



Schwäbisch Gmünd, 13.04.2026
Gemeinderatsdrucksache Nr. 042/2026

Vorlage an

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

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

Mehrfachbeauftragung "Ärzte- und Verwaltungszentrum Westliches Stadttor"

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Auslobungstextes vom 01.04.2026
- Anlage 2: Abgrenzungsplan Plangebiet vom 31.03.2026
- Anlage 3: Rahmenplan „Westliches Stadttor“ vom 14.03.2024

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt der Mehrfachbeauftragung „Ärzte- und Verwaltungszentrum Westliche Stadttor“ gemäß dem beiliegenden Entwurf des Auslobungstextes vom 01.04.2026 und den enthaltenen Verfahrensbedingungen zu.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Im Rahmen des 16. European-Wettbewerbs „Living Cities – Lebendige Städte“ wurde 2021/2022 ein übergeordnetes städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept für das heterogene Quartier entlang der Lorcher Straße erarbeitet. Der prämierte Entwurf „Viriditas ante Portas“ bildet mit seinem quer zur Lorcher Straße verlaufenden Freiraumband das Leitbild für die weitere Entwicklung des Gebiets und mündete im



Mai 2024 in den Beschluss des Rahmenplans „Westliches Stadttor“ (siehe Gremien-drucksache Nr. 034/2024).

Ein besonderer Fokus lag und liegt auf der derzeit brachliegenden Fläche rund um die ehemalige Tunnelbaustelle an der „Villa Bidlingmaier“, die seit der Landesgartenschau 2014 als provisorischer Parkplatz sowie als Aufstellfläche und Rettungszufahrt in den B-29 Tunnel genutzt wird. Dieser Bereich besitzt eine zentrale Bedeutung für die Weiterentwicklung des Quartiers westlich der Gmünder Innenstadt und bietet das Potenzial, ein baulich markantes Westliches Stadttor auszubilden. Durch eine Mischung verschiedener Nutzungen kann hier ein zeitgemäßer Stadteingang entstehen.

Das Areal ist zugleich ein wesentlicher Bestandteil des seit dem 08.05.2025 rechtskräftigen Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“ und bietet die Chance, die äußert positive Entwicklung rund um den Remspark und die Impulse der Landesgartenschau konsequent nach Westen fortzuführen.

Parallel dazu hat die Stadt Ende 2024 gemeinsam mit lokalen und niedergelassenen Ärzten sowie weiteren Akteuren aus dem Medizin- und Gesundheitsbereich einen Prozess zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung der medizinischen Versorgung in Schwäbisch Gmünd gestartet. Hieraus entstand die Idee, auf der Brachfläche an der Lorcher Straße ein medizinisches Versorgungszentrum als zentrales bauliches Element zu etablieren. Diese Überlegungen werden seither weiter konkretisiert.

Auf der zentral im Sanierungsgebiet gelegenen Entwicklungsfläche soll also künftig ein Ärzte- und Verwaltungszentrum mit integrierter Parkgarage sowie begleitenden Freianlagen entstehen. Ein Grundstückseigentümer in diesem Areal hat bereits konkretes Interesse an der Entwicklung des westlichen Stadteintrées signalisiert und unterstützt das Engagement der Stadt. Eine aktive Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer verbessert die Voraussetzungen für eine zeitnahe bauliche Realisierung erheblich und ist ganz im Sinne der Städtebauförderung.

Zur Konkretisierung der vorhandenen Planungen beabsichtigt die Stadt im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung geeignete Planungsbüros mit der Entwicklung eines städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Gesamtkonzepts für den rund zwei Hektar großen Bereich beiderseits der Lorcher Straße zu beauftragen (siehe Anlage 2). Ziel ist es, ein qualitätsvolles städtebaulich-freiräumliches Grundgerüst sowie einen vertiefenden architektonischen Entwurf für das Ärzte- und Verwaltungszentrum zu erarbeiten. Das daraus resultierende Konzept soll als Grundlage für einen noch zu erstellenden Bebauungsplan dienen und eine zeitnahe Umsetzung ermöglichen.

Mit der Vorbereitung und Betreuung des Verfahrens wurde die nps Bauprojektmanagement GmbH aus Ulm und Stuttgart beauftragt. Gemeinsam wurden die Aufgabenstellung sowie die Ausschreibungsunterlagen erarbeitet und mit Fachleuten und lokalen Akteuren abgestimmt. Zudem wurden mehrere erfahrene Architekturbüros zur Teilnahme an der Mehrfachbeauftragung zunächst angefragt.

Die finalen Auslobungsunterlagen sollen Anfang Juni 2026 an die teilnehmenden Büros versendet werden. Ein Kolloquium zur Klärung offener Fragen ist für Ende Juni



vorgesehen. Die Abgabe der Entwürfe erfolgt Ende August 2026. Nach einer Vorprüfung werden die Arbeiten Anfang Oktober durch ein Beurteilungsgremium (Jury) bewertet. Dem Gremium werden auch Vertreter der Gemeinderatsfraktionen angehören.

In der Auslobung sind die Jurymitglieder vermerkt, welche auch an der Mehrfachbeauftragung „Bildungsquartier Hardt/IBA'27“ teilgenommen haben (siehe Gremien drucksache 167/2025). Die Anzahl der Teilnehmer ist bereits festgelegt. Die Besetzung der Jury ist noch nicht abschließend bestimmt und kann bei Bedarf angepasst werden.

2. Verfahren

Es handelt sich um eine Mehrfachbeauftragung mit Vergütung jedes einzelnen Entwurfs. Die Auswahl der eingeladenen Teilnehmer (Architekturbüros) erfolgte in Abstimmung zwischen der Stadt Schwäbisch Gmünd sowie dem Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung werden die Teilnehmer ihre Konzepte präsentieren und erläutern. Die Bewertung der Beiträge erfolgt am Ende des Verfahrens durch ein Beurteilungsgremium.

3. Zeitplan

Versand der Auslobungsunterlagen an die teilnehmenden Büros	08.06.2026
Kolloquium mit den Büros	22.06.2026
Abgabe der Planunterlagen sowie des Modells	13.08.2026
Vorprüfung der Arbeiten	August / September 2026
Bewertungskommission mit Präsentation der Entwürfe	02.10.2026

4. Mitteldeckung

Die Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens beinhaltet geschätzte Kosten in Höhe von ca. 320.000 Euro (brutto). Die Mehrfachbeauftragung liegt innerhalb des Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“. Die Kosten sind nach Abstimmung mit dem zuständigen Sanierungsbetreuer (STEG) als vorbereitende Planung im Sanierungsgebiet über die Städtebauförderung förderfähig. Bei einer 60%-Förderung verbleibt ein städtischer Eigenanteil in Höhe von ca. 128.000 Euro (brutto). Die Beauftragung erfolgt auf die im Ergebnishaushalt unter der Budgeteinheit THH 7-51.10-61 (Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Stadterneuerung) im Teilhaushalt 7 für die Jahre 2026 und 2027 etatisierten Mittel. Für das Westliche Stadttor sind im Ergebnis-



haushalt 2026 300.000 € und 2027 115.000 € etatisiert. Diesen Aufwendungen stehen geplante Erträge in Höhe von 180.000 € (2026) und 69.000 € (2027) gegenüber.

Die Mittel innerhalb der Budgeteinheit sind so zu bewirtschaften, dass die für die Mehrfachbeauftragung benötigten Aufwendungen unter Berücksichtigung der Fördermittel gedeckt sind.

Hinweis:

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.