

## I. Vorlage

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

### Bauvorhaben Jahnstr. 34-36 (ehem. Wickels)

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

#### Anlagen:

Entwurf Jahnstraße vom 04.11.2025  
Klimaprüfung

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und sieht das Vorhaben grundsätzlich als städtebaulich vorstellbar an.
2. Der Bau- und Werkausschuss beauftragt die Verwaltung, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger zu schließen.

#### Sachverhalt:

##### **Ausgangslage**

Bei der Verwaltung wurde eine Bebauung auf den Grundstücken der Jahnstr. 34-36 angefragt. Es handelt sich um den ehem. Firmensitz der Wickels Papierveredelungs-Werke Buntpapierfabrik GmbH. Die Eckpunkte einer möglichen Bebauung der betreffenden Grundstücke sollen auf Basis der vorliegenden Unterlagen geklärt werden.

##### **Projekt**

- Entwicklung von ca. 28.000 m<sup>2</sup> BGF /250 Wohneinheiten mit einem Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen
- Ziel: Wohnraum für einen breiten gesellschaftlichen Querschnitt, insbesondere durch:
  - o Sozial geförderte Wohnungen und Eigentumswohnungen,
  - o Von Apartments bis zu familienfreundlichen größeren Einheiten
- Grundsätzlicher Ansatz: Hohe Flächeneffizienz, Barrierefreiheit und innerquartierliche Qualität, auch durch entsprechende Freiflächengestaltung
- Nutzung des Erdgeschossbereichs durch kleine, quartiersnahe Gewerbeeinheiten wie:
  - o Bäckerei,
  - o Friseur,
  - o kleine Einheiten Einzelhandel, vorzugsweise Lebensmittel
- Sicherstellung der notwendigen Stellplätze durch eine unterirdische Tiefgarage.

- Schwammstadtprinzip - Nutzung der Dachflächen bzw. Tiefgaragendecken zur Speicherung und Verdunstung des Regenwassers

**Planungsrechtliche Voraussetzungen und bisherige Beratungen**

Rechtsgrundlage ist § 34 BauGB. Ein Bebauungsplan für dieses Grundstück existiert nicht. Die Verwaltung schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag, in welchem insbesondere folgende Punkte geregelt werden:

- Bauverpflichtung zur Realisierung in einem bestimmten Zeitrahmen;
- der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für einen Teil der Wohnungen; vielfach ist bei Neubauvorhaben eine Sozialwohnungsquote von 20 Prozent üblich;
- der Vorhabenträger verpflichtet sich zu einer angemessenen Kostenbeteiligung für die Schaffung von Anlagen der sozialen Infrastruktur;
- Gewährung Belegungsrechte für Stellplätze zu Gunsten der Stadt Fürth bzw. wenn möglich direkt für Anwohner im Quartier in der Tiefgarage;

Die Vertragspflichten werden für Fälle der Rechtsnachfolge gesichert.

**Beratungsgegenstand**

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der bisherigen informellen Gespräche soll der Bau- und Werkausschuss eine grundsätzliche Einschätzung zur städtebaulichen Vorstellbarkeit des Vorhabens abgeben.

Die Stellungnahme des Ausschusses dient der Verwaltung als Grundlage, um die weiteren planungsrechtlichen Prüfungen und Abstimmungen mit den Fachdienststellen vorzubereiten.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	jährliche Folgekosten <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt <input checked="" 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"/> --	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> +	<input type="checkbox"/> ++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
<b>Begründung:</b> Ausnahme nach Klimaprüfung				
<b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b>				

**Beteiligungen**

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 13.11.2025

*gez. Lippert*

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

Stadtplanungsamt

## **Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

### **Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 03.12.2025**

#### Protokollnotiz:

Der Oberbürgermeister Dr. Jung berichtet, dass dies ein sehr lobenswertes Projekt ist, um gegen die Wohnungsknappheit in Fürth voranzugehen.

Die Baureferentin Frau Lippert teilt mit, dass Regelungen über die soziale Infrastruktur über einen städtebaulichen Vertrag abgebildet werden sollen. Dieser wird erarbeitet und dem Gremium nochmals zur Beschlussfassung vorgelegt.

Herr Dr. Jung teilt ebenso mit, dass Abstimmungen mit dem Wirtschaftsreferat bezüglich der Umwandlung der Gewerbefläche in Wohnflächen stattgefunden haben und dies auch seitens der Wirtschaft in diesem Bereich der Stadt begrüßt wird.

Frau Stadträtin Lau hinterfragt ob, im Erdgeschoss Gewerbeflächen erhalten bleiben können. Dies wird seitens der Verwaltung bestätigt.

Die Stadträtin Frau Brenner erhält auf Nachfrage nach der Fassadenbegrünung die Antwort von Herr Berg (Investor), dass das Verfahren noch in einem sehr frühen Planungsstand ist, das Bauvorhaben aber in jedem Fall nachhaltig werden soll, z. B. mit sehr viel Grün an Fassaden und Dach und in den Außenanlagen.

#### Beschluss:

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und sieht das Vorhaben grundsätzlich als städtebaulich vorstellbar an.
2. Der Bau- und Werkausschuss beauftragt die Verwaltung, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger zu schließen.

**Beschluss: einstimmig beschlossen**

**Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15**