

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	13.07.2026	öffentlich - Vorberatung
Bau- und Werkausschuss	22.07.2026	öffentlich - Kenntnisnahme
Stadtrat	29.07.2026	öffentlich - Beschluss

Potentialgutachten Gewerbliches Wohnen

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: Bericht gewerbliches Wohnen Fürth	

Beschlussvorschlag:

Der WGA nimmt die Ausführungen des Wirtschaftsreferenten und die Kurzvorstellung des Potentialgutachten zum Gewerblichen Wohnen in Fürth der Fa. CIMA zur Kenntnis.

Der WGA empfiehlt und der Stadtrat beschließt, dass

1. das Gutachten zur Potentialanalyse gewerblichen Wohnens als städtebauliches Entwicklungskonzept entsprechend BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossen wird und damit als Abwägungsbelang in der kommunalen Bauleitplanung und zur informellen Steuerung von Vorhaben Gewerblichen Wohnens dient
2. aufgrund des ausgeschöpften Nachfragepotentials im Rahmen von Festsetzungen in zukünftigen Bebauungsplänen keine beherbergungswirtschaftlichen Wohnkonzepte zugelassen werden sollen, solange keine prägnante Reduzierung des Bestandes erfolgt
3. außerhalb von Gebieten mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen informell darauf hingewirkt werden soll, keine neuen Einheiten beherbergungs-wirtschaftlicher Wohnkonzepte in Form von Neubau entstehen zu lassen
4. Umnutzungen zu beherbergungswirtschaftliche Wohnkonzepten nur nach Einzelfallprüfung zugelassen werden sollen, wenn
 - a. sie nach ihrem Nutzungskonzept und der tatsächlichen Nutzung entsprechend der bauplanungsrechtlichen Abgrenzungskriterien eindeutig dem beherbergungswirtschaftlichen Wohnkonzepten zugeordnet werden können
 - b. ausreichendes Nachfragepotential vorhanden ist
 - c. ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan kein Ausschluss vorsieht
 - d. sie nicht in einer bauplanungsrechtlichen Kategorie eines Wohngebiets (BauNVO §3, 4, 4a) oder in Erdgeschosslagen und im ersten Obergeschoss des Kerngebietes (BauNVO §7) liegen
 - e. ein nachgewiesener, langfristiger Leerstand besteht (>2 Jahre) oder eine Unternutzung vorliegt (<20%)
5. das Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung ein regelmäßiges Monitoring des Bestandes beherbergungswirtschaftlicher Wohnkonzepte und deren tatsächlicher Nutzung einführt.
6. die Stadt Fürth sich die Prüfung der genehmigten Nutzung im Einzelfall vorbehält.

7. der Bedarf an Wohnwirtschaftlichen Konzepten im Rahmen eines übergreifenden Wohnraumkonzeptes geklärt werden soll.

Sachverhalt:

Anlass und Zielstellung

Die Stadt Fürth sieht sich im Bereich der Wohn- und Gewerbeentwicklung in der vergangenen Zeit vermehrt mit Anfragen und Bauanträgen für verschiedene Formen des sogenannten „Gewerblichen Wohnens“ im Sinne von Wohnen mit zeitlicher Beschränkung konfrontiert (bspw. Boardinghouses, Serviced Apartments, o.ä.). Vor dem Hintergrund zunehmend begrenzter innerstädtischer Flächenverfügbarkeit und den daraus resultierenden Flächenkonkurrenzen (konventioneller Wohnbedarf, Gewerbe/Handel/Dienstleistung, Klimawandelanpassung) und damit einhergehenden nachbarschaftlichen Nutzungskonflikten, stellt sich die Frage nach dem tatsächlichen Bedarf und damit der Bewertung solcher Anfragen und der Notwendigkeit einer kommunalen, planungsrechtlichen Steuerung verbunden mit einer möglichen räumlichen Regulation. Ziel ist demnach eine quantitativ und qualitativ belastbare Grundlage in Form einer quantitativen Potentialabschätzung und daraus resultierende planerischer Handlungsempfehlungen für den Umgang mit entsprechenden Anträgen zu erstellen.

Hierfür hat das Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung im November 2025 das Beratungsbüro CIMA mit einem Potentialanalyse zum Gewerblichen Wohnen beauftragt. Dieses Fachgutachten soll als städtebauliches Entwicklungskonzept nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 11 fungieren.

Methodisches Vorgehen

Im Rahmen des Potentialgutachtens erfolgt zuerst die notwendige Definition und Abgrenzung des begrifflichen Gegenstandes des „gewerblichen Wohnens“ sowie eine Ersteinschätzung der wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Anschließend wurde in einer Standort- und Bedarfsanalyse der aktuelle Bestand mit dem tatsächlichen und dem zukünftigen Bedarf (bis 2036) abgeglichen. Unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen wurden für den Umgang mit den verschiedenen Ausprägungen des gewerblichen Wohnens allgemeine Handlungsempfehlungen erstellt und Empfehlungen für einzelne Gebietskategorien ausgesprochen.

Ergebnis und Handlungsempfehlungen

Entsprechend der wirtschaftlichen und bauplanungsrechtlichen Definitionsansätze wurde im vorliegenden Gutachten eine Unterscheidung zwischen wohnwirtschaftlichen und beherbergungswirtschaftlichen Konzepten getroffen, welche sich sowohl in ihrem Nutzungskonzept als auch Zielgruppen unterscheiden. Wohnwirtschaftliche Konzepte sind dabei im Wesentlichen auf Dauerhaftigkeit ausgelegt und oftmals mit keinen oder Basis-Serviceangeboten kombiniert und sind in der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit äquivalent dem Dauerwohnen gleichgestellt. Beherbergungswirtschaftliche Wohnkonzepte hingegen sind auf Kurzfristigkeit ausgelegt, beinhalten vielfältige Serviceangebote und sind bauplanungsrechtlich als gewerbliche Nutzung einzustufen.

Da Wohnwirtschaftliche Konzepte bauplanungsrechtlich der Wohnnutzung zuzuordnen sind, kann der Bedarf für diese Formen des gewerblichen Wohnens nur im Rahmen eines gesonderten Wohnraumkonzeptes geklärt werden. Im vorliegenden Gutachten wird sich daher auf die Potentialabschätzung und Regulierung von beherbergungswirtschaftlichen Konzepten konzentriert.

Die Standort- und Bedarfsanalyse bzgl. beherbergungswirtschaftlicher Konzepte hat ergeben, dass die aktuellen und bereits genehmigten Vorhaben keinen Spielraum für weitere Zuwächse in diesem Segment zulassen ohne negative Auswirkungen auf bestehende Angebote und Flächenverfügbarkeiten zu haben. Die Prognose für das zukünftige Potenzial bis 2036 von bis zu 467 Betten (dynamischen, wachstumsstarken Variante) wird durch die bereits fertiggestellten und genehmigten Einheiten (bis zu 1.078 Betten) ebenfalls mehr als gedeckt. Aufgrund des Mangels an Wohnraum und der Flächenkonkurrenz zu Dauerwohnnutzung und gewerblichen Nutzungen sind weitere Neubauprojekte und Umnutzungen im Segment beherbergungswirtschaftlicher Wohnkonzepte zu vermeiden. Dies kann im Rahmen von Festsetzungen im Bebauungsplan und durch informelle Abstimmung für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich geschehen.

Für eine Regulierung ist eine eindeutige Zuordnung der Vorhaben entsprechend ihrer Nutzungskonzepte anhand der bauplanungsrechtlichen Kriterien Dauerhaftigkeit, Haushaltsführung, Privatheit und Entgeltlichkeit vorzunehmen.

Nach Feststellung eines beherbergungswirtschaftlichen Konzeptes ist es entscheidend, ob ausreichendes Nachfragepotential vorhanden ist und um welchen Gebietstyp es sich beim Vorhabensort bzw. dem Bebauungsplan handelt. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von Dauerwohnnutzungs- und Gewerbeflächen sollten beherbergungswirtschaftliche Konzepte nur in Gewerbegebieten (unter Berücksichtigung des Umwandlungsverbots von Gewerbe zu Wohnen), Mischgebiete, Urbane Gebiete und im Kerngebiet oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig sein.

Umwandlungen können anhand von Einzelfallbetrachtungen ausnahmsweise genehmigt werden, wenn bspw. eine Unterauslastung (<20%) oder ein längerfristiger Leerstand (>2 Jahre) besteht.

Zur zukünftigen Einschätzung des Bedarfs ist ein Monitoring des Bestandes durch die Stadt Fürth und die Kontrolle des genehmigten Nutzungskonzeptes bestehender Einheiten gewerblichen Wohnens notwendig.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€
Veranschlagung im Haushalt		im ☐ Vwhh ☐ Vmhh	
☒ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Prüfung der Klimarelevanz:

☒	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
☐	☐	☐	☐	☐
--	-	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 **Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung**

Fürth, 06.07.2026

gez. Müller

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
--

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Wirtschafts- und Grundstücksausschuss am 13.07.2026

Protokollnotiz:

Herr Wölfel von der Firma CIMA Beratung + Management GmbH hält den Vortrag zur Potentialanalyse gewerbliches Wohnen.

Herr Bürgermeister Braun bedankt sich für den Vortrag. Die Analyse zeigt auf, dass der Bedarf an gewerblichem Wohnen bereits gedeckt ist. Durch ein Konzept könnte man allerdings einen Nutzungsmix oder Einzelfälle steuern. Die Dunkelziffer durch bspw. Airbnbs kann nicht genau beziffert werden.

Die Präsentation wird im Nachgang zur Sitzung an die Sitzungsmitglieder weitergeleitet.

Beschluss:

Der WGA nimmt die Ausführungen des Wirtschaftsreferenten und die Kurzvorstellung des Potentialgutachten zum Gewerblichen Wohnen in Fürth der Fa. CIMA zur Kenntnis.

Der WGA empfiehlt und der Stadtrat beschließt, dass

8. das Gutachten zur Potentialanalyse gewerblichen Wohnens als städtebauliches Entwicklungskonzept entsprechend BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossen wird und damit als Abwägungsbelang in der kommunalen Bauleitplanung und zur informellen Steuerung von Vorhaben Gewerblichen Wohnens dient
9. aufgrund des ausgeschöpften Nachfragepotentials im Rahmen von Festsetzungen in zukünftigen Bebauungsplänen keine beherbergungswirtschaftlichen Wohnkonzepte zugelassen werden sollen, solange keine prägnante Reduzierung des Bestandes erfolgt
10. außerhalb von Gebieten mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen informell darauf hingewirkt werden soll, keine neuen Einheiten beherbergungs-wirtschaftlicher Wohnkonzepte in Form von Neubau entstehen zu lassen
11. Umnutzungen zu beherbergungswirtschaftliche Wohnkonzepten nur nach Einzelfallprüfung zugelassen werden sollen, wenn
 - a. sie nach ihrem Nutzungskonzept und der tatsächlichen Nutzung entsprechend der bauplanungsrechtlichen Abgrenzungskriterien eindeutig dem beherbergungswirtschaftlichen Wohnkonzepten zugeordnet werden können
 - b. ausreichendes Nachfragepotential vorhanden ist
 - c. ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan kein Ausschluss vorsieht
 - d. sie nicht in einer bauplanungsrechtlichen Kategorie eines Wohngebiets (BauNVO §3, 4, 4a) oder in Erdgeschosslagen und im ersten Obergeschoss des Kerngebietes (BauNVO §7) liegen
 - e. ein nachgewiesener, langfristiger Leerstand besteht (>2 Jahre) oder eine Unternutzung vorliegt (<20%)
12. das Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung ein regelmäßiges Monitoring des Bestandes beherbergungswirtschaftlicher Wohnkonzepte und deren tatsächlicher Nutzung einführt.
13. die Stadt Fürth sich die Prüfung der genehmigten Nutzung im Einzelfall vorbehält.
14. der Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 24.05.2017 zum Umwandlungsverbot von Gewerbe zu Wohnen von den Handlungsempfehlungen des Potentialgutachtens unberührt bleibt
15. der Bedarf an Wohnwirtschaftlichen Konzepten im Rahmen eines übergreifenden Wohnraumkonzeptes geklärt werden soll.

Beschluss: einstimmig beschlossen

Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 22.07.2026

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss:

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 29.07.2026

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: