



Schwäbisch Gmünd, 10.10.2022
Gemeinderatsdrucksache Nr. 179/2022

Vorlage an

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

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadtquartiere"
hier: Beschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebiets**

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzungsplan Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets in der Fassung vom 29.09.2022
- Anlage 2: Lageplan Erweiterung Quartier V – Gmünder Hof
- Anlage 3: Lageplan Erweiterung Quartier VI – Feuerwehr
- Anlage 4: Satzung zur Änderung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadtquartiere“

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd beschließt die **Erweiterung des Sanierungsgebiets „Altstadtquartiere“** um die in den Anlagen 2 und 3 dargestellten Bereiche.
2. Der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd beschließt die untenstehende **Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets.**
3. Die Frist zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadtquartiere“ wird bis zum **31.12.2024** verlängert.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

Der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat am 16.06.2008 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadtquartiere“ beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 24.06.2010 erlangte die Satzung Rechtskraft. Das Sanierungsgebiet „Altstadtquartiere“ besteht derzeit aus vier räumlich getrennten Quartieren der historischen Altstadt (Altstadtquartiere I - IV). Außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes befinden sich zum aktuellen Stand die Quartiere „Gmünder-Hof“ zwischen Marktplatz, Kornhausstraße, Radgäble, Franziskanergasse und den bestehenden Gebäuden bis zur Rinderbacher Gasse, sowie „Feuerwehr“ zwischen Roßgäble, Sebaldstraße, Parlerstraße und Waldstetter Gasse einschließlich zweier Grundstücke südlich der Parlerstraße.

Quartier V: Gmünder-Hof – Umgriff Anlage 2

Am südöstlichen Ende des Marktplatzes befindet sich das einstige WOHA-Kaufhaus mit umfangreichen baulichen Strukturen. Das Kaufhaus umfasste ein weitreichendes Sortiment an Lebensmitteln, Schreibwaren, Bekleidung und weiteren Artikeln des täglichen Bedarfs. Gegründet wurde das Kaufhaus im Jahre 1932, stetige Sortimentserweiterungen trugen zur immer größer werdenden Verkaufsfläche bei. Nach 75jährigem Bestehen wurde das Kaufhaus im Jahr 2008 geschlossen, zurückgeblieben sind umfangreiche leerstehende Gebäude. Aufgrund des langen Zeitraums ohne Folgenutzung verschlechtert sich die bauliche Substanz der Gebäude stetig und wirkt sich zunehmend negativ auf die Innenstadt und ihr Erscheinungsbild aus. Auch im direkten Umfeld der baulichen Strukturen fehlt es in einigen Bereichen an Stadtqualitäten, weshalb das Areal und Teile der direkten Umgebung nun in das Sanierungsgebiet „Altstadtquartiere“ aufgenommen werden sollen. Von den insgesamt enthaltenen 9 (Teil-)Flurstücken befinden sich 3 in öffentlicher Hand. Diese umfassen ausschließlich Verkehrsflächen, Gebäude in öffentlichem Eigentum bestehen im Untersuchungsgebiet nicht. Von den restlichen 6 Flurstücken befinden sich 5 im Eigentum derselben Privatpersonen, ein Flurstück befindet sich in Hand eines weiteren privaten Eigentümers.

Nach der Gebäudesubstanzanalyse vom 18.02.2021 und der Standortanalyse vom April 2021, jeweils ausgearbeitet von der STEG Stadtentwicklung GmbH, sowie der Grobanalyse des Gebiets, ausgearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Schwäbisch Gmünd vom 28.02.2022, weist das Gebiet erhebliche städtebauliche Missstände auf, die durch umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ordnungsmaßnahmen beseitigt werden sollen.

Quartier VI: Feuerwehr – Umgriff Anlage 3

Zwischen Roßgäble und Parlerstraße befindet sich das heutige Feuerwehrhaus Florian. Dieses kann aktuellen Nutzungsanforderungen einer Feuerwache nicht mehr nachkommen. Zusammen mit dem Gebäude Parlerstraße 44 sollen Teilbereiche des Feuerwehrhauses abgebrochen werden. Nach einer Neuordnung des Quartiers ist der Bau neuer, den aktuellen Anforderungen nachkommenden Ergänzungsbauten vorgesehen.

Um eine Förderung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen in den Quartieren V und VI zu ermöglichen, sind diese in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet aufzunehmen.



Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB

Auf Grund der Besitzverhältnisse fanden bereits im Vorfeld umfangreiche Abstimmungen mit privaten Eigentümern statt. Aufgrund dessen wurde eine formelle vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB als nicht erforderlich bewertet. Allerdings wurde eine Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger im Sinne von § 139 BauGB durchgeführt.

Insgesamt ergeben sich aus den eingegangenen Hinweisen und Anregungen keine Hinderungsgründe für die Durchführung eines Sanierungsgebiets.

Frist der Durchführung

Nach § 142 Abs. 3 Satz 3 ist mit dem Satzungsbeschluss eine Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Eine Frist von 15 Jahren sollte hierbei nicht überschritten werden.

Die bisherige Frist wurde mit Satzungsbeschluss vom 16.08.2008 bis zum 31.12.2019 festgelegt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes die bisher festgelegte Durchführungsfrist zu verlängern.

Es wird vorgeschlagen, die bisherige Frist bis zum 31.12.2024 zu verlängern.

Finanzierung

Bei den zu verwendenden Finanzhilfen im Rahmen der nachfolgenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen handelt es sich um Städtebaufördermittel. Es gelten die allgemeinen Förderrichtlinien der Städtebauförderung. Im Regelfall beträgt die Finanzhilfe des Landes an den förderfähigen Kosten 60 %, der städtische Komplementäranteil liegt bei 40 %. Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen in den Quartieren V und VI werden aller Voraussicht nach die noch verbliebenen Finanzmittel des Sanierungsgebiets „Altstadtquartiere“ übersteigen.

Der bisherige Förderrahmen beträgt 10.913.569 €. Daraus ergibt sich eine bewilligte Finanzhilfe in Höhe von 6.584.141 € (60%). Hiervon wurden bisher 4.976.630 € für bereits durchgeführte Maßnahmen im Sanierungsgebiet ausbezahlt.

Die noch verbliebenen Mittel werden größtenteils für die Maßnahmen „Wohnen an der Stadtmauer“ und „Platzgestaltung Mohrengässle“ abgerufen, die genauen Summen stehen derzeit noch nicht fest.

Gemäß der Abstimmung zwischen dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen kann die Stadt Schwäbisch Gmünd für das Städtebauförderprogramm 2023 einen Aufstockungsantrag stellen und im Antrag auch die Verlängerung des Bewilligungszeitraums beantragen. In diesem Zuge wird auch die Überführung in ein neues Bund-Länder-Programm erfolgen, das Programm „Stadtum-



bau West“ ist bereits ausgelaufen. Der Verlängerungs- und Aufstockungsantrag wird umgehend im November 2022 gestellt.

Im Doppelhaushalt 2022/2023 sind für Maßnahmen im Bereich der Sanierungsgebietserweiterung folgende investiven Mittel im Teilhaushalt 7 etatisiert:

Investitionsnummer	Bezeichnung	Auszahlung €	Zuweisung €
5110S3-004	Erweiterung Quartier Feuerwehr	956.000	573.600
5110S3-005	Quartiererweiterung Innenstadt	500.000	300.000

Im Jahr 2022 nicht verbrauchte Mittel bei der Sanierungsmaßnahme Altstadtquartiere werden als Ermächtigungsübertragung gemäß §21 Abs. 1 GemHVO in das Jahr 2023 übertragen.