

**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	03.12.2025	öffentlich - Beschluss

**Paritätischer Seniorenstift Stiftungsstraße - Abweichung nach § 5 der Stellplatzsatzung**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p><b>Anlagen:</b>          Kurkonzept mit Markierung Zitate          Stellplatzberechnung mit Übersicht Stellplätze Bestand          Lageplan          Plan Stellplätze, Eingang 25.07.2025</p>	

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt eine Abweichung nach § 5 der Stellplatzsatzung für 17 Kfz- Stellplätze sowie für 36 Fahrradabstellplätze zuzulassen. Die Abweichungen wären durch den Bauherrn noch zu beantragen.

**Sachverhalt:**

**Ausgangslage:**

Aufgrund der Betriebsbeschreibung der Häuser A+B des Paritätischen Seniorenstifts ist für die 77 beantragten Wohneinheiten nicht -wie vom Bauherrn beantragt- Nr. 1.5 der Richtzahlenliste der gültigen Stellplatzsatzung für Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- u. Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä. einschlägig.

Das Betriebskonzept der 77 Einheiten beschreibt, „Die barrierefreien Einheiten werden ausschließlich mit einer Küchenzeile ausgestattet. ... im Mietpreis ... enthalten sind sog. Grundleistungen. Dazu zählen insbesondere sog. Hausnotrufsystem, Angebot von Veranstaltungen ...sowie der Sozialen Betreuung, ...Vermittlung von Versorgungs- und Pflegeangeboten (z.B. stationäre Pflege).

Der Fokus liegt „...auf individueller Unterstützung und Beratung ...

Wir bieten - neben den Grundleistungen- ... Wahlleistungen an ... u.a. Ambulante Pflege, ... Reinigungs- u. Wäscheservice, Essensversorgung, Unterstützungsdienstleistungen ..., ... Einkaufsservice ...

Allen Bewohner\*innen wird die Privatsphäre gegeben, die sie sich selbst wünschen.“

### Bauplanungsrechtliche Einordnung:

Die Abgrenzung der freiwilligen Wahl des Lebensmittelpunktes mit eigenem Rückzugsbereichen bei gleichzeitigem Angebot von Grund- und Wahlleistungen in einer Wohnung gem. Art. 46 BayBO ist von einer „sozial abhängigen“ Unterbringung in einer stationären Unterbringung zu unterscheiden und entspricht einem „betreuten Wohnen“.

Hier ist davon auszugehen, dass wenigstens ein Teil der Senioren ein Auto besitzen bzw. dieses beim Umzug erstmal mitbringen. Somit ist ein Stellplatzschlüssel der von einer permanenten Betreuung ausgeht, wie dem Altenheim, welche mit den 15 Betten nur das Personal abdeckt, nicht ausreichend.

Dem „betreuten Wohnen“ kommt Stellplatzschlüssel Nr. 1.4: „Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeiterwohnheime und ähnliche“ in Nutzung und Bedarf mit 1 / 4 Betten am Nächsten. somit würden bei den 93 Betten -nicht wie eingereicht 6 Stellplätze- sondern 23 Stellplätze erforderlich, was bei 77 Wohneinheiten ca. dem damaligen Schlüssel für „Gebäude mit Seniorenwohnungen“ (1 / 3 Zimmer) abbildet.

Das Vorhaben ist von der U-Bahnhaltestelle Klinikum ca. 300 Meter Lauflinie entfernt. An dieser Stelle gibt es zudem eine gute Busanbindung. Das Vorhaben ist daher mit den öffentlichen Verkehrsmittel gut erschlossen.

Da diese zusätzlichen Stellplätze nach aktueller Planung und dem zu erhaltender Baumbestand mit Grünflächen nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können, wäre auf Grund der guten Anbindung und zum Schutz der Natur eine Abweichung gemäß § 5 der Stellplatzsatzung für ca. 17 Stellplätze vorstellbar.

Im Übrigen wären für das beantragte Bauvorhaben 58 Fahrradabstellplätze erforderlich, davon werden 22 nachgewiesen. Insbesondere auf Grund der Topographie und der Annahme, dass tatsächlich kein hinausgehender Bedarf an Fahrradabstellplätzen benötigt wird, wird vorgeschlagen, ebenfalls eine Abweichung für die Fahrradabstellplätze zu gewähren.

Eine Abweichung für 17 Kfz-Stellplätze sowie für 36 Fahrradabstellplätze ist vorstellbar, sofern der entsprechende Antrag inkl. o. g. Begründung und entsprechendem Mobilitätskonzept nachgereicht wird.

### Kosten

Der Wert des Nutzens ermittelt sich wie folgt:

17 Stellplätze in Zone 2 der Stellplatzsatzung x 12.000 € (Ablösebetrag) = 204.000 €; davon 5 % v. H. des Werts des Nutzens = Abweichungsgebühr 10.200 €

36 Fahrradabstellplätze x 1.000 € (Ablösebetrag) = 36.000 €, davon 5 % v.H. des Werts des Nutzens = 1.800 €.

### Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten €	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja €
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr. im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

**Prüfung der Klimarelevanz:**

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/> -- Stark negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> - Negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> 0 Keine oder geringe Klimawirkung	<input type="checkbox"/> + Positive Klimawirkung	<input type="checkbox"/> ++ Stark positive Klimawirkung
<b>Begründung:</b> <input type="text"/>				
<b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b> <input type="text"/>				

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Bauaufsicht**

Fürth, 02.12.2025

*gez. Lippert*

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**