



Sachgebiet
StadtbauamtSachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Stadtrat

20.01.2026

Behandlung
öffentlichZuständigkeit
Entscheidung

Betreff

**Benefiziumstraße 21-29; Ersatzneubau von Mehrgeschosswohnungsbauten;
Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB (Baturbo); Beschluss**

Anlagen:

**01 Ansicht Nordost - reduzierte Höhenentwicklung
02 Grundriss KG+EG**

Sachverhalt:

Die IMMO HOLDING GmbH&Co. KG aus Kaufbeuren als Eigentümerin mehrerer Geschosswohnungsbauten in der Benefiziumstraße 21-29 hatte die Verwaltung informiert, dass an dieser Stelle Ersatzneubauten für den Bestand geplant sind.

Bauausschuss am 18.03.2025

Ein erster Entwurf des Neubaukonzeptes wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18.03.2025 hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Schongau vorberaten.

Die Planung von Ersatzneubauten auf den Grundstücken Benefiziumstraße 21-29 wurde grundsätzlich begrüßt. Der Höhen-/Maßstabssprung der neuen Bebauung in Bezug auf die Bestandsbebauung im Umfeld wurde im Ausschuss teilweise kritisch gesehen, jedoch nicht grundsätzlich abgelehnt.

Die oberirdische Unterbringung sämtlicher Stellplätze wurde vom Ausschuss als problematisch bewertet. Ein Teil der Stellplätze müsse mit Verweis auf vergleichbare Projekte der Vergangenheit in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Mit Blick auf die große Außenwandhöhe der Wiederkehren wurde angeregt, eine Variante mit zurückversetzten Staffelgeschossen mit begrünten Flachdächern zu prüfen, die bei etwa gleicher Wohnfläche eine geringere Traufhöhe darstellen würden.

Bauausschuss am 06.05.2025

In der Sitzung am 06.05.2025 wurde eine Aktualisierung der Planung vorgestellt, die - gemäß der Anregung des Bauausschusses – nun eine Lösung mit zurückversetzten Staffelgeschossen und begrünten Flachdächern präsentierte. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollte über ein Parkdeck realisiert werden.

Während der Einsatz eines Staffelgeschosses anstelle Satteldachlösung mit den dominierenden Wiederkehren vom Ausschuss positiv bewertet wurde, sieht dieser die Realisierung einer Tiefgaragenlösung (mit min. 50% der baurechtlich erforderlichen Stellplätzen) als obligatorisch an.

Bauausschuss am 23.09.2025

Im Rahmen eines Bauantrags wurde das Bauvorhaben dann erneut in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 23.09.2025 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen - unter der Voraussetzung der Umplanung der beiden Tiefgaragen zur Vermeidung „gefangener Stellplätze“ - erteilt.

Die Planung sieht die Errichtung von vier Mehrgeschosswohnungsbauten mit drei Regelgeschossen und einem Staffelgeschoss mit begrüntem Flachdach vor. Je Baukörper entstehen 14 Wohnungen mit jeweils ca. 960 m² Wohnfläche. Die vier Baukörper haben eine Abmessung von etwa 27,0 m x 12,0 m. Die Wandhöhe der Regelgeschosse liegt bei 8,80 m, die

Attikahöhe des Staffelgeschosses bei 11,86 m. Die Wandhöhen der Umgebungsbebauung der Benefiziumstraße sind niedriger, das Bauvorhaben nimmt jedoch Bezug auf die Bebauung in der Adalbert-Keis-Straße, welche ebenfalls eine Dreigeschossigkeit mit Dachgeschoss abbilden.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt nahe bei den Orientierungswerten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA). Es wird eine GRZ I von 0,36 (Orientierungswert: 0,4) und eine GRZ II von 0,807 erreicht. Die GFZ liegt bei 1,19 (Orientierungswert: 1,2).

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau erforderlichen Stellplätze werden zum Großteil in zwei Tiefgaragen, der Rest oberirdisch an der Benefiziumstraße nachgewiesen.

Die Umplanung der Tiefgaragen mit dem vom Ausschuss geforderten Entfall der „gefangene“ Stellplätze ist zwischenzeitlich erfolgt. Seitens der Genehmigungsbehörde wurde jedoch die Zulässigkeit des Bauvorhabens auf Grund des fehlenden Einfügens nach § 34 BauGB verneint.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sogenannter "Bauturbo") zum 30. Oktober 2025 besteht nun jedoch die Möglichkeit der Genehmigung des Bauvorhabens nach § 34 Abs. 3b BauGB.

Der sogenannte "Bauturbo" zielt darauf ab, den Bau von dringend benötigtem Wohnraum durch schnellere und flexiblere Genehmigungsverfahren zu ermöglichen.

Gemäß § 34 (3b) BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Bauvorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Auf Anfrage des Antragstellers wurde - nach Vorberatung der Rahmenbedingungen für eine Genehmigung des Bauvorhabens nach § 34 Abs. 3b BauGB in der Sitzung des Bauausschusses am 11.11.2025 - der Antragsteller über die Voraussetzungen für eine Genehmigung (Bauverpflichtung, Anwendung einer Wohnbauförderung und Anpassung der Höhenentwicklung) auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses zum „Bauturbo“ des Stadtrates vom 18.11.2025 im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages informiert.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.12.2025 wurde dem Antragsteller zusammen mit dem planenden Architekten die Möglichkeit gegeben, die Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Umsetzung des Projektes mit dem Bauausschuss zu diskutieren. Nachdem die Möglichkeit zur Anwendung einer Wohnbauförderung auf Grund fehlender Fördermittel derzeit nicht möglich ist, wurde diese Forderung vom Ausschuss fallengelassen, eine Reduzierung der Höhenentwicklung (Baukörper 1+2: dreigeschossig mit Staffelgeschoss, Baukörper 3+4: zweigeschossig mit Staffelgeschoss) wurde jedoch als wichtiges städtebauliches Kriterium aufrechterhalten.

Im Ergebnis der Sitzung wurde vom Bau- und Umweltausschusses eine Beschlussempfehlung an den Stadtrat - als zuständigem Gremium für die erforderliche Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB - ausgesprochen, der vorgestellten Planung mit reduzierter Höhenwicklung und unter der Bedingung des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages (Bauverpflichtung) zuzustimmen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau beschließt die gemeindliche Zustimmung nach § 36a für das Bauvorhaben Benefiziumstraße 21-29 Ersatzneubau von Mehrgeschosswohnungsbauten mit reduzierter Höhenentwicklung unter der Bedingung des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages mit der Vereinbarung einer Bauverpflichtung zu erteilen.