

Stadtratsfraktion GRÜNE • Königstraße 51 • 90762 Fürth

Direktorium
Herrn Oberbürgermeister
Dr. Thomas Jung
- Rathaus -
90744 Fürth



Stadtratsfraktion@gruene-fuerth.de

Kamran Salimi
(Fraktionsvorsitzender)

Katrin Grünbaum
(Stellv. Fraktionsvorsitzende)

Johanna Barber
Felix Geismann
Dr. Kristin Hecker
Harald Riedel
Sabine Weber-Thumulla

Fürth, den 12. Juni 2026

**Änderungsantrag zu TOP 2 der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 17. Juni 2026
Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) hier: Festlegung von Anfangsleitlinien zur Umsetzung und Zuständigkeit in Fürth**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

zu TOP 2 der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 17. Juni 2026 („Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) hier: Festlegung von Anfangsleitlinien zur Umsetzung und Zuständigkeit in Fürth“) stellen wir folgenden

Ä n d e r u n g s a n t r a g:

In Ziffer **3** des Beschlussvorschlags wird festgelegt, dass die Zustimmung der Gemeinde in bestimmten Fällen in eigener Zuständigkeit durch die Verwaltung erfolgen soll (vertreten durch das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit der Referatsleitung). Unter Punkt 5 der Schilderung des Sachverhalts werden die entsprechenden Anfangsleitlinien für die Zustimmung festgelegt. Diese sollen folgendermaßen abgeändert werden:

5. Gemeindliche Zielsetzungen

[...]

2. „[...] sollen Umwandlungen von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen nur im Ausnahmefall und in enger Abstimmung mit dem Baureferat und Wirtschaftsreferat erfolgen.

Ergänzungsantrag: Im Bedarfsfall ist eine abschließende Entscheidung durch den Stadtrat herbeizuführen.“

3. „In enger Abstimmung mit dem Baureferat erfolgt eine Prüfung des Anteils geförderten Wohnungsbaus entsprechend folgender Vorgaben: [...]

Ergänzungsantrag: Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung der folgenden Quoten: Wenn ein Bauvorhaben mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst, werden mindestens 25 % der vorgesehenen Wohnfläche als geförderter Mietwohnungsbau realisiert (ausgenommen: Bau-genossenschaften und gemeinnützige Bauträger, z.B. kirchliche). [...]

5. (NEU) Vor der Entscheidung über die Zustimmung kann die Stadt Fürth der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß §36a Absatz 2 BauGB geben.

6. (NEU) Vorhaben, die die Veränderung eingetragener Einzeldenkmale und Ensembles zum Gegenstand haben, sollen nicht unter Anwendungsfall 1 fallen, sondern immer dem BWA/StR zur Beschlussfassung vorgelegt werden und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Ferner bitten wir um Gegenüberstellung der substanziellen Änderungen gegenüber der vertagten und zwischenzeitlich gelöschten Vorlage zur Sitzung des Bau- und Werksausschusses vom 14. Januar des Jahres.

B e g r ü n d u n g:

Ziel des neuen Gesetzes „zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ ist es, mehr und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Unter anderem soll eine Beschleunigung der Verwaltungsabläufe dadurch erreicht werden, dass die Zustimmung der Gemeinde in bestimmten Fällen in eigener Zuständigkeit durch die Verwaltung erfolgen soll, vertreten durch das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit der Referatsleitung.

Die so genannten Anfangsleitlinien sollen diese Fälle näher definieren, also einen Handlungsrahmen vorgeben, welche Genehmigungen künftig ausschließlich durch die Verwaltung, ohne Einbeziehung von Stadtrat oder anderen Gremien erfolgen sollen.

Der vorliegende Entwurf zu diesen Anfangsleitlinien in Fürth verlässt jedoch womöglich in einigen Punkten den rechtssicheren Rahmen des Gesetzes und birgt daher die Gefahr, dass viele sinnvolle Regelungen in Fürth künftig nicht mehr gelten bzw. angreifbar werden.

Zu den einzelnen Punkten der Ziffer 5. der Schilderung des Sachverhalts in der alten Beschlussvorlage („Anfangsleitlinien für die Zustimmung der Gemeinde“):

1. Im erwähnten Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 24.05.2017 soll die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen nicht nur in enger Abstimmung mit dem Baureferat und Wirtschaftsreferat erfolgen, sondern es wird explizit ergänzt, dass im Bedarfsfall eine abschließende Entscheidung durch den Stadtrat herbeizuführen ist. Dieser zweite Satz des Grundsatzbeschlusses ist in die Leitlinien mit aufzunehmen.
2. Die Formulierungen zum Anteil des geförderten Wohnungsbaus wie „ist üblich“ oder „ebenfalls möglich ist es“ sind im Ergebnis vollkommen unverbindlich. Daher sollen konkrete Quoten für den geförderten Wohnungsbau bzw. Eigenheimbau aufgenommen werden.
3. Darüber hinaus soll ein neuer Unterpunkt 5. aufgenommen werden, der die im Bundesgesetz explizit vorgesehene Möglichkeit der Bürgerbeteiligung aufgreift und so eventuelle Unklarheiten und Interpretationsspielräume beseitigt.
4. Fürth hat die höchste Dichte an Einzeldenkmälen aller Städte Bayerns und führt mit Stolz den Titel »Denkmalstadt«. Als Einzeldenkmal oder Teil eines Ensembles geschützte Gebäude verkörpern nicht nur den besonderen Charakter des Stadtbilds, sondern auch gebundene Ressourcen (graue Energie). Die gewachsene Bausubstanz steht dem Wohnungsmarkt regelmäßig sehr langfristig zuverlässig zur Verfügung und kann durch fachkundige Sanierung und Umnutzung häufig nachhaltiger genutzt werden als durch Ersatzneubau. Ein seriöser Vorhabensträger, der Veränderungen an einem Denkmal plant, wird diese Abwägung ohnehin zu Beginn der Planung vornehmen und belastbare Gründe für deren Ergebnis vorweisen können. Die

ergänzende Anfangsleitlinie soll sicherstellen, dass Vorhaben, die eingetragene Einzeldenkmale oder Ensembles berühren, nicht ohne angemessene Prüfung im vereinfachten Verwaltungsweg entschieden werden, sondern die gebotene politische und fachbehördliche Bewertung durch den Fachausschuss und die Untere Denkmalschutzbehörde erhalten. Dies dient der Sicherung von qualitativem, nachhaltigem Wohnraum und dem Erhalt eines kommunalen Alleinstellungsmerkmals.

Ansprechpersonen für Rückfragen: Harald Riedel / harald.riedel@gruene-fuerth.de / 0911 7876333

Felix Geismann / felix.geismann@gruene-fuerth.de / 0911 80199647

Mit freundlichen Grüßen



Kamran Salimi
Fraktionsvorsitzender



Katrin Grünbaum
Stv. Fraktionsvorsitzende



Johanna Barber



Felix Geismann



Dr. Kristin Hecker



Harald Riedel



Sabine Weber-Thumulla