



Schwäbisch Gmünd, 23.06.2021
Gemeinderatsdrucksache Nr. 108/2021

Vorlage an

**Bau- und Umweltausschuss/Betriebsausschuss für Stadt-
entwässerung**

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Westliches Stadttor"
hier: Beschluss nach § 141 BauGB über den Beginn der Vorbereitenden
Untersuchungen**

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzungsplan
- Anlage 2a: Angebotsübersicht – öffentlich
- Anlage 2b: Angebotsübersicht – nicht öffentlich
- Anlage 3: Lageplan zu den derzeitigen Sanierungsverfahren

Beschlussantrag:

1. Zur Einleitung von Untersuchungen für die förmliche Festlegung des Gebiets „Westliches Stadttor“ in Schwäbisch Gmünd als Sanierungsgebiet beschließt der Gemeinderat für das im Abgrenzungsplan vom 07.06.2021 durch Bandierung umgrenzte Gebiet den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung des Gebiets „Westliches Stadttor“ als Sanierungsgebiet wird die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH beauftragt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, für das zu untersuchende Gebiet „Westliches Stadttor“ einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung zu stellen und die Maßnahme mit dem über die Gesamtlaufzeit erforderlichen städtischen Mitfinanzierungsanteil in die Finanzplanung aufzunehmen.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Generelle Zielsetzungen

Der städtebauliche Untersuchungsbereich „Westliches Stadttor“ erstreckt sich über ca. 9,5 ha in Nord-Süd-Ausdehnung von der Bahnlinie bis zur Rems und in Ost-West-Ausdehnung von der Vogelhofstraße bis zum Zentralen Omnibusbahnhof.

Während rund um den Bahnhof die enormen Bemühungen um eine positive städtebauliche Entwicklung sichtbar wurden, blieb der Bereich entlang der Lorcher Straße bisher unberücksichtigt. Es handelt sich bei den Flächen im Projektraum um große städtebauliche Potentiale, die verkehrsgünstig erschlossen sind und für die verschiedensten Nutzungen denkbar sind.

Die Verwaltung plant diese Potentialflächen einer neuen Entwicklungskonzeption zuzuführen, die die dynamische Stadtentwicklung der letzten zehn Jahre auch räumlich fortsetzt. Eine abgestimmte Entwicklung der Flächen scheint sowohl inhaltlich-konzeptionell wie auch funktional sinnvoll. Geplant ist hier in den nächsten Jahren, mit Hilfe der Städtebauförderung und des Wettbewerbs European 16, ein attraktives Stadtentree „Westliches Stadttor“ zu realisieren.

2. Städtebauförderung und Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Aufgabe der Städtebauförderprogramme ist, in Zusammenarbeit zwischen Bund, Ländern und Kommunen, eine sozial, wirtschaftlich, demografisch und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. Grundlage ist das Engagement der Bürgerinnen und Bürger und die Zusammenarbeit von Politik und Verwaltung.

Im Vordergrund der Förderprogramme stehen städtebauliche Investitionen in die Infrastruktur und lebenswerte Quartiere. Verstärkt werden nun auch Maßnahmen für den Klimaschutz und Anpassungen an den Klimawandel in den Fokus gerückt. Die Programmkulisse wurde daher 2020 neustrukturiert in die drei Programme „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Im Jahr 2021 stellt der Bund Finanzhilfen in Höhe von 790 Mio. € zur Verfügung die grundsätzlich zu gleichen Teilen von Ländern und Kommunen ergänzt werden. Für das Land Baden-Württemberg stehen hier für das Jahr 2021 rund 250 Mio. € an Fördermitteln zur Verfügung (Bundesfinanzhilfen 90,7 Mio. € und Landesfinanzhilfen 155,2 Mio. €).

Nach dem Gesetz sollen mit den Vorbereitenden Untersuchungen Beurteilungsunterlagen gewonnen werden über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf die nachteiligen Auswirkungen erstre-



cken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Daraus abgeleitet wird dann im Rahmen eines Neuordnungs- und integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzepts eine Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Berücksichtigung der bewilligten Städtebauförderungsmittel und der sonstigen integrierbaren Förderprogramme erarbeitet.

Ein wesentliches Element der Städtebauförderung ist es, die Eigentümer sowie Bürger aktiv in den Erneuerungsprozess – sowohl bei der Zielbestimmung als auch bei der Konkretisierung der Einzelmaßnahmen – einzubinden. Die Beteiligung soll begleitet durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit, in Form von Fragebogenaktionen und, wenn die aktuelle Pandemielage dies zulässt, Bürgerveranstaltungen erfolgen. Alternativ kann auch ein digitales Beteiligungsformat Anwendung finden.

3. Beginn der vorbereitenden Untersuchungen vor Programmaufnahme

In Schwäbisch Gmünd laufen aktuell die in der beiliegenden Anlage 3 aufgeführten Sanierungsverfahren: „Westlicher Stadteingang“, „Altstadtquartiere“ und „Hardt“. Das Sanierungsgebiet „Westlicher Stadteingang“ befindet sich derzeit in der Abrechnung, die Satzung soll demnächst aufgehoben werden. Nach Rücksprache mit Ministerium und Regierungspräsidium ist nach Abschluss des Sanierungsverfahrens „Westlicher Stadteingang“ eine Neuaufnahme eines weiteren Gebiets möglich.

Die Aufnahme des Gebietes „Westliches Stadttor“ in das Städtebauförderungsprogramm ist für das Programmjahr 2022 vorgesehen. Die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens setzt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zunächst die Vorbereitenden Untersuchungen nach den Bestimmungen des § 141 BauGB voraus. Nach dem Vorliegen der Ergebnisse zu den vorbereitenden Untersuchungen ist dann eine Antragstellung zum 02.11.2021 zur Städtebauförderung für das Programmjahr 2022 terminiert.

Mit dem Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ist der bereits laufende städtebauliche Wettbewerb „Europas 16“ eng verzahnt. Die hier gewonnenen Erkenntnisse von teilnehmenden Architekten sollen weitere Gestaltungshilfen und Entscheidungsgrundlagen zur Neuordnung und Weiterentwicklung im geplanten Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor“ sein. (Siehe hierzu auch Gremienbeschluss vom 24.02.2021– Gemeinderatsdrucksache Nr. 228/2020 vom 08.02.2021)



4. Verfahrensablauf

Im zeitlichen Ablauf ist geplant, die Untersuchungen bis zum Herbst dieses Jahres soweit voranzubringen, dass bis zum 02.11.2021 ein fristgerechter Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm gestellt werden kann. Im Anschluss werden die bis Ende des Jahres vorliegenden Ergebnisse des European-Wettbewerbs in die vorbereitenden Untersuchungen eingearbeitet, sodass die Sanierungssatzung beschlossen werden kann sobald eine Förderzusage vorliegt.

Die vom Gemeinderat zu beschließende Einleitung dieser vorbereitenden Untersuchungen ist Gegenstand des Beschlussantrages. Der Beschluss ist mit Hinweis auf die gesetzliche Auskunftspflicht ortsüblich bekannt zu machen. Die aus dem Beschluss resultierende Auskunftspflicht nach §138 BauGB betrifft Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragte mit der Verpflichtung, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Mit dem jetzigen Beschluss wird die Vorbereitungsphase des Sanierungsverfahrens eingeleitet. Der Beschluss beinhaltet noch keine Festlegungen auf konkrete Neuordnungsmaßnahmen. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen bilden vielmehr die Grundlage für die im nachfolgenden Verfahrensschritt zu beschließende förmliche Festlegung (Sanierungssatzung), mit der das Sanierungsgebiet parzellenscharf abzugrenzen ist. Im Rahmen dieses Satzungsbeschlusses, mit dem die eigentliche Durchführungsphase beginnt, ist dann auch das der Umsetzung zugrunde zulegende Maßnahmen- und Handlungskonzept zur Verwirklichung der Neuordnungsziele zu konkretisieren.

Beauftragung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wird die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH beauftragt. Unter den eingeholten Angeboten (vgl. Anlage 2), verbindet dieses Angebot die gestellte Aufgabe mit einer sachgerechten, qualitätsvollen, zeitgerechten und wirtschaftlichen Leistungserfüllung. Die WHS GmbH ist als kompetenter und verlässlicher Partner bei Städtebauförderungsmaßnahmen aufgrund vorliegender Referenzen (u. a. Betreuung des Sanierungsgebiets Hardt) bei der Stadt Schwäbisch Gmünd bekannt.

Finanzierung:

Die Kosten für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen belaufen sich auf 10.290 € zzgl. MwSt. In diesem Pauschalbetrag sind neben der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen auch Kosten für ein gebietsbezogenes integriertes städte-



bauliches Entwicklungskonzept und eine zusätzliche frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung enthalten.

Für die vorbereitenden Untersuchungen zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm sind im Ergebnishaushalt 2021 im Teilhaushalt 7 unter der Produktgruppe 5110 (Kostenträger 51100905 Sanierungsmaßnahme „Westliches Stadttor“) 170.000 € etatziert.

Hiervon sind bereits 130.000 € für die Teilnahme am Ideenwettbewerb European 16 (Gemeinderatsdrucksache Nr. 228/2020/1) gebunden.

Den Auszahlungen sind geplante Einzahlungen aus der Städtebauförderung in Höhe von 60 % gegenübergestellt.

Im Rahmen der Antragsstellung zur Aufnahme eines Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“ in das Städtebauförderprogramm 2022, sind dann die erforderlichen städtischen Mitfinanzierungsanteile in die Finanzplanung mit aufzunehmen. Insoweit bekennt sich der Gemeinderat mit diesem Beschluss dazu die erforderlichen städtischen Finanzierungsanteile von mindestens 40 % bereitzustellen.

Das geplante Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor“ wird allerdings erst dann vom Gemeinderat konkret beschlossen, wenn eine Förderzusage durch das Ministerium vorliegt.