



Schwäbisch Gmünd, 16.01.2025
Gemeinderatsdrucksache Nr. 166/2024

Vorlage an

Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung

zur Information

- öffentlich -

Sachstandsbericht Sanierungsgebiet Hardt

Anlagen:

Anlage 1: Präsentation

Anlage 2: Förderprogramme im Sanierungsgebiet „Hardt“

Anlage 3: Übersichtsplan Förderprogramme im Sanierungsgebiet „Hardt“

Sachverhalt:

Das Gmünder Hardt wurde 2016 in das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ (damals „Soziale Stadt“) aufgenommen. Seitdem entwickelt sich dieser Stadtteil zunehmend auch baulich sehr dynamisch. Deutlich wird dies derzeit vor allem rund um den Platz „Park am Sonnenhügel/ Europaplatz“, der das neue Herz des Quartiers sein wird. Der nördliche Teil der Platzanlage ist bereits fertiggestellt – der südlich der Oberbettringer Straße gelegene Bereich wird momentan hergestellt. Dieser Platz erfüllt in Zukunft wichtige soziale, städtebauliche und ökologische Funktionen, die über das Quartier hinausstrahlen.

Nicht nur die Konversion des ehemals militärisch genutzten Standortes als zentraler Baustein der Quartiersentwicklung wird durch Mittel der Städtebauförderung umgesetzt und finanziell unterstützt. Ein ganzes Maßnahmenbündel mit verschiedenen Teilprojekten wird durch die unterschiedlichsten Förderprogramme unterstützt und ermöglicht.

Um diesen sehr umfassenden Prozess und das komplexe Zusammenspiel der Förderprogramme im Sanierungsgebiet abbilden zu können, wird der vorliegende Sachstandsbericht zum einen den Weg bis zum heutigen Umsetzungsstand nachzeichnen, der seit den ersten Überlegungen und Grundsatzbeschlüssen zur baulich-räumlichen Weiterentwicklung des Gmünder Sonnenhügels geführt hat. Zum anderen wird ein Ausblick über zukünftige Vorhaben gegeben. Kennzeichnend für das Sanierungsgebiet Hardt ist die



Nutzung unterschiedlichster Förderprogramme, die im Folgenden näher erläutert und in den Gesamtzusammenhang der Entwicklung auf dem Hardt gebracht werden.

1. Grundlegende Schritte vor Aufnahme in die Städtebauförderung (2014-2016)

Masterplan Hardt mit Bebauungs- und Freiflächenkonzept:

Bereits vor der Aufnahme des Sanierungsgebiets Hardt in die Städtebauförderung gab es zahlreiche Bemühungen zur Aufwertung des Stadtteils. Ein erster wichtiger Schritt war die Erstellung des „Masterplans Hardt“ mit einem Freiflächen- und Bebauungskonzept zur Weiterentwicklung des Stadtteils (vgl. Gremiendrucksache 102/2014). In enger Zusammenarbeit zwischen den politischen Gremien, der Stadtverwaltung, den örtlichen Einrichtungen und Institutionen sowie der engagierten Bewohnerschaft konnten zwischen 2014 und 2016 weitere wichtige Grundlagen für den heutigen Entwicklungsstand geschaffen werden.

EUROPAN 13:

Während des Masterplanprozesses kristallisierten sich bereits erste Ziele für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils heraus. 2015 konnten mit den Wettbewerbsergebnissen des Ideen- und Realisierungswettbewerbs EUROPAN 13 sowie den formal beginnenden vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Sanierungsgebiet Hardt weitere konkrete Sanierungsziele definiert werden.

Übergeordnete Sanierungsziele und Leitprojekte im Sanierungsgebiet Hardt:

- A)** „Hardt-Nord“ und „Hardt-Süd“ städtebaulich und sozial besser vernetzen
- B)** Soziale Einrichtungen für die Gemeinwesenarbeit aufwerten und sichern
- C)** Integration und Identifikation verbessern; durch Aufwertung des Wohnumfelds und Wohnungsbestands sowie neue Wohnungen soziales Gleichgewicht von „Hardt-Nord“ und „Hardt-Süd“ schaffen (Verbesserung des Wohnungsangebots; Schaffung größerer Wohnungen)
- D)** Zur Deckung des täglichen Bedarfs Einzelhandel und Dienstleistungsfunktionen aufwerten und sichern
- E)** Vorhandene Spiel- und Freizeitflächen aufwerten und neue schaffen; Straßen und Plätze umgestalten
- F)** „Hardt-Nord“ und „Hardt-Süd“ durch ein „Grünes Band“ als verbindendes Element der Freiraumplanung besser miteinander vernetzen
- G)** Energetische Gebäudesanierung; Wärme- und Energiebedarf reduzieren;



energieeffiziente Infrastruktur aufbauen

H) Trennwirkung der Oberbettringer Straße aufheben

Um den Erfolg des Sanierungsprozesses – der über viele Jahre und auch Jahrzehnte hinaus andauern kann – sicherzustellen und die gewünschten Ergebnisse für die Gemeinschaft zu erreichen, ist eine Anpassung dieser Sanierungsziele und Leitprojekte jedoch von entscheidender Bedeutung und niemals abschließend zu betrachten. Aufgrund der dynamischen Entwicklung solcher umfangreicher Umwandlungs- und Konversionsprozesse werden im Verlauf der Sanierung immer wieder neue Projekte hinzugefügt, während andere Projekte sich an veränderte Umstände anpassen oder wiederum nicht realisiert werden. Beispielhaft ist hier die 2024 angestoßene „Mehrfachbeauftragung Bildungsquartier Hardt/IBA'27“ (vgl. Gremiendrucksache 126/2024), die im Jahr 2016 noch nicht absehbar war.

Wichtige Gremiendrucksachen 2014-2016:

Gremiendrucksache 102/2014 (Mai 2014):

- Grundsatzbeschluss Bebauungs- und Freiflächenkonzept (Masterplan) mit intensiver Bürgerbeteiligung
- Vorbereitung Entwurfsbeschluss Bebauungsplan Nr. 172 Bll „Junges Wohnen II“
- Grundsatzbeschluss Neubau Flüchtlings-/ Gemeinschaftsunterkunft mit dem Landkreis
- Grundsatzbeschluss Planung verbindendes „Grünes Band“ Hardt-Nord und Hardt-Süd

Gremiendrucksache 289/2014 (Januar 2015):

- Anstoß der vorbereitenden Untersuchung zur Ausweisung des Sanierungsgebiets mit Vertiefung der städtebaulichen Neuordnung und des Masterplans Hardt durch Teilnahme am europäischen Ideenprojekt „EUROPAN 13“

Gremiendrucksache 040/2015 (April 2015):

- Beschlussfassung nach § 141 Abs. 3 BauGB über den formalen Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung des Sanierungsgebiets „Hardt“ mit Abgrenzungsplan im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“

Gremiendrucksache 208/2015 (September 2015):

- Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ mit dem Sanierungsgebiet „Hardt“ implizit Beschluss Rahmenplan Hardt

Gremiendrucksache 122/2016 (Juni 2016):

- Strategiepapier der Pädagogischen Hochschule zum Hochschulstandort PH Schwäbisch Gmünd 2030



2. Projektumsetzung seit Aufnahme in die Städtebauförderung (ab 2016):

2.1. Bereits umgesetzte Projekte:

Neues Wohnen Sonnenhügel:



Ziele	Neuordnung des Areals und Umgestaltung zum urbanen Quartierszentrum mit großflächiger Platzgestaltung und verdichteter Bebauung (Ziele: A, C, D, G)
Was wird/ wurde gefördert?	Abbruch und Freilegung zur Baureifmachung des ehemaligen Kasernengeländes als vorbereitende Maßnahme zur Neuordnung und Schaffung neuen Wohnraums durch Investoren sowie eine Baugruppe
Umsetzungsstand	Neubaumaßnahmen in den Baufeldern I, II, III (inkl. Baugruppe) abgeschlossen und teilweise schon (voll) bezogen. Das Projekt in Baufeld IV (DRK/ SEG-Gelände) konnte bislang noch nicht umgesetzt werden (vgl. Seite 13)
Förderprogramm	Sozialer Zusammenhalt (vgl. Anlage 2, Nr. 1)



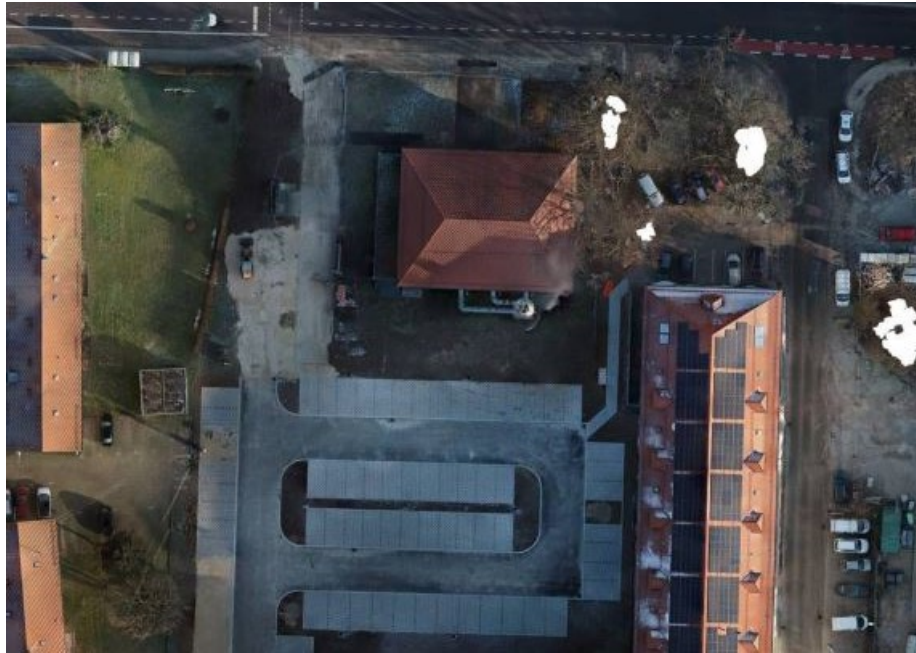
Familien- und Freizeitpark:



Ziele	Aufwertung vorhandener und Schaffung neuer Spiel- und Freizeitflächen im Quartier (Ziele: A, B, C, E, F)
Was wird/ wurde gefördert?	<ul style="list-style-type: none">• Herstellung eines Multifunktionsspielfelds sowie die Anbindung des Multifunktionsspielfelds an das bestehende Wegenetz• Herstellung Fitness-Hot-Spot• Herstellung Grüner Treffpunkt• Modellierung zur Herstellung eines Naturspielplatzes• Anlegung eines Roll- und Bewegungsfeldes für versch. Sport- und Freizeitaktivitäten sowie eines Regenwasserversickerungs- und Verdunstungssystems.
Umsetzungsstand	abgeschlossen
Förderprogramm	<ul style="list-style-type: none">• Sozialer Zusammenhalt (vgl. Anlage 2, Nr. 1)• SIQ I (vgl. Anlage 2, Nr. 6)• SIQ II (vgl. Anlage 2, Nr. 7)



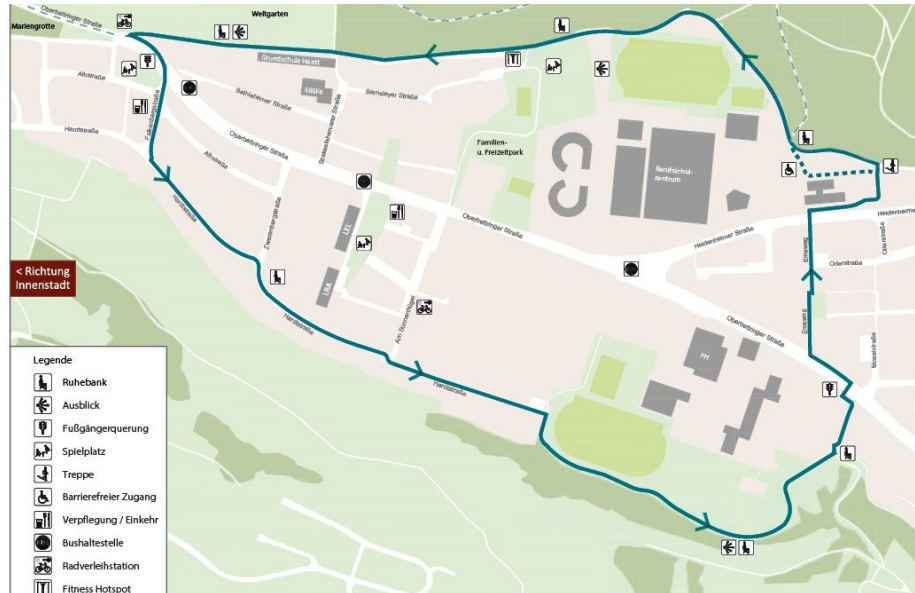
Stichstraße LEL:



Ziele	Reorganisation der Anbindung des Kindergartens Sterntaler/ der LEL, um den Bau des Europaplatzes zu ermöglichen und um in Zukunft die Quartiersmitte zu entlasten (Ziele: A, C, D, H)
Was wird/ wurde gefördert?	Herstellung der Stichstraße
Umsetzungsstand	Teilweise umgesetzt und wird im Zuge des Baus des Europaplatzes an die Oberbettringer Straße angeschlossen
Förderprogramm	Sozialer Zusammenhalt (vgl. Anlage 2, Nr. 1)



Rundweg Hardt:



Ziele	Spazier- und Radweg mit Aussichts- und Informationspunkten rund um die Geschichte des Hardt – Gmünder Sonnenhügels. (Ziele: A, C, F)
Was wird/ wurde gefördert?	Beschilderung Rundweg Hardt
Umsetzungsstand	Der 3,5 km lange, barrierefreie Rundweg wurde am 02.10.2021 feierlich eröffnet
Förderprogramm	Sozialer Zusammenhalt (vgl. Anlage 2, Nr. 1) Teilw. Finanzierung (innerhalb des Sanierungsgebiets), d.h. nur Abschnitte, die im Sanierungsgebiet liegen.



Unterstützung der Gemeinwesenarbeit im Quartier:

Ziele	Das Projekt soll dazu beitragen, das Miteinander der Bewohnerschaft zu stärken und die nach wie vor gefühlte Trennung zwischen den zwei Quartiershälften (Nord und Süd) zu überwinden (Ziele: A, B, C)
Was wird/wurde gefördert?	Personalkosten der Stadtteilkoordination
Umsetzungsstand	fortlaufend
Förderprogramm	<ul style="list-style-type: none">• NIS 2016 (vgl. Anlage 2, Nr. 8)• NIS 2021 (vgl. Anlage 2, Nr. 4)

2.2. Derzeit in Umsetzung befindliche Projekte:

Neubau Jugendtreff Hardt:



Ziele	Neubau eines bedarfs- und bedürfnisgerechten Jugendtreffs. Lokalisiert im Familien- und Freizeitpark verknüpft und komplettiert dieser die Bedürfnisse des sozialen Miteinanders und integrativen Zusammenhalts. (Ziele: B, C, G)
Was wird/wurde gefördert?	Neubau



Umsetzungsstand	Fertigstellung Anfang 2025
Förderprogramm	SIQ III (vgl. Anlage 2, Nr. 3)

Umgestaltung Oberbettringer Straße:



Ziele	Barrierefreie Umgestaltung der bislang als Durchfahrtsstraße wahrgenommenen Oberbettringer Straße zur integrierten Stadtstraße mit Aufenthaltsqualität zur Verringerung der Trennwirkung „Hardt-Nord“ und „Hardt-Süd“ (Ziele: A, C, E, F, H)
Was wird/ wurde gefördert?	Umbau und Anpassung Straßenraum mit barrierefreier Bushaltestelle und Parkplätzen zur Minderung des Parkdrucks im Quartier
Umsetzungsstand	Der 1. BA wurde bereits hergestellt. Im Zuge des 2. BA am Europaplatz wird eine Bushaltestelle verlagert und neu erstellt. Insgesamt sind zwischen Falkenbergplatz und geplantem Kreisverkehr an der PH vier Bauabschnitte vorgesehen, die sukzessive während der Sanierung umgesetzt werden sollen. Weitere Umsetzung ab voraussichtlich 2027.
Förderprogramm	<ul style="list-style-type: none">• Sozialer Zusammenhalt (vgl. Anlage 2, Nr. 1)• LGVFG (vgl. Anlage 2, Nr. 5)



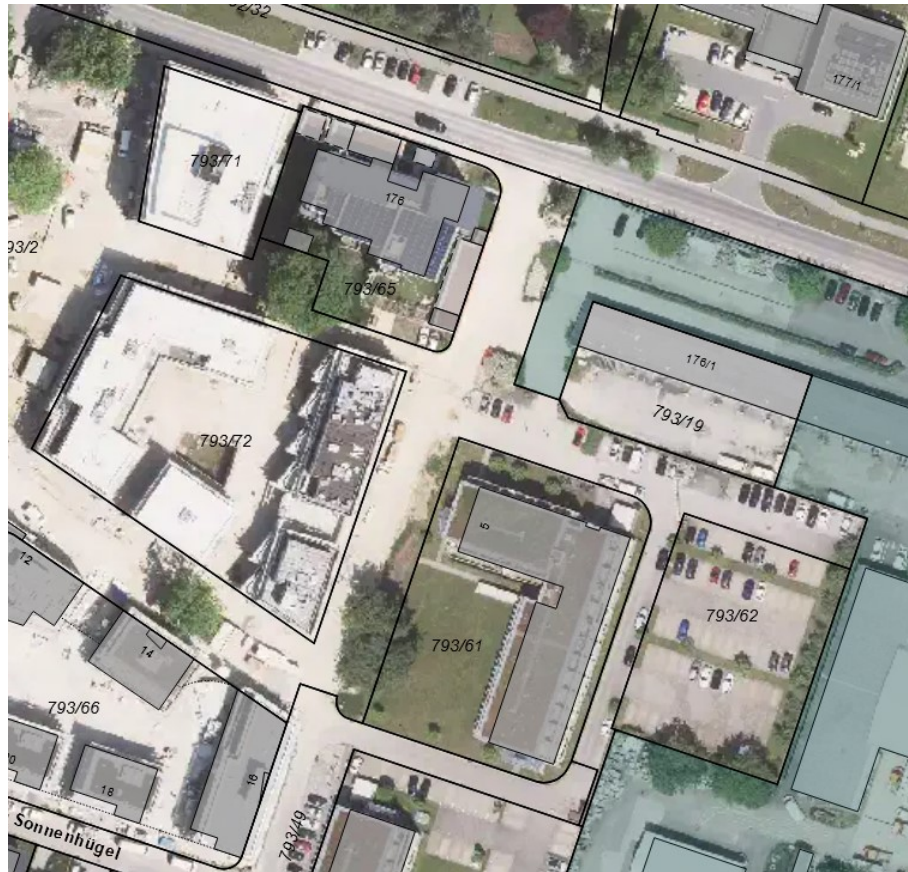
Park „Platz am Sonnenhügel/ Europaplatz“:



Ziele	Mit diesem Projekt als Herzstück der Transformation des Quartiers zwischen Falkenbergplatz und Pädagogischer Hochschule, soll eine neue und auch räumlich verbindende Mitte zwischen „Hardt-Nord“ und „Hardt-Süd“ mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. (Ziele: A, C, D, E, F, H)
Was wird/ wurde gefördert?	<ul style="list-style-type: none">• Herstellung Platz mit Gestaltung des Grün- und Freiraums• Schwammstadtprinzip• Hohe Aufenthaltsqualität• Barrierefreie Bushaltestelle
Umsetzungsstand	<ul style="list-style-type: none">• 1. BA fertiggestellt• Spatenstich 2.BA am 28.11.2024• Fertigstellung bis Ende 2025
Förderprogramm	<ul style="list-style-type: none">• Sozialer Zusammenhalt (vgl. Anlage 2, Nr. 1)• Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel (vgl. Anlage 2, Nr. 2)• LGVFG (vgl. Anlage 2, Nr. 5)



Neuerschließung Straße „Am Sonnenhügel“:



Ziele	Wiederherstellung/ Sanierung der als Bauzufahrt genutzten Straße östlich der Baufelder des Areals „Neues Wohnen Sonnenhügel“ (Ziele: A)
Was wird/ wurde gefördert?	Wegebau
Umsetzungsstand	Wiederherstellung/ Sanierung mit Abschluss der Baumaßnahme Platz „Park am Sonnenhügel/ Europaplatz“
Förderprogramm	Sozialer Zusammenhalt (vgl. Anlage 2, Nr. 1)



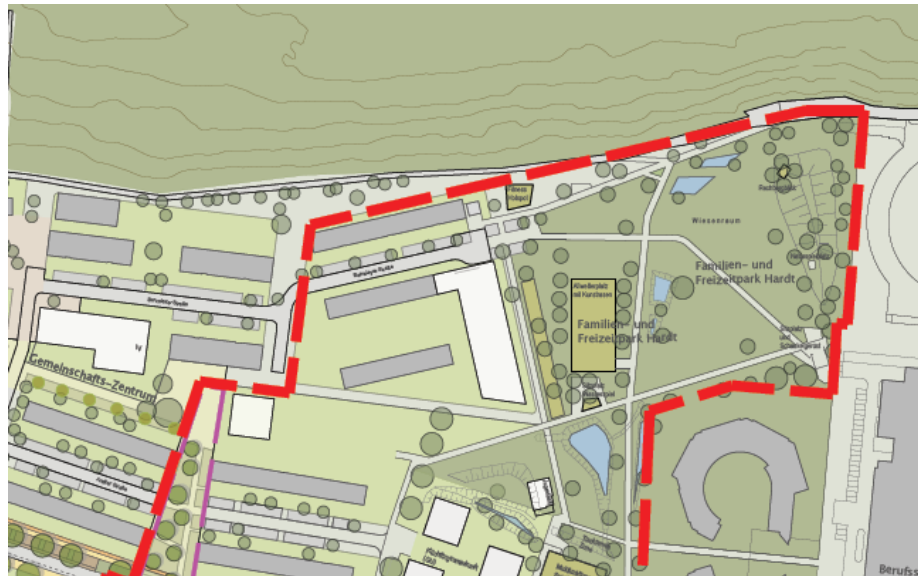
2.3. Zukünftige Projekte

Birlik-Areal:



Ziele	Abbruch und Neubau mit KiTa, Räumen für die Stadtteilkoordination und (Senioren-)Wohnungen (Ziele: A, B, C, G)
Was wird/ wurde gefördert?	Abbruch und Freilegung zur Baureifmachung
Umsetzungsstand	Bis voraussichtlich 2027 zurückgestellt
Förderprogramm	Sozialer Zusammenhalt (vgl. Anlage 2, Nr. 1)

Wohnen am Familien- und Freizeitpark:



Ziele	Abbruch bestehende VGW-Lagerhalle mit Neubau Wohnungen und Modernisierung vorhandenen Wohnungsbestands im angrenzenden Umfeld. (Ziele: A, C, G)
Was wird/wurde gefördert?	<ul style="list-style-type: none">• Abbruch und Freilegung zur Baureifmachung• Modernisierungsmaßnahmen
Umsetzungsstand	zurückgestellt
Förderprogramm	Sozialer Zusammenhalt (vgl. Anlage 2, Nr. 1)

DRK/ SEG-Areal:



Ziele	Abbruch bestehendes SEG-Gebäude und Freilegung zur Neubebauung mit einem Nahversorger mit zusätzlichen Wohnungen (Ziele: A, B, C, G)
Was wird/ wurde gefördert?	Abbruch und Freilegung zur Baureifmachung
Umsetzungsstand	Weiterverfolgung nach Bezug SEG-Neubau in der Weißensteiner Straße.
Förderprogramm	Sozialer Zusammenhalt (vgl. Anlage 2, Nr. 1)

Bauhof-Areal:





Ziele	Stadtumbau und Umnutzung des Technik- und Fahrzeughallenbereichs der ehemaligen Kaserne, heute städtischer Bauhof. Die Fläche als Bestandteil des EUROPAN-Wettbewerbs bietet Potenzial für ein Wohn- und Bildungsquartier, das die trennende Wirkung zwischen Pädagogischer Hochschule und Hardt aufbrechen soll. (Ziele: A, B, C, D, E, F, G, H)
Was wird/wurde gefördert?	Mehrfachbeauftragung (Verfahrens- und Architektenkosten)
Umsetzungsstand	Bis März 2025 liegen städtebauliche Entwürfe vor, die der weiteren Entwicklung des Bauhofareals zugrunde gelegt werden können.
Förderprogramm	Sozialer Zusammenhalt (vgl. Anlage 2, Nr. 1)

3. Fazit und Ausblick:

Im Sanierungsgebiet Hardt wurden seit 2016 eine Reihe wichtiger Projekte zur Weiterentwicklung des Stadtteils umgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine beträchtliche Summe an Fördermitteln in den Stadtteil investiert:

Seit 2016 sind insgesamt rund 6.714.600 € an Fördermitteln bewilligt worden, von denen rund 3.406.235 € bereits abgerufen und investiert wurden (vgl. Anlage 2).

Die Gesamtinvestitionen im Sanierungsgebiet belaufen sich seit 2016 auf aktuell rund 4.835.500 €. Mit den bereits beschlossenen und derzeit in Umsetzung befindlichen Projekten stehen weitere rund 4.835.000 € an Gesamtinvestitionen an (nochmals gleiche Summe wie 2016 bis heute!), die noch getätigt werden.



Es wird weiterhin aktiv daran gearbeitet, die dynamische Entwicklung voranzutreiben, bereits begonnene Projekte fertigzustellen und neue Projekte zu initiieren.

Die derzeitige Bau- Wirtschaftskonjunktur, die viele Projekte wie bspw. den Umbau des Standorts Birlik-Markt verzögert, ist und bleibt eine Herausforderung.

Erste Gespräche mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen und dem Regierungspräsidium Stuttgart bezüglich einer Verlängerung des Durchführungszeitraums des Sanierungsgebiets Hardt sind positiv verlaufen. Zudem wurde am 15.11.2024 im Rahmen des jährlichen Sachstandsberichts zum Sanierungsgebiet nun auch offiziell eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums bis zunächst 2027 beantragt, die voraussichtlich im Frühjahr 2025 offiziell beschieden wird. Hierdurch wird die Umsetzung bereits begonnener, noch ausstehender sowie der bis dahin neu dazukommenden Projekte weiterhin ermöglicht.