Cheruskerstraße, Passauer Straße, Marienbader Straße, Ben-Gurion-Ring, Jitzhak-Rabin-Straße, Bayernstraße, Frankenstraße, Ulmenstraße, Dianaplatz, Nopitschstraße, Gustav-Adolf-Straße, Von-der-Tann-Straße, Jansenbrücke, Maximilianstraße und Nordwestring. Die Zone 2 beinhaltet die Flächen außerhalb der Zone 1.

(5) Der Ablösevertrag ist zwischen dem Bauherrn und der Stadt Nürnberg (Bauordnungsbehörde) abzuschließen. Der Ablösebetrag ist vom Bauherrn in einer einmaligen Summe an die Stadt Nürnberg vor der Erteilung der Baugenehmigung zu zahlen.

§ 8

Abweichungen

(1) Die Stadt kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zulassen.

(2) Eine Abweichung soll auf Antrag zugelassen werden, soweit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein öffentlicher Spielplatz hergestellt und auf Grund öffentlich-rechtlichen Vertrags durch einen anderen als die Stadt Nürnberg errichtet oder finanziert wird. Dies gilt auch für einen noch nicht hergestellten öffentlichen Spielplatz, wenn dessen Herstellung vertraglich gesichert ist.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 6 Satz 2 schadhafte Ausstattungen nicht umgehend instand setzt oder erneuert.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 02.10.2025 in Kraft. Mit Ablauf des 30.09.2025 tritt die Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) vom 29. Juni 2021 (Amtsblatt S. 362) außer Kraft.

4