

Sachgebiet		Berichterstatter	
601 - Stadtplanung		Herr Ruckdeschel	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	24.06.2026	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bebauungskonzept für das Gelände der ehem. Schule Selb-Plößberg, FlSt. 337/24 Gmkg. Selb-Plößberg			
Anlagen:			
Bebauungskonzept Schule Selb-Plößberg_Variante I			
Bebauungskonzept Schule Selb-Plößberg_Variante II			
Bebauungskonzept Schule Selb-Plößberg_Variante II Schnitt			

VORTRAG:

Auf Antrag der CSU-Fraktion erarbeitete die Stadtverwaltung zwei Konzepte zum möglichen Umgang mit dem Areal und ehem. Schulhaus in Selb Plößberg, die im Folgenden näher beschrieben sind:

Das Schulhaus befindet sich auf einem Grundstück mit insgesamt 0,94 ha. Das Gelände weist ein stark variierendes Gefälle auf. Insgesamt fällt die Fläche von Norden nach Süden um etwa 7.00 m ab. Dabei nimmt das Gefälle im südwestlichen Bereich stark zu. Der Vorplatz der Schule und ihre Grundflächen bilden je ein Plateau. Zusätzlich verläuft im östlichen Teil ein öffentlicher Kanal durch das Grundstück.

In beiden Varianten wird von einem Rückbau / Abbruch des Schulgebäudes ausgegangen (hoher Sanierungsbedarf etc.). Die Rückbaukosten wurden mit ca. 360.000 € ermittelt.

Variante 1 beinhaltet eine Parzellierung für ein klassisches Einfamilienhausgebiet. Die Erschließung erfolgt über eine gebogene Stichstraße entlang der relativ ebenen Nordostseite. Der Aufwand hierfür ist mit ca. 195.000 € deutlich geringer als bei Variante 2 und geht aus der niedrigen Komplexität der Erschließungsmaßnahmen hervor.

Die bestehende Jakob-Zeidler-Straße wird teils zur Erschließung herangezogen.

Es ergeben sich elf Grundstücke von ca. 700 m² bis 870 m². Das südlichste Grundstück ist mit 1104 m² ein Sonderfall und ergibt sich aus der Beschaffenheit des Ur-Grundstücks und der Erschließung.

Die Hanglage beeinflusst die Bauweise der Grundstücke entlang der südwestlichen Grenze. Diese müssen sich dem Gefälle anpassen. Für ein attraktives Wohnumfeld ist das Verziehen der Böschungskante der Plateaus zu empfehlen.

Da die Fläche lückenlos für private Nutzung parzelliert ist, kommt es wahrscheinlich zur Überbauung des öffentlichen Kanals. Dieser muss ggf. an die östliche Grundstücksgrenze verlegt werden, um die Grundstücke nutzbar zu machen.

Variante 2 zielt auf eine möglichst effiziente Nutzung der Fläche für Wohnzwecke ab. Als klassischer Geschosswohnungsbau eignet sie sich v.a. als Umsetzungsangebot für externe Vorhabenträger und Investoren. Die Realisierung eines adäquaten Wohnungsmix mit verschiedenen Größen ist durch eine Staffelung nach Einkommensorientierter Förderung möglich.

Das Konzept nutzt die bestehenden Plateaus und vermeidet somit größere Geländeänderungen. Die Erschließung erfolgt über einen Stich im Norden. Dieser bedient zwei Wohnzeilen mit insgesamt 42 Wohneinheiten à max. 115 m² (eine genaue Staffelung der Wohnungsgrößen ist dem Vorhabenträger vorbehalten).

Die Zuwegung der nördlichen Zeile dient zugleich der Anbindung von Stellflächen und ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Zuwegung der südlichen Zeile geschieht über einen Fußweg und knüpft an die obere mittels einer Treppe an. Der Weg soll über die Länge der Zeile für Rettungsfahrzeuge befahrbar sein.

Der ruhende Verkehr wird mit oberirdischen Parkflächen entlang der Jakob-Zeidler-Straße sowie einer Tiefgarage geregelt. Insgesamt entstehen ca. 57 Stellplätze (je nach Layout der Tiefgarage). Die Herstellungskosten der Erschließung betragen hier ca. 385.000 €.

Bis auf die östliche Grenze sollen die Grundstücksränder sowie der Raum zwischen den Gebäuden mit Gehölzen begrünt werden. Da sich die Bebauung an den relativ ebenen Nordteil hält, öffnen sich Flächen zur Freiraumgestaltung im Süden.

Bei **Variante 1** entwickelt die Stadt selbst ein neues Baugebiet im klassischen Sinn und hat hierfür die erforderlichen Kosten zur Herstellung des Straßenkörpers / der Erschließung etc. vorab selbst zu tragen. Bei **Variante 2** bleibt die Erschließung in Art und Umfang einem möglichen Investor vorbehalten. Bei einer Veräußerung des Grundstücks an einen Investor, sollte das bestehende Schulhaus mit veräußert werden (Grundstück wie es steht und liegt...). Die Abbruchkosten sind durch den Erwerber zu tragen und beim Verkauf entsprechend mit einzukalkulieren.

Überblick der anfallenden Kosten bzw. Einnahmen:

Rückbau des Schulgebäudes:	ca. 360.000 €
Kanalverlegung: (Neuberechnung bedarf umfangreiches Gutachten)	ca. 72.500 € (Stand 2015)
Herstellung der Erschließung (Brutto, inkl. Fußwege usw.)	
- Variante 1	ca. 195.000 €
- Variante 2	ca. 385.000 €
Einnahmen bei Veräußerung	
- derzeitiger Bodenrichtwert	W 59 €/m ² * 9402 m ² = ca. 554.718 €

ANTRAG:

Der Stadtrat nimmt die vorgestellten Konzepte zur Kenntnis und möge beraten und entscheiden, wie mit dem Grundstück grundsätzlich weiter verfahren werden soll.