Beschlussvorlage 2025/380	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 34, Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	**04.12.2025**	**öffentlich**

Bebauung Areal Hermann-Löns / Alois-Sperrer Straße (Empfehlungsbeschluss)

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Projektentwicklung und den neuen Erkenntnissen und Grundlagen des Projekts zur Kenntnis.

2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

   a) **Das Gremium bestätigt den Beschluss vom 20.3.2025** zur Neubebauung des Areals Hermann-Löns/ Alois-Sperrer-Straße mit dem Ziel der Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums im städtischen Eigentum **trotz der derzeit unsicheren Fördersituation.**

   b) Die Verwaltung wird beauftragt, zur Kosteneinsparung **Möglichkeiten für modulares Bauen und abweichender Standards (Gebäudetyp E/ Hamburger Modell) am Standort zu prüfen.** Das Ergebnis ist dem Bauausschuss erneut vorzustellen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

A) Projektchronik

I. Beschlusslage

23.05.2023	Bauausschuss	**SV 2023/148** Der Bauausschuss befürwortet die Empfehlung der Verwaltung für den städtischen Wohngebäudebestand Hermann-Löns-Straße 16-26 und Alois-Sperrer-Straße 2-8 einen Masterplan für die bauliche Erneuerung zu entwickeln.
25.02.2025	Bauausschuss	**SV 2024/466 (Empfehlungsbeschluss)** Der Bauausschuss befürwortet, die städtischen Wohngebäude südlich der Hermann-Löns-Straße (Hermann-Löns-Straße 18/18, 20/22, 24/26 und Alois-Sperrer-Straße 2/4, 6/8) rückzubauen und stattdessen neue Wohngebäude zu errichten. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Machbarkeitsstudie mit einem baufachlich und wohnungswirtschaftlich optimierten Bebauungskonzept zu entwickeln. Förderungen sind zu beantragen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für den Neubau mit Nachverdichtung vorzubereiten und zum Beschluss vorzulegen. Um eine funktional, gestalterisch und kostenoptimierte Objektplanung zu erlangen und zugleich ein gutes Entwurfskonzept für den Bebauungsplan zu erlangen, soll im Rahmen des ohnehin erforderlichen VGV-Verfahrens Hochbau ein Planungswettbewerb durchgeführt werden. Für diesen ist die Bezuschussung aus Mitteln der Wohnraumförderung abzustimmen und zu beantragen.
20.03.2025	Stadtrat	**SV 2025/079** Die städtischen Wohngebäude südlich der Hermann-Löns-Straße (Hermann-Löns-Straße 18/18, 20/22, 24/26 und Alois-Sperrer-Straße 2/4, 6/8) werden rückgebaut und stattdessen neue Wohngebäude errichtet. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Machbarkeitsstudie mit einem baufachlich und wohnungswirtschaftlich optimierten Bebauungskonzept zu entwickeln. Förderungen sind zu beantragen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für den Neubau mit Nachverdichtung vorzubereiten und zum Beschluss vorzulegen. Um eine funktional, gestalterisch und kostenoptimierte Objektplanung zu erlangen und

zugleich ein gutes Entwurfskonzept für den Bebauungsplan zu erlangen, soll im Rahmen des ohnehin erforderlichen VGV-Verfahrens Hochbau ein Planungswettbewerb durchgeführt werden. Für diesen ist die Bezuschussung aus Mitteln der Wohnraumförderung abzustimmen und zu beantragen.

II. Projektfortschritt

Zunächst widmete sich die Bauverwaltung dem Thema des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan. Mit Beschluss des Stadtrates in der Sitzung am 15.05.2025 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 für das Gebiet südlich der Hermann-Löns-Straße und östlich der Alois-Sperrer-Straße in Friedberg gefasst. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern: 955/19, 955/25, 955/28, 955/29, 955/30, 955/31 und 955/32 der Gemarkung Friedberg. Es wurden städtebaulichen Untersuchungen zur Findung eines Bebauungsvorschlags seitens der Abt. Stadtplanung durchgeführt.

Das anschließende Einholen und der Rücklauf der **Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange** konnte im Juli 2025 mit grundsätzlich positiver Resonanz finalisiert werden. (*siehe Anlage 1: Zusammenstellung vom 01.09.2025*)

Eine Koppelung der Leistungen **Machbarkeitsstudie** und **Betreuung VgV-Verfahren Hochbau** als **kombinierter städtebaulicher Realisierungswettbewerb** wurde durch die Verwaltung näher konkretisiert und zeitlich hinterlegt, sowie Zuständigkeiten definiert und abgegrenzt. Nach Rücksprache mit der Vergabestelle wird entsprechend der Vergabeverordnung diese Dienstleistung als **freihändige Vergabe** durchgeführt werden können.

Als Grundlage für die Machbarkeitsstudie werden die Ergebnisse des Masterplans vom 20.03.2025 herangezogen.

B) Anlass der heutigen Beschlussfassung: Neue Erkenntnisse und Grundlagen im Sommer/ Herbst 2025

Das **Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung** mit relevanten Änderungen des Baugesetzbuchs trat am 30.10.2025 in Kraft. Auf die Vorlage des heutigen Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses mit der Vorlagennummer 2025/383 wird verwiesen.

Die Novelle ermöglicht unter Anderem das Abweichen vom Gebot des Einfügens im unbeplanten Innenbereich mit Zustimmung der Gemeinde (§ 34 Abs. 3b BauGB neu). Die Verwaltung möchte den anvisierten Bebauungsplan für das Areal dahingehend überprüfen, ob dieser angesichts der Neuregelungen nicht ganz oder wenigstens teilweise entbehrlich wäre. Ein entsprechender Beschlussvorschlag wird in der heutigen PSA-Sitzung unterbreitet.

Im August 2025 überraschte außerdem die **Nachricht über die Unsicherheit von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau**. Für das kommunale Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) wurde der städtischen Verwaltung fernmündlich durch die Regierung von Schwaben mitgeteilt, Fördermittel würden derzeit restriktiv gehandhabt werden. Die Höhe der Fördermittel und die genauen Auszahlungsmodalitäten seien abhängig von der Umsetzung des Bundes-Koalitionsvertrages vom 05.05.2025 und der Aufstellung des bayerischen Doppelhaushaltes für 2026/2027, welcher am 11.11.2025 mit Beschluss der Eckpunkte durch die bayerische Staatsregierung auf den Weg gebracht wurde. Diese Information brachte die Verwaltung zunächst in Unsicherheit zu den aufgestellten Finanzierungsmodellen aus dem im Mai 2025 für das Areal Herman-Löns/Alois-Sperrer-Straße vorgestellten Masterplan.

Dem Vernehmen nach soll das KommWFP nun fortgesetzt werden, offiziell wurden aber noch keine Details verkündet.

C) Möglichkeiten für günstigeres und schnelleres Bauen

Bislang bei diesem Projekt noch nicht berücksichtigt wurde das Thema **„Modulares Bauen“.** Dies bietet die Möglichkeit einer schnelleren Bauabwicklung bei mittlerweile großer Variabilität.

Gerade im Wohnungsbau besteht die Möglichkeit, dass sich ein Duplizieren von Einheiten positiv auf die Herstellkosten auswirkt. Mit berücksichtigt werden müssen jedoch insbesondere die Belange des Schallschutzes und Brandschutzes sowie die konkrete Prüfung der DIN 18040 (1+2) „Barrierefreiheit“ im modularen Bauen für den Wohnungsbau.

Es bestehen am Markt unterschiedliche Ausführungsmodelle für die Umsetzung von modularem Bauen, gerade hinsichtlich des Materials und auch des Vorfertigungsgrades. Modulares oder serielles Bauen am Standort Herman-Löns/Alois-Sperrer-Straße ist vor der Erstellung der Machbarkeitsstudie genauer zu prüfen. Inhaltlich sollte sich die Prüfung mit der Darstellung von Vor- und Nachteilen sowie konkreten Möglichkeiten am Baugrundstück befassen.

Dem Gremium kann das Ergebnis der Untersuchung „**modulares Bauen**“ voraussichtlich im **März 2026** vorgestellt werden.

Der **„Gebäudetyp E“** ist ein Planungsansatz zum einfacheren Bauen. Er beruht auf Vorschlägen von Architektenkammern zur Änderung des Bauvertragsrechts, durch die bei Bauvorhaben auf gesetzlich nicht zwingende Baustandards verzichtet werden kann, um schneller und kostengünstiger zu bauen. Unter Berücksichtigung dieser vereinfachten Standards, Verzicht auf unnötigen Komfort doch mit Erhalt sicherheitsrelevanter Aspekte kann kostenoptimierter gebaut werden.

Kommentar Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Stand 31.10.2025):

„…Die Bayerische Bauordnung schafft mit Erleichterungen der Abweichungs- und Experimentiermöglichkeiten die rechtlichen Grundlagen für mehr Spielraum beim Bauen. Dadurch wird das einfache, experimentelle und nachhaltige Bauen im Sinne von „Gebäudetyp-e“ gestärkt. In fast ganz Bayern laufen aktuell Pilotprojekte „Gebäudetyp-e“ [Anm. d. BauRef.: mit dem Ministerium] zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen. Es nehmen Wohnungsbauunternehmen, aber auch Kommunen sowie der staatliche Hochbau teil. Die Teilnehmer der Pilotphase wollen beispielsweise durch vereinfachte Haustechnik, reduzierten Schallschutz oder alternative Baustoffe kostengünstige und ressourcenschonende Gebäude errichten…“

Das **"Hamburger Modell"** im Wohnungsbau ist eine Initiative der Stadt Hamburg, um die Baukosten zu senken und so bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es verfolgt einen standardisierten Ansatz, der u.a. auf bedarfsgerechte Standards und eine noch intensivere, effizientere Planung setzt. Konkrete Maßnahmen umfassen beispielsweise den Verzicht auf Keller und Tiefgaragen, die Reduzierung von Decken- und Wandstärken sowie eine vereinfachte Haustechnik.

Eine einfache, reduzierte Bauweise erlaubt eine kostenoptimierte Umsetzung. Auf dem Areal „Hermann-Löns/Alois-Sperrer-Straße“ wäre eine Umsetzung auf Grundlage dieser Planungsansätze möglich. Inhaltlich kann sich eine Prüfung des „einfachen Bauens“ mit der Darstellung von Vor- und Nachteilen sowie konkreten Chancen am Baugrundstück befassen. Im Zuge dessen wird auch die Thematik der Umsetzung mittels Baugenehmigung zu prüfen sein.

Dem Gremium kann ein erstes Ergebnis der Untersuchung „**einfaches Bauen**“ ebenfalls voraussichtlich im **März 2026** vorgestellt werden. Auf Basis der Ergebnisse ist es möglich, anschließend die bereits beschlossene Machbarkeitsstudie mit Realisierungswettbewerb zu beginnen.

D) Nächste Schritte

Quartal I / 2026	Bearbeitung Voruntersuchungen zu Modulbau und Gebäudetyp E
BA/ STR März 2026	**Vorstellung Ergebnisse Vorprüfung**
Quartal II / 2026	Bearbeitung Machbarkeitsstudie
BA/STR Juni 2026	**Vorstellung Machbarkeitsstudie** Vorstellung Parameter für den Wettbewerb/VgV (kombinierter städtebaulicher Realisierungswettbewerb) Vorstellung Zusammensetzung Preisgericht

Quartal III	Durchführung Wettbewerb mit Preisgericht
Winter 2026/2027	**Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse** Beschluss Beauftragung Bieter ARGE

Anlagen:

ANLAGE 1 BP 105 Stellungnahmen Vorabfrage