

I. Vorlage

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

Abweichung von 6 Kfz. Stellplätzen sowie von 12 Abstellplätzen für Fahrräder, Gustavstraße 44, Flur-Nr. 142/1

Aktenzeichen / Geschäftszeichen 2025/5355/602/GF/01	
Anlagen: Lageplan	

Beschlussvorschlag:

Die Mitglieder des BWA stimmen der Abweichung von 6 Kfz.-Stellplätzen sowie 12 Abstellplätzen für Fahrräder zu.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Der Antragsteller beabsichtigt die grundlegende Sanierung des denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses mit künftig 6, bisher 7 Wohneinheiten.

Technisch aufwendige Sanierung und Folge für den Stellplatznachweis

Da das Gebäude im hohen Maße mit Quecksilber belastet ist, ist mit den Arbeiten auch die dahingehende Sanierung vorgesehen. Aufgrund der hohen Quecksilberbelastung wird das Gebäude entkernt, d.h. es werden sowohl das Dachgebälk als auch die inneren Wände entfernt. Lediglich die Außenwände und die beiden Giebel verbleiben im Bestand.

Die Berechnung des Bedarfs für Kfz.-Stellplätze und Abstellplatz für Fahrräder erfolgt in der Regel dahingehend, dass die Stellplätze der ehemaligen Nutzung fiktiv anerkannt und der geplanten Nutzung gegenübergestellt werden. Die Anerkennung der fiktiven Stellplätze erfolgt jedoch nur, wenn das Gebäude in seinen Bestandteilen weitestgehend erhalten bleibt.

Mit dem Abriss des Dachstuhls und der kompletten Innenwände kann von einem Erhalt des Gebäudes nach Stellungnahme des Rechtsamtes nicht die Rede sein, da das Gebäude infolge

der Entkernung keine der bestimmungsgemäßen Nutzung zuführbaren Wohnräume mehr enthält - jedoch dann als unbebautes Grundstück zu bewerten ist, wenn dieser im Feststellungszeitpunkt bestehende Zustand nur ein Zwischenstadium zur Wiederherstellung eines benutzbaren Gebäudes darstellt.

Durch die vollständige Entkernung (wenn auch nur vorübergehend) ist das Gebäude als unbebautes Grundstück zu bewerten, dementsprechend können keine fiktiven Kfz.-Stellplätze (7 St.) und fiktiven Abstellplätze für Fahrräder (12 St.) aus der ehemaligen Nutzung anerkannt werden.

Bauaufsichtliche Einordnung zum weiteren Vorgehen und Beschlussvorschlag

Die hohe Quecksilberbelastung löst jedoch alternativlos die vollständige Entkernung des Gebäudes aus und schafft mit dem Neuaufbau der Wände und Decken etc. wieder die Grundlage für die Wohnbarkeit des Gebäudes.

Daher befürworten sowohl die untere Denkmalschutzbehörde als auch die Bauaufsicht, dass im Rahmen der Ermessensausübung hier eine Abweichung von den 6 notwendigen Stellplätzen und den 12 notwendigen Abstellplätzen für Fahrräder erteilt wird.

Im Rahmen des Ermessens und bei Würdigung der Bauherreninteressen und des angestrebten Denkmal- (voraussichtlich zumindest als Ensemble und in Denkmalnähe) und Wohnraumerhalts für die Allgemeinheit ist hier eine atypische Situation gegeben, die eine Abweichung von der Stellplatzsatzung rechtfertigt, insbesondere da die Stellplatzsituation vor Ort im Ergebnis unverändert bleibt.

Finanzierung:

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

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Bauaufsicht**

Fürth, 20.11.2025

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Bauaufsicht

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 03.12.2025

Protokollnotiz:

Beschluss:

Die Mitglieder des BWA stimmen der Abweichung von 6 Kfz.-Stellplätzen sowie 12 Abstellplätzen für Fahrräder zu.

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15