Beilage

Betreff:
Anwendung des „Bau-Turbos“ (§ 31 Abs. 3 BauGB) für die Aufstockung und Sanierung von Wohngebäuden, Transformation von bestehenden Garagen und Neubau einer Quartiersgarage im Gensfelderweg 23-39 (Fl.Nrn. 117/81, 117/84, 117/85, 117/88, 117/89, 117/90, 117/91, 117/93 je Gemarkung Langwasser)

Bericht

Ausgangssituation
Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 („Bau-Turbo“) wurde der Anwendungsbereich des § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erweitert; die Vorschrift ist nun nicht mehr auf einen Einzelfall beschränkt, sondern kann auf mehrere vergleichbare Fälle Anwendung finden. Ziel des Gesetzgebers ist es, Wohnungsbau zu beschleunigen, indem für geeignete Fälle ein flexibleres Instrument zur Verfügung steht. Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB bedürfen der Zustimmung der Gemeinde, die diese Entscheidung im pflichtgemäßen Ermessen im Rahmen ihrer Planungshoheit trifft.

Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus - Wohnmodelle Bayern



Die Zeilenbebauung am Gensfelderweg soll aufgestockt werden *Bild: Siedlungswerk*

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH ist in Langwasser Eigentümerin einer Wohnsiedlung aus den 1960er Jahren zwischen Zollhausstraße und Gensfelderweg. Die Siedlung besteht aus einer Zeilenbebauung und Punkthäusern und wurde bereits in den Jahren 2010/11 energetisch saniert.
In einer Studie wurden die Möglichkeiten einer Nachverdichtung mit dem Ergebnis untersucht, dass dies am besten durch eine Aufstockung der Gebäude gelingen kann.

In diesem Zuge wurde das Projekt des Siedlungswerks Nürnberg GmbH in das Modellvorhaben des experimentellen Wohnungsbaus des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aufgenommen, das unter dem Leitmotiv „Weiternutzen. Weiterentwickeln. Weiterbauen. Nachhaltiger Wohnungsbau im Bestand“ steht.

Im Fokus stehen Gebäude, die bislang nicht oder nur geringfügig saniert wurden und ein hohes Potential zur CO_2-Reduktion, Ressourceneinsparung sowie zur Umsetzung zeitgemäßer Wohn-, Freiraum- und Mobilitätskonzepte aufweisen.

Das Vorhaben am Gensfelderweg ist eines von zehn Modellprojekten in Bayern. Ziel ist ein energetisch und klimapolitisch ambitionierter Umgang mit dem Bestand, verbunden mit einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Wohnraums. Dazu zählen gezielte Eingriffe in den Gebäudebestand – insbesondere an den Fassaden –, die Neugestaltung der Freiflächen, die Schaffung von Gemeinschaftsflächen sowie die Entwicklung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts, um einen Mehrwert für die bestehenden Wohnungen und das umliegende Quartier zu schaffen.

Wettbewerb „Aufstockung und Sanierung von Wohngebäuden am Gensfelderweg“
Darauf aufbauend lobte die Siedlungswerk Nürnberg GmbH in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt einen städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerb mit sieben eingeladenen Teilnehmern aus.

Das Preisgericht unter Vorsitz von Herrn Martin Hirner tagte im Mai 2024 und vergab einstimmig zwei gleichrangige 2. Preise und eine Anerkennung:

- 2. Preis: raum.land architekten und stadtplaner / NMM LandschaftsArchitektur
- 2. Preis: g2o Architekten / Möhrle+Partner
- Anerkennung: Hütten & Paläste + studiofutura.

Das Preisgericht empfahl dem Auslober einstimmig, einen der beiden Preisträger mit der weiteren Bearbeitung, unter Berücksichtigung der schriftlichen Beurteilung des Preisgerichts, zu beauftragen.

Dieser Empfehlung folgte die Siedlungswerk Nürnberg GmbH und beauftragte die Arbeitsgemeinschaft raum.land architekten und stadtplaner / NMM LandschaftsArchitektur mit den weiteren Leistungen.

Entwurf raum.land architekten und stadtplaner und NMM LandschaftsArchitektur
Der Entwurf von raum.land architekten und stadtplaner und NMM LandschaftsArchitektur entwickelt die städtische Grundstruktur des Quartiers weiter. Die vier Zeilen werden um zwei Geschosse aufgestockt, Rücksprünge am Gensfelderweg und den Südseiten sorgen für eine angemessene Maßstäblichkeit. Neue Kopfbauten an der Zollhausstraße gewährleisten die Barrierefreiheit. Zwischen den Häuserzeilen entstehen vielfältig nutzbare, grüne Hofräume als halböffentliche Bereiche, die den unterschiedlichen Bewohnerinnen und Bewohnern dienen und flexible Nutzung ermöglichen. Die bestehenden Garagen zwischen den Zeilen werden hierfür umgenutzt.
Eine neue, zweigeschossige Quartiersgarage, teilweise in das Gelände eingelassen, bündelt den ruhenden Verkehr.
Zur Zollhausstraße wird eine ca. 4 m hohe, begrünte Lärmschutzwand mit integrierten Müllhäuschen errichtet, die die Innenhöfe räumlich fasst und vom Verkehrslärm abschirmt.
Begrünte Dachflächen, Fassadenbegrünung und Retentionsflächen steigern die Aufenthaltsqualität und tragen zur Klimaanpassung des Quartiers bei.



Abbildung 1: Entwurf des 2.Preisträgers / raum.land architekten und stadtplaner, Nürnberg

Die Umsetzung des Entwurfs erfolgte im Wesentlichen unverändert, mit kleineren, projektspezifischen Anpassungen.

Das Vorhaben schafft insgesamt 14 neue Wohneinheiten: acht 2-Zimmer-, zwei 3-Zimmer- und vier 4-Zimmer-Wohnungen.



Abbildung 2: Freiflächengestaltungsplan Bauantrag Gensfelderweg 23-29

Rechtlicher Rahmen

Für das Gebiet gibt es den rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 3599, welcher ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und zwingend vier Vollgeschosse festsetzt. Vorhaben werden demnach nach § 30 Abs. 1 f. BauGB beurteilt.

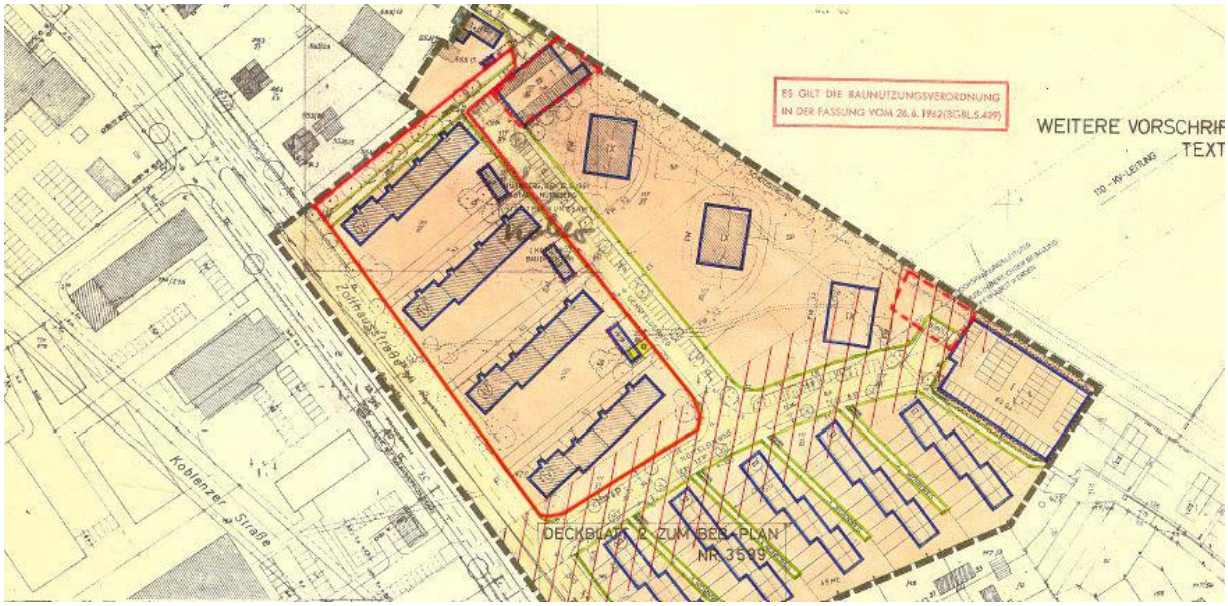


Abb. 3: Ausschnitt Bebauungsplan -Plan Nr. 3599 mit Wettbewerbsumgriff Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist:

- Überschreitung der östlichen Baugrenzen durch die Hauptgebäude (Neubau Kopfbau),
- Anordnung von Nebenanlagen (Müllhäuschen, Fahrradstellplätze, Lärmschutzwand) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Nach § 31 Abs. 3 BauGB könnte mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist:

- Überschreitung der zwingend festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen von IV auf VI,
- Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse im Garagenhof durch die Ausbildung von drei höhenversetzten Parkebenen mit interner Rampenerschließung (Splitt-Level-Ebenen) anstelle eines Vollgeschosses.

Fazit
Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeit des § 31 Abs. 2 BauGB können für das Vorhaben im geplanten Umfang nicht alle Befreiungen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Eine Realisierung des Gesamtkonzeptes ist daher nur auf Grundlage einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB möglich.

Geplantes Vorgehen
Die Verwaltung beabsichtigt, die Zustimmung gem. § 36a BauGB für eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB vorzunehmen.
Mit Beschluss des AfS vom 22.01.2026 (Vorl. Nr. Stpl/57/2025) ist diese Zustimmung mit der Bedingung an eine Bauverpflichtung verbunden. Diese ist Gegenstand des hierfür erforderlichen Städtebaulichen Vertrages, dessen Beschluss die Verwaltung im nicht-öffentlichen Teil dieser Sitzung begehrt.

Kosten
Für die Stadt Nürnberg fallen bei diesem privaten Bauvorhaben keine Kosten an.