



Schwäbisch Gmünd, 14.07.2022
Gemeinderatsdrucksache Nr. 141/2022

Vorlage an

**Verwaltungsausschuss/Eigenbetriebsausschuss/Bau- und
Umweltausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 162 D III "Am
Universitätspark", Gemarkung Schwäbisch Gmünd**

Anlagen:

Städtebaulicher Vertrag (Entwurf Stand 06.07.2022)

Beschlussantrag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt den beiliegenden städtebaulichen Vertrag (Entwurf Stand 06.07.2022) zum Bebauungsplan Nr. 162 D III „Am Universitätspark“, abzuschließen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Gegenstand dieses Vertrages gemäß § 11 BauGB sind die städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des TSB-Sportplatzes und UWE-Areal an der Buchstraße, Bebauungsplan Nr. 162 DIII „Am Universitätspark“ in Schwäbisch Gmünd.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd überträgt gemäß § 11 (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung des Plangebiets „Am Universitätspark“ im Rahmen der Neubebauung auf einen Erschließungsträger.



Grundlage für die erforderlichen Maßnahmen der Erschließung i. S. v. Teil A, §1 dieses Vertrags sind der Bebauungsplan Nr. 162 DIII „Am Universitätspark“ (Anlage 1) sowie die Erschließungsplanung der ISTW Planungsgesellschaft mbH vom 05.03.2019 (Anlage 3).

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan durch den Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd wurde am 26.06.2019 gefasst. Der Bebauungsplan sieht für das Vertragsgebiet die konkrete Schaffung von Bauflächen für urbanes Gebiet (MU). Ziel der angestrebten Neuordnung im Plangebiet ist die Stärkung der Oststadt als zentrumnahes, attraktives Stadtquartier. Das Vertragsgebiet umfasst den Bereich des TSB-Sportgeländes mit dem UWE-Areal an der Buchstraße gemäß Anlage 2a des städtebaulichen Vertrags.

Die im Lageplan Anlage 2 a des städtebaulichen Vertrags in blau und rot dargestellten Erschließungsstraßen und Verbindungswege sollen an die bestehende Infrastruktur angebunden werden.

Investor und Projektentwickler für das geplante neue Wohnquartier an der Buchstraße ist die Firma thallos AG Projektentwicklung GmbH aus Tübingen. Die Firma thallos AG steht für die ganzheitliche Realisierung von Immobilienprojekten, von der Akquisition und Projektierung über die Bauorganisation bis hin zum Verkauf sowie Vermietung und Verwaltung. Die Firma thallos AG baut mit Schwerpunkt in den Ballungsräumen Stuttgart, Rhein-Main und München als Investor und Projektentwickler nachhaltige Wohnquartiere bzw. modernisiert Bestandsobjekte mit Entwicklungspotenzial.

Zur Projektierung und Realisierung des Wohnbauquartiers an der Buchstraße auf dem ehemaligen TSB-Areal und UWE-Areal hat die Firma thallos AG die Objekt Schwäbisch Gmünd 1 GmbH sowie die Objekt Schwäbisch Gmünd 2 GmbH mit Sitz in 72074 Tübingen, Doblerstraße 1, gegründet. Die Objekt Schwäbisch Gmünd 1 GmbH sowie die Objekt Schwäbisch Gmünd 2 GmbH ist demnach Vertragspartner für den städtebaulichen Vertrag mit Entwurf vom 06.07.2022.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird sich der Investor und Erschließungsträger Objekt Schwäbisch Gmünd 1 GmbH und Objekt Schwäbisch Gmünd 2 GmbH insbesondere zur Durchführung der geplanten Bebauung gemäß den Festlegungen des Bebauungsplans „Am Universitätspark“ verpflichten.

Der Investor und Erschließungsträger wird die Erschließungsmaßnahmen mit den notwendigen Infrastrukturmaßnahmen (u. a. Ver- und Entsorgung, Medien), für den Bereich der in Anlage 2 dargestellt ist, herstellen.

Hier ist vorgesehen, die Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen, im Lageplan Anlage 2 a des städtebaulichen Vertrags blau und rot dargestellt, nach Herstellung und Abnahme der Stadt Schwäbisch Gmünd unentgeltlich zu übertragen. Hierzu Teil C § 9, 10 des Vertrags.

Der Erschließungsträger wird sich ferner an den Kosten des Bebauungsplanverfahrens beteiligen. Des Weiteren hat sich der Erschließungsträger verpflichtet, beim Bau des Kreisverkehrs an der Buchstraße sich mit einem Betrag von 300.000,- € zu beteiligen, sofern der Kreisverkehr innerhalb von 5 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen auf dem TSB-Areal gebaut wird (Teil C §15 des Vertrags).



Die Kostenregelungen sind im Teil H §1 des städtebaulichen Vertrags festgelegt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt, für die vorgesehene Wohnbebauung in dem Planungsgebiet ein Müllkonzept mit Unterflurcontainer, gemäß dem Muster der Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH (GOA), zu verwirklichen (Teil G des Vertrags).

Der Erschließungsträger plant und beabsichtigt im 2. Bauabschnitt eine Kindertagesstätte mit Außenspielfläche auf eigene Kosten herzustellen und die Räumlichkeiten dann zum Betrieb der Kindertagesstätte an die Stadt zu vermieten, analog zum Vorhaben Fehrle-Gärten der Landesbaugenossenschaft in der Weststadt (Teil G des Vertrags).

Der Erschließungsträger ist zudem bestrebt, bei der Realisierung des Wohnquartiers „Am Universitätspark“ im Rahmen der vorstehend ausgeführten Nutzungsmischung auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorzunehmen und entsprechende Angebote auszuweisen. Sollte dies aus wirtschaftlichen Gründen sich im 1. Bauabschnitt nicht realisieren lassen, beabsichtigt der Erschließungsträger dies im folgenden 2. Bauabschnitt zu verwirklichen (Teil A §1 des Vertrags).

Weitere Einzelheiten können aus dem beiliegenden Vertragsentwurf (Stand 06.07.2022) entnommen werden.

Der Erschließungsträger wird zusammen mit seinem beauftragten Architekten das gesamte Neubauprojekt in der Sitzung vorstellen.

Um Zustimmung wird gebeten.