



Schwäbisch Gmünd, 25.03.2025
Gemeinderatsdrucksache Nr. 043/2025

Vorlage an

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

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Westliches Stadttor" im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Wachstum und Nachhaltige Erneuerung" (WEP)
hier: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Westliches Stadttor" nach § 142 BauGB**

Anlagen:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“ |
| Anlage 2 | Gebietsbezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept |
| Anlage 3 | Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“ |
| Anlage 4 | Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets |

Beschlussantrag:

1. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Westliches Stadttor“ (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen und den darin formulierten Sanierungszielen sowie dem gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzept (Anlage 2) wird zugestimmt.
2. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“ in Schwäbisch Gmünd (Anlage 3) und der erweiterte Geltungsbereich (Anlage 4) werden beschlossen.
3. Die Sanierung soll bis zum 31.12.2034 durchgeführt werden.



Sachverhalt:

Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant eine städtebauliche Neuordnung im Bereich des Stadteingangs aus Richtung Stuttgart. Seit dem erfolgreichen Stadtumbau und der Untertunnelung der B 29 hat sich das Eingangsbild Schwäbisch Gmünds von Westen her stark verändert.

Während rund um den Bahnhof und den Remspark die enormen Bemühungen um eine positive städtebauliche Entwicklung spätestens mit der erfolgreichen Landesgartenschau 2014 sichtbar wurden, blieb der Bereich entlang der Lorcher Straße und zwischen den Hängen des Nepperbergs bis zur Rems und in Ost-West-Richtung von der Vogelhofstraße bis zum ZOB am Bahnhof bisher unberücksichtigt.

Es handelt sich bei den Flächen im Projektraum um große städtebauliche Potenziale, die verkehrsgünstig erschlossen und für verschiedenste Nutzungen bestens geeignet sind. Daher galt und gilt es, diese Areale einer neuen Entwicklungskonzeption zuzuführen, die die dynamische Stadtentwicklung der letzten Jahre auch räumlich in Richtung Westen fortsetzt. Um eine zielgerichtete und sinnvolle Entwicklung der Flächen sowohl inhaltlich-konzeptionell wie auch funktional vorzubereiten wurden in den vergangenen Jahren bereits wichtige Vorleistungen erbracht:

- **Europas-Wettbewerb 16**
Das Wettbewerbsverfahren Europas ist ein Gmünder Erfolgsmodell: In vergleichbarer Situation hat die Stadt Schwäbisch Gmünd in den Jahren 2014/2015 mit dem Projekt „Unbreak my Hardt“ im Rahmen des damaligen Europas 13 und dem heutigen Sanierungsgebiet „Hardt“ sehr gute Erfahrungen gemacht. Um auch für das Westliche Stadttor eine Ideengrundlage zu erhalten hat die Stadt am Wettbewerbsverfahren Europas 16 „Living Cities – Lebendige Städte“ teilgenommen. Ziel war es einen städtebaulichen Entwurf zu erhalten, der schrittweise umgesetzt werden kann und Dienstleistungsangebote und allgemeine urbane Nutzungsangebote entlang der Lorcher Straße mit attraktivem Wohnen und Arbeiten verbindet. Preisträger war der Entwurf „Veriditas ante Portas“, dessen Struktur vor allem durch das Freiraumband quer zur Lorcher Straße, der Rems und den Gleisen der Remsbahn geprägt wird.
- **Rahmenplan „Westliches Stadttor“**
In engem Austausch mit dem Verfasser des favorisierten Wettbewerbsergebnisses des Europas 16 wurde der Rahmenplan für das Westliche Stadttor weiter konkretisiert. Durch diesen Prozess ist es gelungen, die städtebauliche Struktur so anzupassen, dass eine flexible und praktikable Realisierung in Bauabschnitten möglich wird. Auch die Platz-Wege-Folgen sowie die namensgebende Situation wurden weiter präzisiert und ausgearbeitet.
- **Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen**
In seiner Sitzung vom 07.07.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch



Gmünd den Einleitungsbeschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst.

- Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)“.
Mit dem Zuwendungsbescheid vom 27.06.2022 wurde das Gebiet „Westliches Stadttor“ in das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)“ aufgenommen (Laufzeit bis 2031).
- Erweiterung des Gebiets der Vorbereitenden Untersuchungen
Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass auch die nördlich der Remsbahn liegenden Areale (vgl. Anlage 4) erhebliche städtebauliche Missstände aufweisen. Deshalb sollen mit dem Beschluss der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungssatzung auch diese Bereiche in das Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor“ miteinbezogen werden.

Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Die VU sind ein vorgeschriebenes Element bei der Festlegung eines Sanierungsgebietes. Sie sollen die Notwendigkeit einer Sanierung darlegen. Die städtebaulichen Missstände wurden durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg in einer Ortsbegehung erhoben. Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Defizite sowohl der Gebäude, der Nutzungsstruktur als auch der öffentlichen und privaten Freiräume vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Die wesentlichen Missstände und Defizite können dem Bericht (Anlage 1) entnommen werden.

Sanierungsziele

Aus den städtebaulichen Missständen im Erweiterungsgebiet lassen sich daher folgende Sanierungsziele ableiten, durch die das Gebiet seiner städtebaulichen Scharnierfunktion zwischen Weststadt und Innenstadt gerecht werden soll. Diese enthalten neben Zielen zur allgemeinen (städttebaulichen) Struktur auch Ziele für das Wohnen und Arbeiten im Quartier sowie Sanierungsziele im Bereich der Mobilität und Umwelt:

- Etablierung einer städtebaulichen Scharnierfunktion zwischen Weststadt und Innenstadt
- Erlebbarmachen der Rems
- Städtebauliche Adressbildung mit kleinteiliger Parzellierung
- Entmischung störender Gemengelagen und evtl. Auslagerungen
- Nutzungsdurchmischung mit vornehmlich geschlossener Bebauung
- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgenutzter Brachflächen
- Schaffung von Wohnraum, insbesondere durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien



- Stabilisierung und Aufwertung des bestehenden Gewerbegebietes
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel sowie Erweiterung der vorhandenen Jugendmeile in das Gebiet
- Ergänzung des Angebotes in Neubauten zur Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur mit passenden Raumkanten, unter Berücksichtigung von Ausbau und Aufwertung der Handels- und Dienstleistungsfunktionen
- Neustrukturierung unter Erhalt und Stärkung des örtlichen Gewerbes / Arbeitsstätten
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Baulückenschließung. Partielle Neuordnung, Umnutzung und bauliche Nachverdichtung bisher untergenutzter Bereiche
- Soweit erforderlich, Rückbau nicht mehr zu erhaltender Gebäude
- Schaffung von Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge
- ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern nachhaltige Mobilität, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe und Energieeffizienz im Altbaubestand in den festgelegten Gebieten
- Aufwertung und Erweiterung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün und Freiräumen, insbesondere entlang der Rems
- Verbesserung der städtebaulichen Qualität durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen sowie Begrünungsmaßnahmen und die Möglichkeit dadurch Verbindungen von Nord nach Süd zu schaffen
- Verbesserung der Stellplatzsituation
- Verbesserung des Radverkehrsnetzes

Die Vorschläge für städtebauliche Maßnahmen im Erweiterungsgebiet sind detailliert im Neuordnungs- bzw. im gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzept (vgl. Anlage 2) sowie im Maßnahmenplan dargestellt. Im Wesentlichen werden die Gestaltung von Freiflächen, eine Bebauung der Brachflächen, die Ergänzung von Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude vorgeschlagen, die auf den Ergebnissen des European-Wettbewerbs und dem anschließenden Rahmenplanprozess aufbauen.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsor-



gung sowie Ausstattungsstandards befragt und damit ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt.

Darüber hinaus fand am 24. September 2021 ein Bürgerinformationsabend statt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die Bürgerinnen und Bürger ausführlich über die Ziele und Zwecke der Sanierung und die damit verbundenen Rahmenbedingungen informiert.

Die durch die Erweiterung des VU-Bereichs hinzugekommen Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter wurden wiederum mittels einer Fragebogenaktion im Januar/ Februar 2025 befragt.

Art des Sanierungsverfahrens

Der Abwägungsprozess über das anzuwendende Sanierungsverfahren ist bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen vorbereitet worden (vgl. Anlage 1, Seite 86). In Bezug auf die geplante Sanierung „Westliches Stadttor“ kann hierzu festgestellt werden:

In Anbetracht der gesetzten Ziele und Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme sowie der geplanten Durchführung von Neuordnungsmaßnahmen zur Erschließung innerörtlicher Bauflächen, insbesondere im Kernbereich zwischen Lorcher Straße und den Gleisanlagen, ist von einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung auszugehen. Aus diesem Grund soll die Sanierungsmaßnahme „Westliches Stadttor“ im „umfassenden“ Verfahren durchgeführt werden.

Durchführung der Sanierung und Fördermöglichkeiten

Die Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd erhofft sich von einer Sanierung des zentral gelegenen Gebiets eine positive Wirkung auf die gesamte Innenstadtentwicklung. Dazu zählen sowohl Aufwertungen im öffentlichen Raum, wie beispielsweise in den Bereichen entlang der Lorcher Straße, im Uferbereich der Rems als auch innerhalb des Quartiers. Vor allem sollen aber auch private Modernisierungen dazu beitragen, das bislang sehr heterogene Quartier mit seinen zahlreichen Brachflächen als multifunktionalen Stadteingang weiterzuentwickeln.

Für die Durchführung der Sanierung werden keine Förderrichtlinien erlassen. Die Gewährung von Zuschüssen aus Städtebaufördermitteln für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen im gesamten Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor“ obliegt dem Gemeinderat. Für eine Bezuschussung privater Maßnahmen muss eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt geschlossen werden. Die Maximalförderung für einzelne Vorhaben wird von Vorhaben zu Vorhaben neu beschlossen, um flexibel auf die Entwicklungsvorstellungen und -ideen reagieren zu können.

Damit eine Förderung in diesem Areal mit Mitteln der Städtebauförderung überhaupt möglich ist, ist zunächst der Erlass der vorliegenden Sanierungssatzung zur förmlichen



Festlegung des Sanierungsgebiets erforderlich. Dem Gemeinderat wird daher vorgeschlagen, die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“ in Schwäbisch Gmünd und dem Geltungsbereich der Sanierungssatzung zu beschließen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der städtebaulichen Grobanalyse.

Für die Sanierungsmaßnahme „Westliches Stadttor“ ist im Rahmen des Sanierungsprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ein Gesamtförderrahmen von 2.833.333 Euro bewilligt worden. Davon tragen Land und Bund 1.700.000 Euro (60%) sowie die Stadt Schwäbisch Gmünd 1.133.333 Euro (40%). Die detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht ist in den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen beigefügt (vgl. Anlage 1, Seite 96-97).

Eintragung Sanierungsvermerk

Nach Inkrafttreten der Satzung hat die Stadt Schwäbisch Gmünd dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hat hierbei die von der Sanierung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt trägt in die Grundbücher den sog. Sanierungsvermerk ein. Dieser Vermerk verbleibt bis zur Abrechnung der Sanierung in den Grundbüchern. Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, erhalten auch diese einen Sanierungsvermerk.

Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor“

Beim Beschluss über die Sanierungssatzung für das Gebiet „Westliches Stadttor“ gem. § 142 Abs. 1 und 3 BauGB ist ergänzend gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist zur Durchführung der Sanierung festzulegen. Die Frist soll nach BauGB eine Dauer von 15 Jahren nicht überschreiten, darf aber auch darunter liegen.

Zu empfehlen ist, den Zeitraum so festzulegen, dass die Durchführungsdauer der Sanierung den Bewilligungszeitraum übersteigt. Der Bewilligungszeitraum wurde bis zum 30.04.2031 festgelegt. Dieser kann nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um zwei Jahre verlängert werden. Für den Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird mindestens ein weiteres Jahr veranschlagt. Es wird deshalb empfohlen, die Durchführungsfrist bis zum 31.12.2034 festzulegen. Bei Bedarf kann die Frist gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Gemeinderats verlängert werden.



Vorgang

09.12.2020	BUA	Gemeinderatsdrucksache 228/2020	Städtebaulicher Entwicklungsbereich "Westliches Stadttor - zwischen Nepperberg und Rems" - Teilnahme am europäischen Ideenwettbewerb European 16
07.07.2021	GR	Gemeinderatsdrucksache 108/2021	Beschluss des Gemeinderats zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)
24.01.2022	BUA	Gemeinderatsdrucksache 006/2022	Präsentation Ergebnisse European 16 "Westliches Stadttor" Schwäbisch Gmünd
15.05.2024	GR	Gemeinderatsdrucksache 034/2024	Beschluss des Gemeinderats zum Entwurf des Rahmenplans

Finanzielle Auswirkungen

Siehe Kosten- und Finanzierungsübersicht