



Schwäbisch Gmünd, 06.06.2018  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 007/2018

Vorlage an

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Sanierungsverfahren "Südöstliche Altstadt"**  
**hier: Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

**Anlagen:**

- Lageplan zur Satzung  
(der Originalplan hängt zur Sitzung aus) - Anlage 1
- Bericht zum Abschluss der Sanierung
  - im Original (farbig) - Anlage 2a
  - als schwarz-weiß Kopie - Anlage 2b
- Abrechnungsbescheid des  
Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.01.2015 - Anlage 3

**Beschlussantrag:**

Aufgrund des § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, wird folgende

**Satzung**

zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

**„Südöstliche Altstadt“**



in Schwäbisch Gmünd

**beschlossen:**

**§ 1**  
**Aufhebung der förmlichen Festlegung**  
**des Sanierungsgebietes „Südöstliche Altstadt“**

Die vom Gemeinderat am 28.07.2004 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Südöstliche Altstadt“, ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 12.08.2004, wird aufgehoben.

**§ 2**  
**Gebiet der aufgehobenen Satzung**

Das Gebiet, das hiernach nicht mehr der Sanierung unterliegt, ist im Lageplan (Abgrenzungsplan) M 1:2000 des Amts für Stadtentwicklung vom 08.01.2018 durch schwarze Bandierung umgrenzt. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt. Die Satzung sowie der Lageplan können während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus, Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd, 3. Obergeschoss Zimmer 3.03 von jedermann eingesehen werden.

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

**Sachverhalt und Antragsbegründung:**

**1. Ausgangslage**

Die Stadt Schwäbisch Gmünd wurde mit dem Gebiet Südöstliche Altstadt im Jahr 2003 in das Bund-Länder-Programm „Sanierungs- und Entwicklungsprogramm“ (SEP) aufgenommen. Das von der Bundesregierung 1971 aufgelegte Programm der städtebaulichen Neuordnung ist das älteste seiner Art und wurde 2015 ausfinanziert. Es wandte sich an Gebiete, die im baulichen Bereich erhebliche Defizite aufweisen. Programmziel war es, in diesen Gebieten eine nachhaltige Aufwärtsentwicklung einzuleiten und abzusichern, vordergründig durch Sicherung der Bausubstanz und Erhalt oder Erhöhung der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität.

Die Maßnahmendurchführung erfolgte entsprechend den Programmvorschriften im Rahmen eines förmlichen Sanierungsverfahrens. Der Gemeinderat hatte hierzu nach Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen am 28.07.2004 den Erneuerungsbebereich als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Das Gebiet umfasste den südöstlichen Bereich der historischen Altstadt, nordwestlich der Königsturmstraße, westlich der Baldungsstraße, südlich des Höferlesbach in Verlängerung der Postgasse bis zum Marktplatz. Die Abrundung erfolgt östlich des Marktplatzes bis zur westlichen Bebauung der Kornhausstraße (siehe beiliegender Satzungsplan) mit einer Größe von 2,240 ha und 870 Bewohnern.



## 2. Sanierungsdurchführung

Entsprechend der Zielsetzung des Modernisierungsprogramms lag der Fokus auf der Aufwertung des Gebietes und der Attraktivierung des Wohnraumes und Wohnumfeldes. Diese Aufwertung hatte ohne die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und der Länder und der in diesem Rahmen gewährten Finanzhilfen nicht in diesem Umfang durchgeführt werden können.

Der Schwerpunkt der Maßnahme lag also in der Beseitigung der Mängel im Wohnungsbestand und ergänzend in der Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Bewohnerwechsel und Zuzüge haben zu einer gewünschten Durchmischung der Wohnerschaft geführt.

Vereinzelte besteht noch Sanierungsbedarf, insbesondere bei Gebäuden, deren Eigentümer die finanziellen Mittel nicht aufbringen konnten.

Somit wurden im Rahmen der Sanierungsdurchführung über 10 private Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Zusätzlich wurden weitere private Maßnahmen durch die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung im Sanierungsgebiet angestoßen. In wenigen Einzelfällen konnte durch die Förderung von Gebäudeabbrüchen und Neubauten sowie Baulückenschließung ein weiterer Schritt zur Aufwertung des Gebietes geschaffen werden.

Bezüglich der geförderten Einzelmaßnahmen darf auf die Dokumentation im beiliegenden Schlussbericht zur Sanierungsmaßnahme verwiesen werden.

## 3. Sanierungsabrechnung

Mit deren Abschluss war die Sanierungsmaßnahme gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart abzurechnen. Die Abrechnung, in der die zweckentsprechende Verwendung der ausbezahlten Fördermittel nachzuweisen ist, bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Maßnahme (Abrechnungsbescheid des Regierungspräsidiums).

Die Abrechnung hatte die Stadt dem Regierungspräsidium mit Ablauf des Bewilligungszeitraums im Dezember 2014 vorgelegt. Der hierauf ergangene Abrechnungsbescheid vom 14.01.2015 liegt als Anlage 3 bei. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Die ausbezahlten Fördermittel des Bundes und des Landes wurden zum Zuschuss erklärt.

Die Abrechnung schließt wie folgt ab (Zahlen gerundet):

- Zuwendungsfähige Kosten	1.864.522,- €
davon	
- Finanzhilfen Bund/Land (= 60 % der zuwendungsfähigen Kosten)	*1.118.713,- €
- Komplementärmittel Stadt an den zuwendungsfähigen Kosten	745.809,- €

\* Die bewilligte Finanzhilfe belief sich auf 1.118.713,- €.



#### **4. Abschluss des Sanierungsverfahrens/Aufhebung der Sanierungssatzung**

Nachdem die Sanierung durchgeführt ist, ist die Sanierungssatzung nach § 162 Baugesetzbuch (BauGB) aufzuheben. Die Aufhebungssatzung ist Gegenstand des Beschlussantrages. Mit deren Rechtskraft ist die Sanierungsmaßnahme auch verfahrensrechtlich abgeschlossen. Es entfällt damit auch die sanierungsrechtliche Verfügungs- und Veränderungssperre.

Um Zustimmung zu dem Beschlussantrag wird gebeten.