



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

10.02.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Adalbert-Keis-Straße 7; Nutzungsänderung bestehender Büroflächen im Obergeschoss zu vier Wohneinheiten; Beschluss

Anlagen:

**Grundriss KG, Ansichten
Grundrisse EG, OG u. DG, Schnitt
Lageplan**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 „Wohngebiet ehemaliges Pröbstlgelände“.

Geplant ist die Nutzungsänderung von bestehenden Büroflächen im Obergeschoss zu vier Wohneinheiten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier ein Mischgebiet fest. Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde zudem festgesetzt, dass im 1. Obergeschoss nur eine gewerbliche Nutzung zulässig ist. Geplant wird nun eine komplette Wohnnutzung des 1. Obergeschosses. Auch im Dachgeschoss ist bereits eine reine Wohnnutzung vorhanden. Lediglich im Erdgeschoss gibt es neben der Wohnnutzung auch noch eine Arztpraxis über der Hälfte der Fläche.

Daher ist es fraglich, ob der Mischgebietscharakter nach der Nutzungsänderung noch gewahrt ist. Die Verwaltung sieht an dieser Stelle eine Entwicklung hin zur Wohnnutzung jedoch unkritisch und sieht auch eine ggf. erforderliche Zustimmung nach § 36a BauGB (Bauturbo) als denkbar, um notwendigen Wohnraum zu schaffen und einen Leerstand der vorhandenen Büroflächen zu vermeiden.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau werden nachgewiesen.

Nachbarunterschriften liegen bisher nur teilweise vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, der Nutzungsänderung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.