Schwäbisch Gmünd



Unterm Zeiselberg

Grobanalyse zur Antragstellung Sanierungsgebiet

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Abt. Stadtsanierung und Denkmalschutz

August 2026

Inhalt

1 Vorbemerkungen 3

2 Bestandsaufnahme 4

2.1 Lage im Raum 4

2.2 Übergeordnete Planungen 4

2.3 Gesamtstädtische und teilräumliche Konzepte 5

2.4 Bisherige städtebauliche Sanierung in der Gmünder Innenstadt 10

2.5 Lage und Abgrenzung „Unterm Zeiselberg“ 11

2.6 Denkmalpflege/ Ortsbild 13

2.7 Bausubstanz 15

2.8 Eigentümerstruktur 15

2.9 Nutzungsstruktur 16

2.10 Öffentlicher Raum und Mobiliät 17

2.11 Grün- und Freiraum 19

2.12 Mängel und Konflikte 20

3 Sanierungsziele & Maßnahmen 25

3.1 Ableitung aus dem Entwicklungskonzept „Lebenswerte Altstadt“ 25

3.2 Sanierungsziele 26

3.3 Maßnahmen 27

3.4 Abgrenzungsvorschlag 32

4 Kosten- und Finanzierungsübersicht 33

5 Ablauf der Sanierung nach § 136 ff BauGB 33

6 Zeitplan 34

7 Zusammenfassung 34

8 Anlagen 35

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Schwäbisch Gmünd führt seit vielen Jahren städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen mit großem Erfolg durch. Zum aktuellen Zeitpunkt befinden sich die drei Sanierungsgebiete „Hardt“, „Westliches Stadttor“ und „Altstadtquartiere“ in der Umsetzungsphase.

Letzteres wurde bereits im Jahr 2009 beschlossen und übersteigt mit seiner Laufzeit demnach die übliche Laufzeit eines Sanierungsgebiets. Aus diesem Grund endet der Bewilligungszeitraum des Sanierungsgebiets zum 30.04.2027. Wie der Name bereits umschreibt, handelt es sich um Flächen der historischen Altstadt von Schwäbisch Gmünd. Mit Hilfe des Gebiets wurden bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, die die Altstadt nachhaltig aufgewertet haben und als bedeutsamen Ort betonen, erhalten und entwickeln. Die Innenstadt von Schwäbisch Gmünd mit ihrem historischen Kern ist identitätsstiftend. Zahlreiche Nutzungen tragen zum vielfältigen Angebot der Stadt bei. Die Altstadt ist als Gesamtanlage gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz geschützt, Veränderungen sind demnach unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher und stadtgestalterischer Anforderungen behutsam in bestehende Strukturen einzugliedern.

Als zentraler Kern der Stadt ist es auch nach dem Ende des Sanierungsgebiets „Altstadtquartiere“ wichtig, die nachhaltige Entwicklung des Gebiets langfristig zu sichern. Ziel ist es, die baulichen, gesellschaftlichen, kulturellen und historischen Qualitäten zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Insbesondere im Bereich der südöstlichen und südwestlichen Randlage entwickelten sich in der Vergangenheit städtebauliche Missstände, die teilweise zu Funktionsverlusten in diesen Bereichen der Innenstadt beigetragen haben.

Diese Bereiche sollen mit dem neuen Sanierungsgebiet mit dem Titel „Unterm Zeiselberg“ begegnet werden. Das geplante neue Sanierungsgebiet wird sowohl räumlich als auch funktional eng mit den bestehenden und sehr erfolgreichen „Altstadtquartieren“ verknüpft sein. U.a. befindet sich innerhalb des vorgesehenen Sanierungsgebiets „Unterm Zeiselberg“ ein weiteres leerstehendes Gebäude der ehemals großflächigen und raumgreifenden Kaufhausnutzung (Woha) in der Gmünder Innenstadt. Das dem Marktplatz zugewandte Gebäude konnte bereits im Rahmen des Sanierungsgebiets „Altstadtquartiere“ saniert und wieder mit Leben gefüllt werden. Für weitere Gebäude besteht weiterhin Handlungsbedarf. Hierdurch entstehen Synergien mit bereits abgeschlossenen sowie derzeit laufenden Maßnahmen und Sanierungsprozessen. Gleichzeitig wird ein nahtloser Übergang zu neuen Vorhaben in der Gmünder Altstadt ermöglicht, wodurch eine kontinuierliche und nachhaltige Aufwertung des Gebiets sichergestellt werden soll.

In dem vorliegenden Bericht werden Informationen zum Bestand, wesentlichen Missständen und Entwicklungszielen im Rahmen einer Grobanalyse mit Kosten- und Finanzierungsübersicht als Ausgangspunkt für weitere Planung zusammengetragen.

Dieser Bericht dient als Beurteilungsgrundlage für die Aufnahme in ein Programm

der städtebaulichen Erneuerung und ist die Vorstufe für die noch durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Lage im Raum

Schwäbisch Gmünd liegt im Landkreis Ostalbkreis und gehört dem Regierungsbezirk Stuttgart an. Die verkehrliche Anbindung von Schwäbisch Gmünd an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die DB-Strecke Stuttgart – Aalen im Regionalverkehr sowie über die Strecke Karlsruhe – Nürnberg im Fernverkehr.

Über die Bundesstraße B 29 Waiblingen – Nördlingen ist Schwäbisch Gmünd an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an die Bundesautobahn A 7 erfolgt über die Bundesstraße B 29.

Schwäbisch Gmünd erstreckt sich entlang der Rems. Die Einwohnerzahl von Schwäbisch Gmünd beträgt 64.416 Einwohner (Stand: 31. März 2026). In der Gmünder Innenstadt/ Altstadt leben rund 4.500 Einwohner. Im Untersuchungsgebiet selbst leben derzeit rund 1.120 Einwohner.

2.2 Übergeordnete Planungen

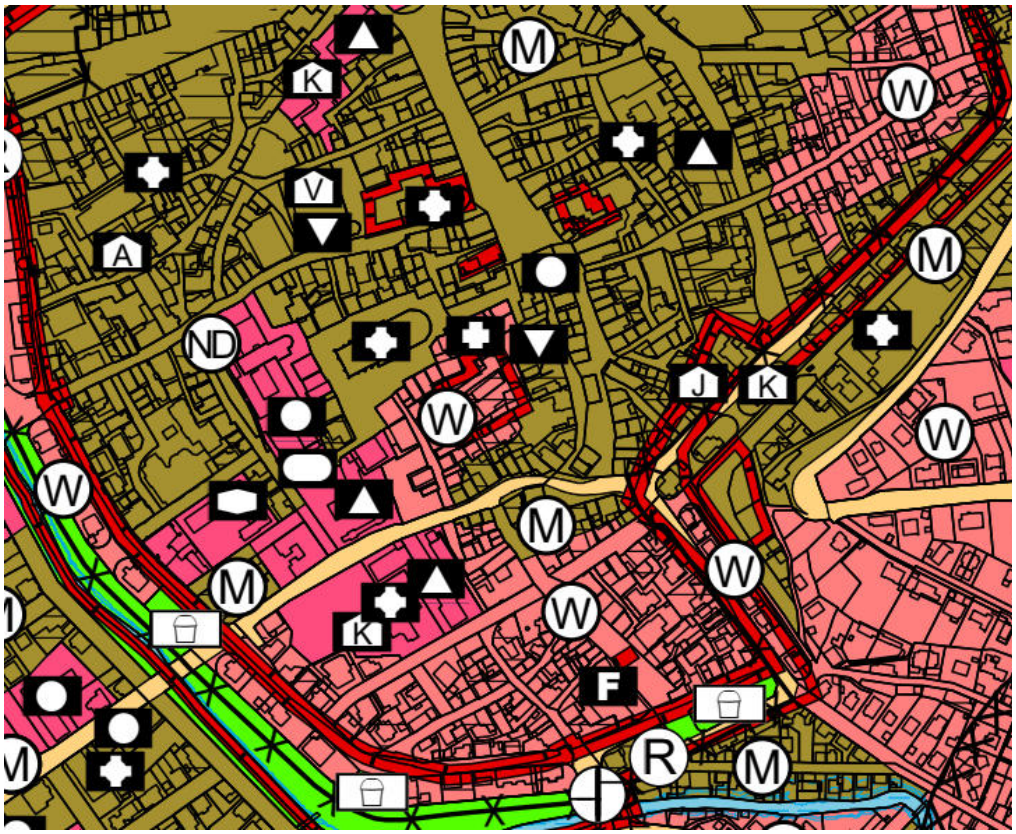
Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Schwäbisch Gmünd ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) als Mittelzentrum in der Region Ostwürttemberg ausgewiesen und übernimmt zentrale Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden. Gemeinsam mit den Mittelzentren Aalen, Ellwangen und Heidenheim nimmt die Stadt zudem oberzentrale Funktionen in Funktionsteilung für die Region Ostwürttemberg wahr. Die Stadt liegt an der Entwicklungsachse Schorndorf - Schwäbisch Gmünd - Aalen - Nördlingen.

In der Stadt Schwäbisch Gmünd befindet sich der Sitz des Regionalverbands Ostwürttemberg, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Ostwürttemberg, die Außenstelle des Landratsamtes Ostalbkreis, das Staatliche Vermögens- und Hochbauamt und im Bildungs- und Ausbildungsbereich die Technische Akademie für Berufliche Bildung, das Wirtschafts- und Gründerzentrum ZAPP, die Pädagogische Hochschule, die Hochschule für Gestaltung, das Berufskolleg für Design, Schmuck und Gerät sowie der Universitätspark Schwäbisch Gmünd mit dem Landesgymnasium für Hochbegabte.

Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „Unterm Zeiselberg“ ist im Flächennutzungsplan (wirksam seit 03.07.2025) als Mischgebiet in den zentralen Alstadtbereichen, als Wohnbauflächen im Osten rund um die Rinderbacher Gasse sowie südlich der Paradiesstraße und als Gemeinbedarfsflächen rund um das Bildungsquartier ausgewiesen.



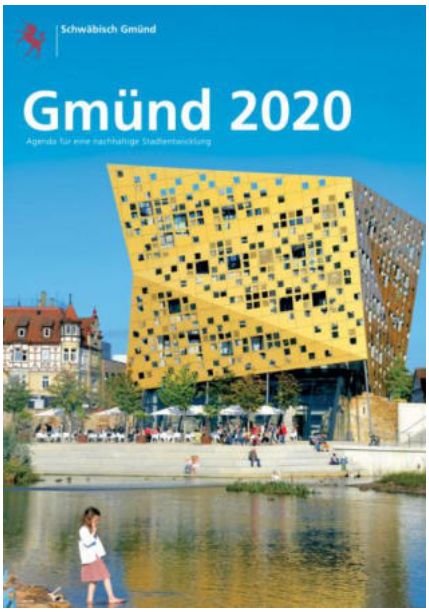
Ausschnitt aus dem FNP 2035

2.3 Gesamtstädtische und teilräumliche Konzepte

Für das Untersuchungsgebiet liegen gesamtstädtische und teilräumliche Konzepte vor, womit bereits umfassende planerische Grundlagen und Zielvorstellungen für das künftige Sanierungsgebiet bestehen.

Gesamtstädtische Entwicklungs- und Fachkonzepte

Die vorhandenen Konzepte und Studien – darunter „Gmünd 2020“, die Kommunale Wärmeplanung, die Potenzialstudie Klimaschutz und Mobilität sowie das Integrierte Klimaanpassungskonzept decken bereits wesentliche Handlungsfelder der Stadtentwicklung ab. Sie enthalten aktuelle Analysen, Ziele und Maßnahmen zu den Bereichen Städtebau, Klima, Energie, Mobilität, Soziales und der Wirtschaft. Damit liegt eine ausreichende fachliche Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen vor

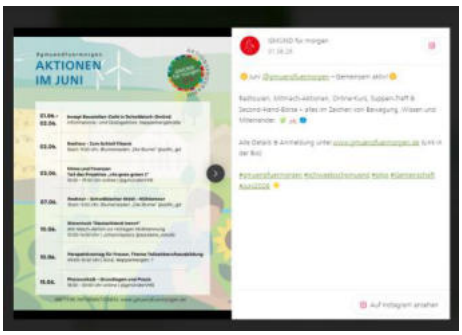


Gmünd 2020

Das Stadtentwicklungskonzept „Gmünd 2020“ ist ein Programm für eine nachhaltige Entwicklung von Schwäbisch Gmünd und baut auf den Erfolgen von Stadtumbau und Landesgartenschau auf. Ziel ist es, die Lebensqualität durch Stadtsanierung, Wohnraumentwicklung, nachhaltige Mobilität und attraktive öffentliche Räume langfristig zu verbessern. Gleichzeitig sollen neue Einwohner, Fachkräfte und Unternehmen gewonnen sowie die Innenstadt und die Stadtteile gestärkt werden.

Beschluss: 17.12.2014





Gmünd für morgen

„Gmünd für morgen“ ist die Nachhaltigkeitsplattform der Stadt Schwäbisch Gmünd. Sie dient als zentrale Informations- und Beteiligungsplattform für Themen wie Klimaschutz, nachhaltige Mobilität, Energie, Wohnen, Ressourcenschonung und gesellschaftliches Engagement. Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen sowie lokale Initiativen erhalten dort Informationen zu laufenden Projekten, Veranstaltungen und Fördermöglichkeiten und können sich aktiv an der nachhaltigen Entwicklung der Stadt beteiligen.

Fortlaufend



Kommunale Wärmeplanung

Die Kommunale Wärmeplanung der Stadt Schwäbisch Gmünd ist ein strategisches Instrument zur Gestaltung einer klimaneutralen Wärmeversorgung. Dabei werden der aktuelle Wärmebedarf, bestehende Heizsysteme sowie Potenziale für erneuerbare Energien und Wärmenetze analysiert, um langfristig eine nachhaltige und sichere Wärmeversorgung zu ermöglichen. Ziel ist es, den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren und Bürgerinnen und Bürgern sowie Unternehmen Orientierung für zukünftige Investitionen in Heiz- und Energiesysteme zu geben.

Beschluss: 07.02.2024



Potenzialstudie Klimaschutz und Mobilität Schwäbisch Gmünd

Die Potenzialstudie Klimaschutz und Mobilität analysiert, wie durch intelligente Verkehrssteuerung und nachhaltige Mobilitätskonzepte die Klimaschutzziele der Stadt Schwäbisch Gmünd unterstützt werden können. Sie zeigt Handlungsmöglichkeiten zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und zur Verbesserung der Verkehrseffizienz auf und dient als Grundlage für zukünftige Mobilitätsmaßnahmen.

2024 erstellt



Integriertes Klimafolgenanpassungskonzept

Das Integrierte Klimaanpassungskonzept der Stadt Schwäbisch Gmünd entwickelt Strategien und Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Ziel ist es, die Stadt gegenüber Hitze, Starkregen und anderen Klimarisiken widerstandsfähiger zu machen und die Lebensqualität langfristig zu sichern.

Beschluss: 18.12.2025



Gmünder Weg 2030 (Fortschreibung Integrationskonzept)

Der Gmünder Weg 2030 ist das Leitbild der Stadt Schwäbisch Gmünd zur Förderung von Integration, Chancengleichheit und gesellschaftlichem Zusammenhalt. Es bündelt Ziele und Maßnahmen für ein vielfältiges, inklusives und lebenswertes Gemeinwesen. Im Mittelpunkt stehen die Teilhabe aller Menschen am gesellschaftlichen Leben sowie die Stärkung des Miteinanders in den Stadtteilen und Quartieren.

Fortschreibung 2020 erfolgt



Städtische Konzeption der Gmünder Seniorenarbeit

Die Seniorenkonzeption der Stadt Schwäbisch Gmünd („Sorge und Pflege in gemeinsamer kommunaler Verantwortung“) verfolgt das Ziel, älteren Menschen ein möglichst selbstbestimmtes Leben in ihrem gewohnten Umfeld zu ermöglichen. Schwerpunkte sind die Förderung von Teilhabe, nachbarschaftlichen Netzwerken, generationenübergreifenden Angeboten sowie die Unterstützung einer altersfreundlichen Wohn- und Lebensumgebung.

2018 erstellt

Weitere relevante Konzepte und Planungen:

- Kommunale Sportentwicklungsplanung „Sport und Bewegung in Schwäbisch Gmünd“ (https://www.schwaebisch-gmuend.de/sportentwicklungsplanung.html)
- Elektromobilitätskonzept (https://www.gmuendfuermorgen.de/studien.html)
- Radwegezielplan (https://bi.schwaebisch-gmuend.de/vo0050.asp?__kvonr=6053)

Fachplanungen & Konzepte für die Innenstadt

Auch für die Innenstadt sowie das Untersuchungsgebiet selbst liegen bereits mehrere fachliche Konzepte und Untersuchungen vor, die kontinuierlich fortgeschrieben und als Grundlage für die weitere Entwicklung herangezogen werden.



Grüne Urbanität Innenstadt Schwäbisch Gmünd – Leitlinien zur nachhaltigen Freiraumentwicklung

„Grüne Urbanität“ beschreibt das Leitbild der Stadt Schwäbisch Gmünd, bei dem eine kompakte, lebendige Innenstadt mit mehr Grün- und Freiflächen verbunden wird. Ziel ist es, städtische Dichte und hohe Aufenthaltsqualität mit Natur, Klimaschutz und Klimaanpassung zu kombinieren. Dazu gehören mehr Stadtgrün, entsiegelte Flächen, Bäume, begrünte Plätze sowie eine bessere Verzahnung von bebauten Bereichen und natürlichen Strukturen.

Beschluss: 08.02.2023



Lebenswerte Innenstadt: Das Herz von Schwäbisch Gmünd/ Bausteine einer intakten Innenstadt

Im Fokus stehen eine hohe Aufenthaltsqualität, eine attraktive Gestaltung öffentlicher Räume, vielfältige Nutzungen aus Wohnen, Handel, Gastronomie und Kultur sowie eine gute Erreichbarkeit. Ziel ist es, die Innenstadt langfristig lebendig, sozial ausgewogen und wirtschaftlich stabil zu halten. Dabei spielen auch Aspekte wie Stadtgrün, Barrierefreiheit und die Belebung des öffentlichen Raums eine wichtige Rolle.

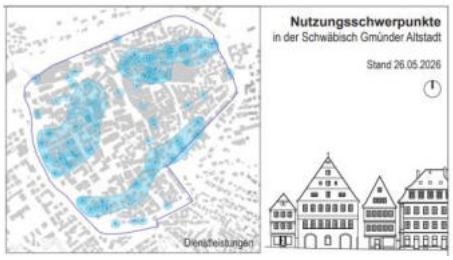
Beschluss: 21.12.2022



Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ - Bürgerbeteiligungsprozess

Im Rahmen des Innenstadtforums zum Bundesförderprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ) wurden die aktuellen Herausforderungen der Innenstadtentwicklung – darunter Klimawandel, verändertes Kaufverhalten, demografischer Wandel und digitale Transformation – öffentlich thematisiert und diskutiert. Im Rahmen des Projektes „Gmünd für Morgen“ wurde u.a. auch ein umfassender Bürgerbeteiligungsprozess durchgeführt.

Projektlaufzeit: 2022 – 2024



Projekt „Lebenswerte Altstadt“ – Ausarbeitung und Maßnahmenkonzepte

Das Projekt „Lebenswerte Altstadt“ soll die historische Altstadt von Schwäbisch Gmünd langfristig als attraktiven, lebenswerten und zukunftsfähigen Lebensraum sichern und weiterentwickeln. Grundlage dafür ist eine umfassende Bestandsanalyse zu Gebäuden, Nutzungen, Leerständen sowie städtebaulichen und klimatischen Potenzialen. Statt eines klassischen Stadtentwicklungskonzepts werden konkrete Fokusbereiche definiert, für die realistisch umsetzbare Maßnahmen zu Themen wie Wohnen, Handel, Kultur, Klimaschutz und Aufenthaltsqualität entwickelt werden.

Beschluss: 01.07.2026

2.4 Bisherige städtebauliche Sanierung in der Gmünder Innenstadt

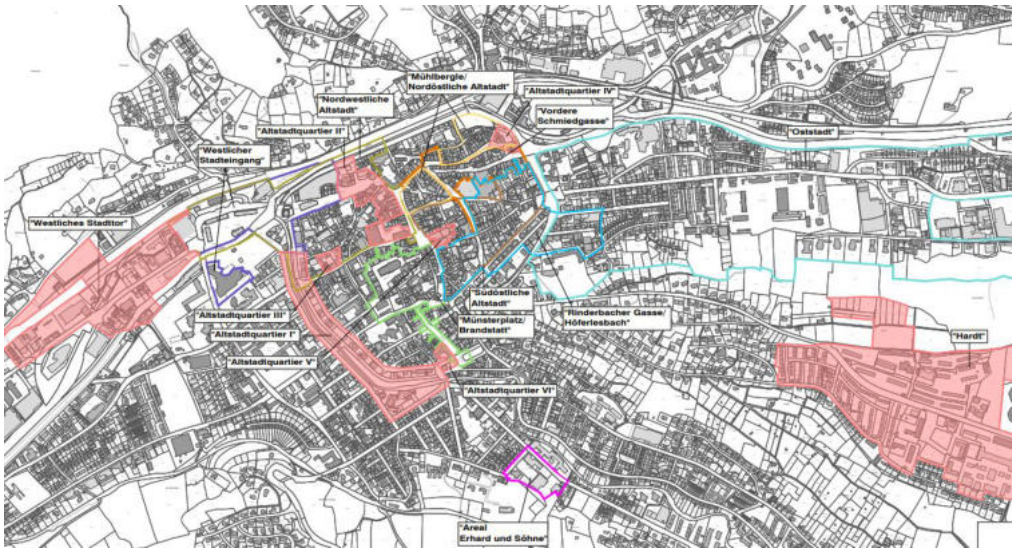
In der Gemarkung Schwäbisch Gmünd befinden sich mehrere Sanierungsmaßnahmen, die bereits abgeschlossen wurden oder sich aktuell in der Durchführung

befinden. Die bereits abgeschlossenen Maßnahmen sind:

- Mühlbergle / Nordöstliche Altstadt (1977 – 2001)
- Rinderbacher Gasse / Höferlesbach (1981 – 2002)
- Vordere Schmiedgasse (1987 – 2003)
- Münsterplatz / Brandstatt (1998 – 2007)
- Nordwestliche Altstadt (1996 – 2009)
- Oststadt (2002 – 2013)
- Areal Erhard & Söhne (2003 – 2013)
- Südöstliche Altstadt (2003 – 2018)
- Westlicher Stadteingang (2009 – 2021)

Folgende Maßnahmen befinden sich in der Durchführung

- Altstadtquartiere I-VI (2009 – 2027)
- Hardt (2016 - 2027)
- Westliches Stadttor (2022 – 2031)



Anlage 11
Übersichtsplan „Sanierungsgebiete in Schwäbisch Gmünd“

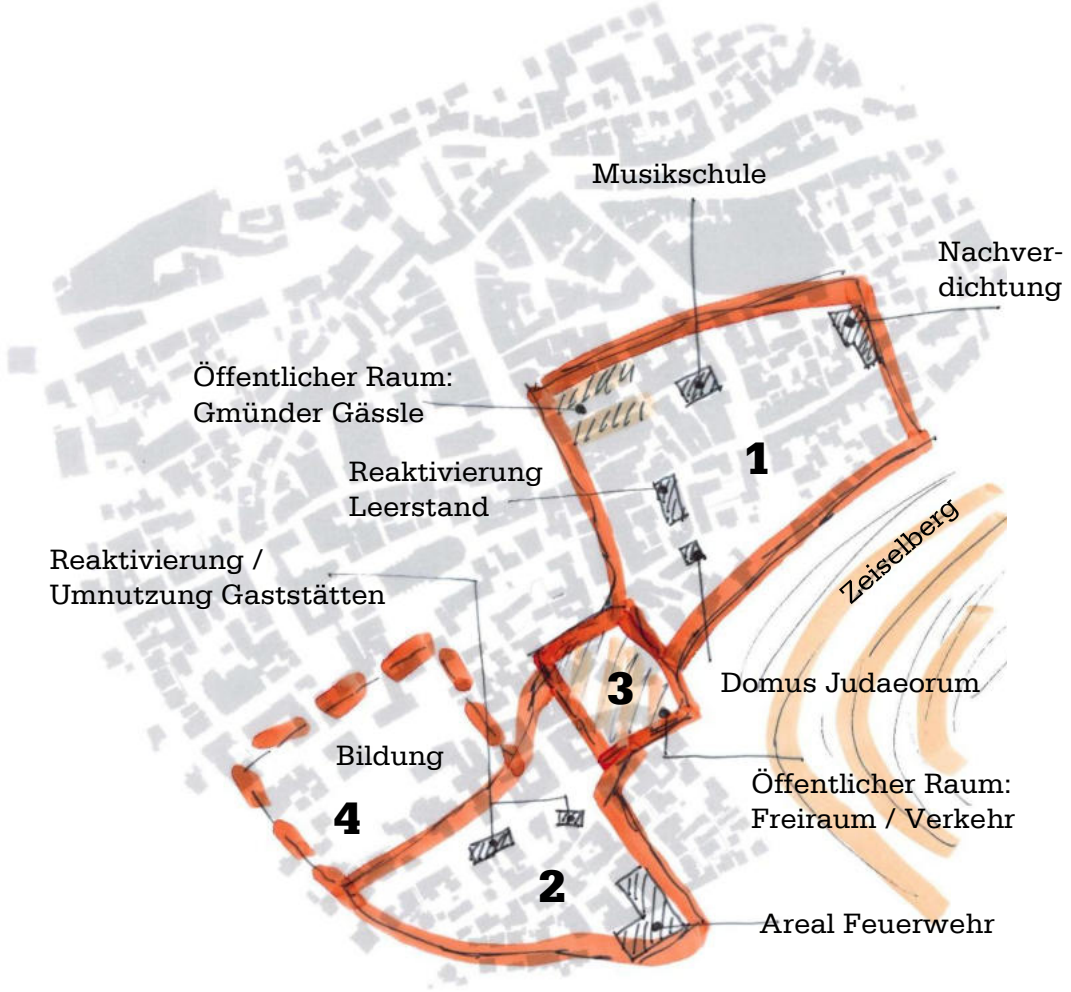
2.5 Lage und Abgrenzung „Unterm Zeiselberg“

Anlage 01
Untersuchungsgebiet „Unterm Zeiselberg“

Das Untersuchungsgebiet umfasst den südlichen Teil des historischen Stadtkerns von Schwäbisch Gmünd und liegt damit innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt Schwäbisch Gmünd“. Es umfasst die zentralen öffentlichen Räume, wichtige Erschließungsachsen sowie überwiegend gemischt genutzte Grundstücke, die für die städtebauliche Entwicklung der Altstadt von besonderer Bedeutung sind.

Im Süden und Westen wird das Untersuchungsgebiet durch die Parlerstraße begrenzt. Es schließt dort unmittelbar an das erfolgreich abgeschlossene Sanierungsgebiet „Altstadtquartiere I“ an und umfasst am südlichsten Punkt auch den bisherigen Feuerwehrstandort „Florian“. Im Nordwesten reicht das Untersuchungsgebiet bis zur Schulstraße, die den nördlichen Abschluss des innerstädtischen Bildungsquartiers bildet.

Im Osten erstreckt sich das Untersuchungsgebiet rund um die Rinderbacher Gasse und den Kalten Markt als wichtige Erschließungs- und Verbindungsachsen in der östlichen Altstadt. Den nördlichen Abschluss bildet das Areal um den Höferlesbach. Darüber hinaus werden auch die an den Marktplatz angrenzenden und für Schwäbisch Gmünd typischen Altstadtgassen in das Untersuchungsgebiet einbezogen.



Skizze Quartiere im Untersuchungsgebiet „Unterm Zeiselberg“

Insgesamt umfasst das Gebiet eine Fläche von ca. 14,6 ha mit ca. 270 Gebäuden. Grob lässt sich das Areal in vier Bereiche einteilen:

1. **Kalter Markt / Rinderbacher Vorstadt**

   Der Bereich zwischen Marktplatz und Rinderbacher Gasse bildet einen zentralen innerstädtischen Verknüpfungsraum mit hoher Bedeutung für die Erschließung der Altstadt sowie als Verbindung zum Kalten Markt und zur Rinderbacher Vorstadt. Das Quartier ist geprägt durch eine dichte historische Bebauungsstruktur mit bedeutenden Einzeldenkmalen wie dem Schwörhaus und der Domus Judaeorum. Zugleich befindet sich hier das Jugendhaus als wichtige soziale Einrichtung. Die Mischung aus öffentlichen Einrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen führt zu

einer vielfältigen Nutzung und einer hohen Frequentierung des Bereichs.

2. Waldstetter Vorstadt

Die Waldstetter Vorstadt ist ein historisch gewachsenes Quartier südlich der Altstadt von Schwäbisch Gmünd entlang der Ausfallstraße in Richtung Waldstetten. Das Gebiet ist durch eine Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Zudem befindet sich hier bislang der Standort der Innenstadtfeuerwehr. Die Waldstetter Vorstadt zählt zu den wenigen Bereichen der Gmünder Innenstadt, die bisher nicht in großem Umfang Gegenstand eines förmlich festgelegten Stadtsanierungsgebiets waren.

3. Scharnier

Das Areal südlich des Kornhauses und der Kapuzinergasse in Schwäbisch Gmünd ist ein innerstädtischer Übergangsraum zwischen Altstadt, Rinderbacher Vorstadt und Waldstetter Vorstadt. Es ist geprägt durch eine Mischung aus historischen Gebäudestrukturen, ergänzenden Nutzungen sowie Verkehrsflächen, die die Verbindungsfunktion innerhalb der Innenstadt sichern. Gleichzeitig weist der Bereich eine heterogene räumliche Struktur mit unterschiedlichen städtebaulichen Dichten und Nutzungsintensitäten auf. Der Raum ist jedoch überwiegend verkehrlich geprägt, weist nur eine geringe gestalterische Qualität auf und wirkt durch die Verkehrsflächen als deutliche Barriere zwischen den angrenzenden Quartieren.

4. Bildungsquartier

Das Bildungsquartier mit der Volkshochschule, der Klösterleschule und dem St. Loreto (Institut für Soziale Berufe) stellt einen zentralen Bildungsstandort innerhalb der Schwäbisch Gmünder Innenstadt dar. Aufgrund seiner vielfältigen Bildungs- und Ausbildungsangebote übernimmt es eine wichtige Funktion für die soziale Infrastruktur und wird von unterschiedlichen Nutzergruppen regelmäßig aufgesucht. Dadurch leistet das Quartier einen wesentlichen Beitrag zur Belebung und Frequentierung des südlichen Innenstadtbereichs.

2.6 Denkmalpflege/ Ortsbild

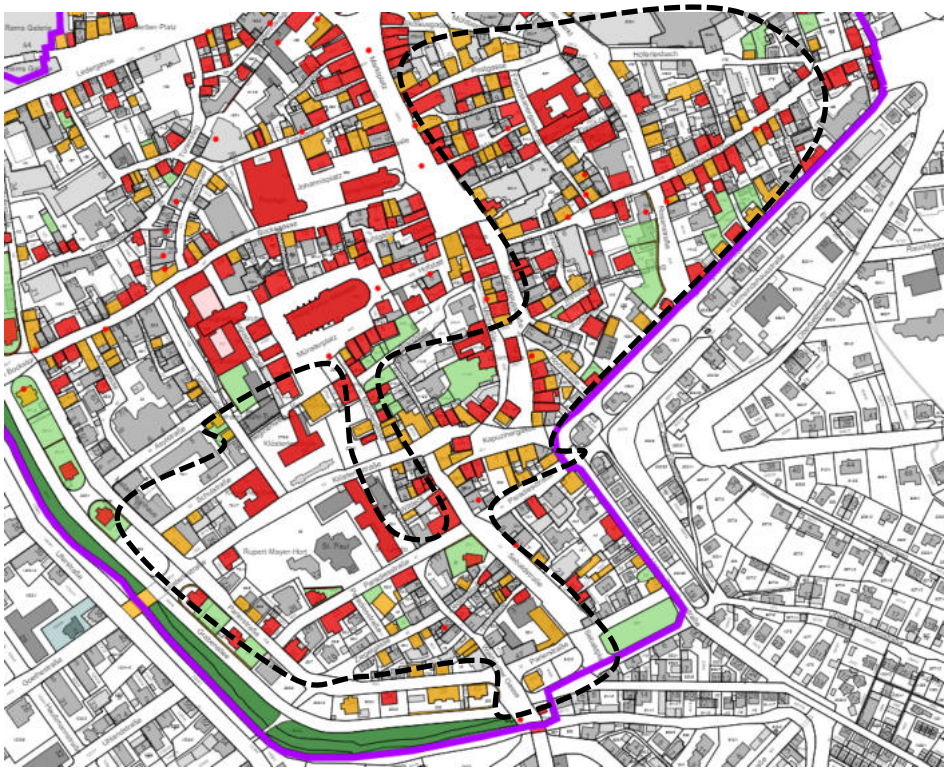
Das Untersuchungsgebiet „Unterm Zeiselberg“ liegt nahezu vollständig innerhalb der nach § 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg geschützten Gesamtanlage „Altstadt Schwäbisch Gmünd“ und ist damit in besonderem Maße durch ein historisch geprägtes und denkmalgeschütztes Ortsbild bestimmt. Im Untersuchungsgebiet sind zudem zusätzlich zu den zahlreichen Kleindenkmalen rund 80 Gebäude (ca. 30 %) als Kulturdenkmäler ausgewiesen. Zu den bedeutenden Kulturdenkmalen und Sehenswürdigkeiten zählen unter anderem der Königsturm, die „Domus Judaeorum“, der Komplex des Franziskanerklosters sowie das „Schwörhaus“ mit der städtischen Musikschule. Die hohe Dichte an denkmalgeschützter Bausubstanz dokumentiert die historische Entwicklung des Gebiets und verleiht

ihm eine besondere städtebauliche, baukulturelle und identitätsstiftende Bedeutung.

Gleichzeitig zeigt das Gebiet deutliche städtebauliche und gestalterische Defizite, die das Ortsbild teilweise beeinträchtigen. Hierzu zählen insbesondere Sanierungsstau an historischer Bausubstanz, ungeordnete bauliche Situationen, eine hohe Verkehrsbelastung, ein Mangel an qualitätsvollen Grün- und Freiräumen, zahlreiche Leerstände sowohl in den gewerblich genutzten Erdgeschosszonen als auch in den Obergeschossen sowie sichtbare Mängel und Missstände im öffentlichen Raum. Diese Entwicklungen wirken sich negativ auf die städtebauliche Erscheinung und die Wahrnehmung der Altstadt aus und bergen das Risiko einer fortschreitenden qualitativen Abwertung des historischen Stadtbildes.

Vor diesem Hintergrund besteht ein erheblicher städtebaulicher Handlungsbedarf. Die Ausweisung eines neuen Sanierungsgebiets ist erforderlich, um das charakteristische Ortsbild der Altstadt langfristig zu sichern, die historische Bausubstanz zu erhalten und aufzuwerten sowie bestehende funktionale und gestalterische Missstände gezielt zu beheben. Durch Maßnahmen der Städtebauförderung sollen öffentliche Räume aufgewertet, Leerstände aktiviert, bauliche Qualitäten gestärkt und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Aufgrund der zentralen Lage im historischen Stadtgefüge kommt der Entwicklung des Gebiets eine hohe Bedeutung für die Gesamtwirkung der Innenstadt zu. Die Ausweisung eines Sanierungsgebiets leistet daher einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung des ortsbildprägenden Ensembles, zur Stärkung der städtebaulichen Identität sowie zur nachhaltigen Stabilisierung und Weiterentwicklung der Altstadt.

Kulturdenkmale im Untersuchungsgebiet (Ausschnitt Denkmalpflegerischer Werteplan, 2010)



2.7 Bausubstanz

Eine erste Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grundlage der äußeren Erscheinung der Gebäude. Eine fundierte Bewertung der Bausubstanz kann nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Hier können ggf. abweichende Feststellungen getroffen werden

Zur Bewertung wurden folgende vier Kategorien gebildet:

- keine Mängel
- geringe Mängel
- mittelschwere bis schwere Mängel
- substanzielle Mängel

Anlage 02 Gebäudesubstanz

Die Mehrheit der insgesamt etwa 270 Gebäude im Untersuchungsgebiet befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Ein geringer Sanierungsbedarf liegt bei etwa 30% der Gebäude vor, Gebäude mit gehobenem Sanierungsbedarf bis hin zu erheblichen Mängeln entsprechen 32% des Gebäudebestandes. Somit weisen über 60% der Gebäude im Sanierungsgebiet Mängel auf, die mit Hilfe der Städtebauföderung behoben werden können.



Leerstehende Wohn- und Geschäftshäuser (Franziskanergasse)

2.8 Eigentümerstruktur

Anlage 03 Eigentumsverhältnisse

Im Untersuchungsgebiet „Unterm Zeiselberg“ befinden sich 15 Gebäude (etwa 6 %) im Stadteigentum (u.a. Domus Judaeorum, Jugendhaus, Klösterleschule). Vier Gebäude gehören kirchlichen Einrichtungen – dazu gehört das Franziskanerkloster als Sitz der katholischen Kirchenpflege sowie die angrenzende Franziskanerkirche sowie das St. Loreto Institut für Soziale Berufe. Der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH gehören insgesamt fünf Gebäude im Untersuchungsgebiet. Der übrige Teil der Gebäude verteilt sich auf private Eigentümer und Eigentümerinnen.

2.9 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet gehört als Teil der Innenstadt zu den zentralen Versorgungsbereichen von Schwäbisch Gmünd. In den Erdgeschosszonen findet sich entsprechend eine vielfältige Nutzungsstruktur, die sich über das gesamte Gebiet verteilt. Zudem verlaufen durch das Gebiet zwei Nebenachsen der Handels- und Gastronomiestruktur der Gmünder Innenstadt, die im Rahmen des Konzepts „Lebenswerte Altstadt" definiert wurden. Insbesondere die südlichen Bereiche der „Waldstetter Vorstadt" sowie die „Rinderbacher Vorstadt" sind darüber hinaus durch Wohnnutzungen geprägt.

Folgende Nutzungsschwerpunkte lassen sich erkennen:

- **Einzelhandelsnutzungen** konzentrieren sich vor allem im Umfeld des Marktplatzes und nehmen mit zunehmender Entfernung vom Zentrum deutlich ab. In den übrigen Bereichen der Altstadt hat sich der Einzelhandel zunehmend zurückgezogen. Dies zeigt sich insbesondere in der Rinderbacher Gasse, wo zahlreiche ehemalige Ladenlokale heute anderweitig genutzt werden oder leer stehen.
- **Dienstleistungsangebote** sind relativ gleichmäßig über das Untersuchungsgebiet verteilt.
- **Gastronomische Nutzungen** konzentrieren sich insbesondere im Bereich der Rinderbacher Gasse und des Sebaldplatzes.
- **Kulturelle Einrichtungen** bilden einen Schwerpunkt entlang der Klösterlestraße.
- **Bildungseinrichtungen** sind vor allem im Bildungsquartier verortet.

Anlage 04 Nutzungsstruktur

Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet eine differenzierte und funktional gemischte Nutzungsstruktur auf. Im Vergleich zum unmittelbaren Umfeld des Marktplatzes sind jedoch eine geringere Nutzungsdichte sowie eine eingeschränkte Angebotsvielfalt festzustellen. Insbesondere in den Randlagen zeigen sich Funktionsverluste im Einzelhandel, Leerstände in den Erdgeschosszonen sowie teilweise qualitative Schwächen in der Angebotsstruktur.

Leerstehende gewerbliche Nutzung zwischen Rinderbacher Gasse und Höferlesbach



Auffällig ist zudem die Konzentration von Leerständen innerhalb des Untersuchungsgebiets. Diese treten sowohl in Form vollständig leerstehender Gebäude als auch ungenutzter Gewerbeeinheiten in Erdgeschosslagen auf. Besonders ausgeprägt ist die Situation im Umfeld der Kapuzinergasse sowie rund um den seit Jahrzehnten leerstehenden Kaufhauskomplex. Dort sind deutliche Trading-down-Effekte erkennbar, die sich unter anderem in einer reduzierten Passantenfrequenz und einer nachlassenden Attraktivität des Umfelds äußern. Weitere Schwerpunkte von Leerständen befinden sich entlang des Kalten Marktes sowie in der Rinderbacher Gasse. Die Leerstände beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität dieser Bereiche und wirken sich negativ auf das Stadtbild sowie die Wahrnehmung des Quartiers aus.

Anlage 05 Leerstände

Die festgestellten Leerstände und Funktionsverluste weisen auf strukturelle Defizite in der Nutzungs- und Versorgungsstruktur hin. Sie mindern die Attraktivität des Gebiets und schwächen dessen Funktion als zentraler Versorgungsbereich. Daraus ergibt sich ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Stärkung der Nutzungsvielfalt, zur Aktivierung und Wiedernutzung von Leerständen sowie zur nachhaltigen Stabilisierung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsfunktion.

2.10 Öffentlicher Raum und Mobiliät

Der öffentliche Raum wird überwiegend durch Verkehrs- und Erschließungsflächen geprägt. Das Quartier weist eine große Bandbreite unterschiedlicher Straßenraumtypen auf – von Hauptverkehrsstraßen über verkehrsberuhigte Bereiche bis hin zu Fußgängerzonen. Diese sind jedoch nur eingeschränkt miteinander verknüpft und bilden kein durchgängiges, qualitätsvolles Stadtraumsystem.

Anlage 06 Öffentlicher Raum und Freiraum



Überdimensionierter Straßenraum mit Defiziten bei Querbarkeit, Gestaltung und Flächennutzung („Waldstetter Vorstadt“)

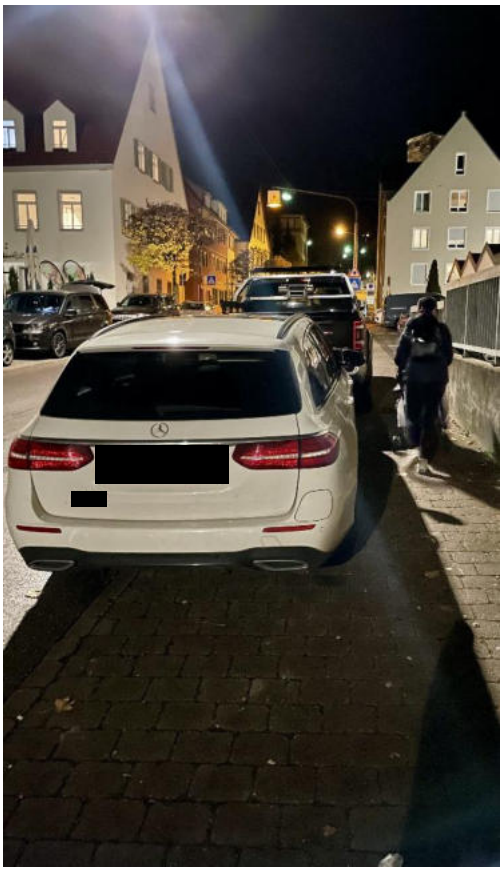
Insgesamt dominiert der Verkehrsraum gegenüber dem Aufenthaltsraum, sodass nur wenige attraktive und zusammenhängende Aufenthaltsflächen vorhanden sind. Der öffentliche Raum wird vielfach durch fließenden und ruhenden Verkehr

sowie weitere Barrieren geprägt und unterbrochen. Hieraus ergeben sich teilweise Nutzungskonflikte sowie Einschränkungen der Verkehrssicherheit.

Anlage 06 Öffentlicher Raum und Freiraum

Auch gestalterisch zeigt sich ein heterogenes Erscheinungsbild. Das Straßenbild reicht von historisch geprägtem Altstadtpflaster über unterschiedliche Belagsmaterialien bis hin zu einfachen Asphaltflächen. Eine einheitliche Gestaltungssprache und eine durchgängige Aufenthaltsqualität sind daher nur eingeschränkt erkennbar. Qualitativ hochwertige Bereiche, wie der Schmuckgarten unterm Königsturm, stehen im deutlichen Kontrast zu Abschnitten mit geringerer Gestalt- und Aufenthaltsqualität, die teilweise einen vernachlässigten Eindruck vermitteln und punktuell Vermüllungserscheinungen aufweisen.

Links: Eingeschränkte Nutzbarkeit des Gehwegs durch ruhenden Verkehr (Kalter Markt)



Rechts: Öffentlicher Raum im Roßgäßle



Darüber hinaus bestehen Defizite bei der Barrierefreiheit. Gehwege sind teilweise zu schmal dimensioniert, sodass Begegnungsverkehre von Fußgängern nur eingeschränkt möglich sind. In einzelnen Straßenräumen sind Fußgänger gezwungen, auf die Fahrbahn auszuweichen, was die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Dies betrifft insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen, Menschen mit Rollatoren oder Kinderwagen sowie ältere Menschen.

Besonders problematisch ist diese Situation vor dem Hintergrund der im Quartier vorhandenen Nutzungen. Mit der Klösterleschule (einzige Grundschule in unmit-

telbarer Innenstadtlage) befindet sich eine wichtige Bildungseinrichtung innerhalb des Gebietes, die täglich von zahlreichen Kindern zu Fuß erreicht wird. Die beengten Straßenräume, mangelnden Querungsmöglichkeiten und die teilweise unzureichenden Gehwegbreiten führen daher zu erhöhten Sicherheitsrisiken für Schülerinnen und Schüler sowie für begleitende Eltern.

Die eingeschränkte Nutzbarkeit der Gehwege erschwert insgesamt die selbstständige und sichere Fortbewegung im Quartier. Gleichzeitig wird die fußläufige Erreichbarkeit innerhalb der südlichen Innenstadt beeinträchtigt und die Attraktivität des öffentlichen Raums als Aufenthalts- und Bewegungsraum reduziert.

Insgesamt besteht großes Potenzial, den öffentlichen Raum gestalterisch und funktional aufzuwerten, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, die Barrierefreiheit zu verbessern und die derzeitige starke Ausrichtung auf den motorisierten Verkehr zugunsten von Aufenthalts- und Bewegungsflächen auszugleichen.

Trotz der bestehenden Defizite verfügt das Quartier über erhebliche städtebauliche Potenziale. Zahlreiche stadtbildprägende und historisch bedeutsame Gebäude werden durch die unzureichende Gestaltung ihres Umfelds derzeit nicht angemessen in Wert gesetzt. Durch Entsiegelung und Begrünung, eine stärkere Verschattung, die Aufwertung von Aufenthaltsflächen, die Verbesserung der Barrierefreiheit sowie eine ausgewogenere Flächenverteilung zwischen motorisiertem Verkehr und Aufenthaltsbereichen kann der öffentliche Raum deutlich aufgewertet und als qualitätsvoller, zusammenhängender Stadtraum weiterentwickelt werden.

2.11 Grün- und Freiraum

Das Untersuchungsgebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Grün- und Freiräume sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich nur in geringem Umfang vorhanden; lediglich rund 8 % der Flächen sind unversiegelt. Öffentliche Grünflächen beschränken sich auf wenige Bereiche und bilden kein zusammenhängendes Freiraumsystem.

Anlage 06
Öffentlicher Raum und Freiraum





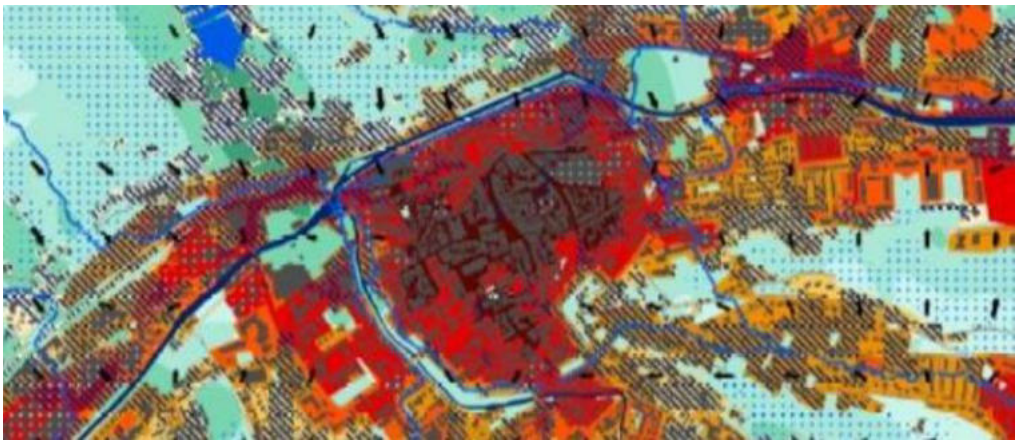
Links:
Schattenplatz in der Kapuzinergasse ohne Aufenthaltsqualität

Rechts:
Ehemaliger Baumstandort in der Rinderbacher Gasse

Anlage 07 Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet

Die geringe Ausstattung mit Grünstrukturen spiegelt sich auch in der vergleichsweise niedrigen Anzahl an Straßen- und Platzbäumen wider. Insbesondere in den dicht bebauten Bereichen fehlen begrünte Aufenthaltsräume sowie ausreichend beschattete Flächen. Die geringe Durchgrünung beeinträchtigt sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die ökologischen Funktionen des Quartiers. Gleichzeitig wirkt sich das begrenzte Grünangebot negativ auf die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner aus. Dies gilt insbesondere während der zunehmend heißen Sommermonate, in denen fehlende Verschattung und mangelnde Kühlung durch Vegetation zu einer erhöhten Hitzebelastung im Wohnumfeld führen.

Die Gmünder Innenstadt ist als Wärmeinsel im Stadtgefüge deutlich erkennbar (Auszug aus dem Bericht zum „Klimagerechtes Flächenmanagement Schwäbisch"; Gmünd 2019)



Vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Hitzebelastungen, häufiger auftretender Starkregenereignisse und der Anforderungen an die Klimaanpassung bestehen Defizite hinsichtlich der Verschattung, der Aufenthaltsqualität sowie der klimaökologischen Resilienz. Insbesondere der hohe Versiegelungsgrad erschwert die Versickerung von Niederschlagswasser und erhöht das Risiko lokaler Überflutungen bei Starkregen. Daraus ergibt sich ein Handlungsbedarf zur Entsiegelung, Begrünung und Schaffung zusätzlicher Freiraumqualitäten im Quartier sowie zur Stärkung der Regenwasserrückhaltung und des natürlichen Wasserkreislaufs.

2.12 Mängel und Konflikte

Anlage 08 Städtebauliche Missstände und Funktionsverluste

Aus der Analyse ergeben sich sowohl im öffentlichen Raum als auch in den privaten Bereichen der einzelnen Teilbereiche des Untersuchungsgebiets „Unterm Zeiselberg" folgende städtebauliche Missstände:

Quartier Kalter Markt / Rinderbacher Vorstadt

Trotz seiner zentralen Lage und historischen Bedeutung sowie der stellenweise bereits erfolgten städtebaulichen Erneuerung weist das Quartier erhebliche städtebauliche Defizite auf. Der öffentliche Raum ist teilweise stark vernachlässigt und geprägt von ungeordnetem Parken, Vandalismus und mangelhafter Beleuchtung, sowie wenig Grün- und Freiräumen, was die Aufenthaltsqualität massiv mindert. In einigen Teilbereichen zeigt sich auch eine Vermüllungsproblematik im öffent-

lichen Raum. Die Erdgeschosszonen sind durch Leerstände und fehlende Nutzungsvielfalt geprägt, was negative Auswirkungen auf die soziale und wirtschaftliche Belebung hat. Zudem besteht Sanierungsstau an öffentlichen und stadtbildprägenden Gebäuden wie dem Schwörhaus (Musikschule), das dringend modernisiert und barrierefrei erschlossen werden sowie brandschutztechnisch nachgerüstet werden muss, um den heutigen Nutzungsansprüchen zu genügen. Auch die Domus Judaeorum und dem Jugendhaus an der Königsturmstraße weisen einen erheblichen Sanierungsstau auf.





Links: Straßenraum (Höferlesbach) mit deutlichen Defiziten bei Fußverkehr, Aufenthaltsqualität und Begrünung. Die dauerhaft eingerichtete Baustelle zeigt, dass eine Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts grundsätzlich möglich ist

Rechts: Leerstehendes Kaufhausgebäude in der Rinderbacher Gasse

Insgesamt ist der öffentliche Raum nur unzureichend gestaltet, wenig nutzerfreundlich und weist eine Aufenthaltsqualität auf. Weitreichende Leerstände, insbesondere Teile der ehemals großflächigen Kaufhausstruktur an der Rinderbacher Gasse und in der Franziskanergasse, führen zu funktionalen Defiziten und beeinträchtigen die wirtschaftliche und soziale Belebung des Quartiers. Der sichtbare schlechte bauliche Zustand der Gebäude sowie der vernachlässigt wirkende öffentliche Raum reduzieren die Attraktivität und hemmen Investitionen in dieses Quartier.

In Teilbereichen des Quartiers besteht zudem ein erhöhtes Unsicherheitsgefühl, das durch eine unübersichtliche Gestaltung, geringe soziale Kontrolle, mangelhafte Beleuchtung und geringe Aufenthaltsqualität begünstigt wird und durch eine städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die Aktivierung der Erdgeschosszonen reduziert werden könnte.

Scharnier

Der Bereich des „Scharnier“ weist erhebliche städtebauliche, funktionale und verkehrliche Defizite auf. Insbesondere die hohe Verkehrsbelastung und die unübersichtliche Verkehrsführung beeinträchtigen die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern. Gleichzeitig entfaltet die Kapuzinergasse sowie die sog. „Konrad-Baum-Kreuzung“ eine erhebliche Barrierewirkung zwischen den angrenzenden Quartieren und Innenstadtbereichen, wodurch wichtige Wegebeziehungen und stadträumliche Verknüpfungen eingeschränkt werden. Gleichzeitig führen Leerstände in den Erdgeschossen sowie die Häufung von Vergnügungsstätten (Kapuzinergasse) zu einem Attraktivitätsverlust des gesamten Umfelds. Die Aufenthaltsqualität, die städtebauliche Funktion sowie die wirtschaftliche Entwicklung des Bereichs werden dadurch nachhaltig beeinträchtigt, sodass ein umfassender Erneuerungs- und Aufwertungsbedarf besteht.



Kreuzungsbereich mit sehr eingeschränkten Aufstellflächen für Fußgänger und Radfahrende

Waldstetter Vorstadt

Die sog. „Waldstetter Vorstadt“ weist erhebliche städtebauliche und funktionale Defizite auf. Der öffentliche Raum ist überwiegend ungestaltet und verfügt nur über eine geringe Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig bestehen Defizite hinsichtlich der Barrierefreiheit, sodass die uneingeschränkte Nutzbarkeit des Straßenraums für alle Bevölkerungsgruppen nicht gewährleistet ist. Der Mangel an Grün- und Freiflächen verstärkt die gestalterischen Defizite und wirkt sich nachteilig auf das Stadtklima aus.

Darüber hinaus wird das Quartier durch ein hohes Aufkommen an Schleich- und Parksuchverkehr belastet, wodurch die Wohn- und Aufenthaltsqualität beeinträchtigt wird. Leerstände sowie ein hoher Anteil unsanierter Gebäude führen zu einer Schwächung der städtebaulichen Struktur und des Erscheinungsbildes des Quartiers. Insgesamt bestehen deutliche Mängel hinsichtlich der baulichen Sub-

stanz, der Freiraumqualität und der Funktionalität des öffentlichen Raums, die einen umfassenden städtebaulichen Erneuerungsbedarf begründen.





Links: Stark sanierungsbedürftiges Gebäude in der Kapuzinergasse

Rechts: Leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus in der Waldstetter Gasse

In Teilbereichen tragen schlecht einsehbare und unzureichend beleuchtete Gassen, ungeordnete Parksituationen sowie die Konzentration von Vergnügungsstätten zu einer Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität und zu einem erhöhten Unsicherheitsgefühl im öffentlichen Raum bei.

In der Waldstetter Vorstadt befinden sich zahlreiche Wirtshäuser und Gaststättengebäude, die heute überwiegend leer stehen und sowohl stadtgeschichtlich als auch städtebaulich eine hohe Bedeutung für das Quartier und die Stadtgesellschaft haben und hatten. Der anhaltende Funktionsverlust und Sanierungsstau dieser Gebäude führt zu einem Verlust identitätsstiftender Strukturen und verstärkt die städtebaulichen Defizite.

Links: Die in den Obergeschossen leerstehende Gaststätte „Paradies“ ist ein Kulturdenkmal

Rechts: Auch die ehemalige Gastwirtschaft „Hasen“ ist denkmalgeschützt





Bildungsquartier

Das Bildungsquartier weist erhebliche städtebauliche Missstände und funktionale Defizite auf. Die stark befahrene Klösterlestraße stellt eine ausgeprägte städtebauliche Barriere dar und führt insbesondere im Bereich der unmittelbar angrenzenden Klösterleschule, sowie dem gegenüberliegenden St. Loreto und dem Kinder- und Familienzentrum Paradiesstraße zu Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit sowie zu einem funktionalen Bruch im Quartiersgefüge. Sichere und barrierearme Querungsmöglichkeiten sind nur unzureichend vorhanden.

Insgesamt bestehen funktionale Defizite innerhalb des Quartiers, die auf unzureichende räumliche und funktionale Verknüpfungen zwischen den einzelnen Bildungseinrichtungen zurückzuführen sind. Bestehende Barrieren wie Straßenräume, Einfriedungen und großflächige Stellplatzanlagen erschweren eine campusartige Vernetzung der Standorte und beeinträchtigen die städtebauliche Qualität des Gesamtbereichs als südlichen Eingang zur Altstadt von Schwäbisch Gmünd. Dadurch bleiben die Potenziale zur Entwicklung eines zusammenhängenden, attraktiven innerstädtischen Bildungsstandorts weitgehend ungenutzt.





Links:
Ungestalteter und teilweise für den MIV geöffnetes Schulareal grenzt unmittelbar an stark befahrene Durchgangsstraße

Rechts:
Die Schulstraße ist Teil des offiziellen Schulwegs der Klösterleschule

Auch die Freiraum- und Schulhofbereiche weisen gestalterische und funktionale Defizite auf, insbesondere hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Insgesamt ergibt sich daraus ein deutlicher Funktionsverlust des Quartiers als zusammenhängender Bildungsstandort sowie ein erheblicher städtebaulicher Entwicklungs- und Aufwertungsbedarf.

3 Sanierungsziele & Maßnahmen

Ziel der Sanierung ist die nachhaltige städtebauliche Aufwertung und funktionale Stärkung des Gebiets unter Berücksichtigung seiner historischen Innenstadtlage.

3.1 Ableitung aus dem Entwicklungskonzept „Lebenswerte Altstadt“

Als Grundlage für die Formulierung der Sanierungsziele kann auf die bereits laufenden Arbeiten im Rahmen des Projekts „Lebenswerte Altstadt“ zurückgegriffen werden. Die dort erarbeiteten Bestandsanalysen, Schwerpunktsetzungen und Entwicklungsansätze liefern wertvolle Erkenntnisse zu den städtebaulichen Herausforderungen und Potenzialen im Untersuchungsgebiet „Unterm Zeiselberg“. Gleichzeitig können die Ergebnisse der Grobanalyse sowie die folgenden vorbereitenden Untersuchungen die laufende Konzeptentwicklung „Lebenswerte Altstadt“ ergänzen und vertiefen. Durch dieses parallele Vorgehen entstehen Synergien, die eine fundierte Herleitung und zielgerichtete Ausgestaltung der Sanierungsziele ermöglichen.

3.2 Sanierungsziele

Ziel der Sanierung im Untersuchungsgebiet „Unterm Zeiselberg“ ist die nachhaltige städtebauliche und funktionale Aufwertung eines zentral gelegenen, historisch bedeutsamen Innenstadtbereichs sowie die Stärkung seiner Wohnfunktion. Der **öffentliche Raum soll durch eine hochwertige, nutzerfreundliche und barrierearme Gestaltung** neu geordnet und aufgewertet werden. Dabei stehen insbesondere die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Vordergrund. Ergänzend sollen die **Grün- und Freiraumstrukturen qualifiziert und erweitert** werden, um die stadträumliche Qualität sowie das Wohnumfeld nachhaltig zu verbessern.

Ein wesentliches Ziel ist die **Stabilisierung und Stärkung des Quartiers als Wohnstandort**. Hierzu sollen bestehende Wohnnutzungen gesichert und durch eine Verbesserung des Wohnumfelds sowie die Reduzierung störender Nutzungen und Funktionskonflikte aufgewertet werden. Die **Aktivierung von Leerständen, insbesondere in den Erdgeschosslagen**, sowie die Förderung einer vielfältigen Nutzungsstruktur sollen zur Belebung des Quartiers beitragen, ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen. Im Gebiet ist stellenweise bereits eine positive städtebauliche Entwicklung durch Sanierungsmaßnahmen erkennbar, in deren Zuge auch höherwertige Wohnangebote entstanden sind. Dies hat wesentlich zu einer stärkeren sozialen Mischung im Quartier beigetragen. Gleichzeitig bestehen in anderen Teilbereichen weiterhin deutliche städtebauliche und funktionale Defizite, die sich in einem vernachlässigten Erscheinungsbild, einfachen Wohnverhältnissen sowie Beeinträchtigungen im Wohnumfeld zeigen. Diese Bereiche weisen einen weiteren Aufwertungsbedarf im **öffentlichen Raum** auf. Aufgrund des geringen Anteils an privaten Freiräumen übernimmt dieser **eine zentrale Funktion als Aufenthalts- und Begegnungsraum und trägt wesentlich zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Quartiers bei.** Entsprechend sind eine qualitätsvolle, sichere und den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werdende Gestaltung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raums erforderlich. Die Aufwertung des Wohnumfelds trägt zugleich dazu bei, die bestehenden Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsangebote in ihrer Funktion zu stärken, ihre Erreichbarkeit zu verbessern und damit ihre langfristige Attraktivität und Tragfähigkeit zu sichern.

Darüber hinaus ist die **bauliche und funktionale Erneuerung stadtbildprägender Gebäude** (Schwörhaus, Domus Judaeorum und der bisherige Feuerwehrstandort) ein zentrales Ziel. Diese sollen unter besonderer Berücksichtigung von Barrierefreiheit, Brandschutz und zeitgemäßen Nutzungsanforderungen modernisiert und langfristig gesichert werden.

Durch die Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Stärkung einer ausgewogenen Nutzungsstruktur soll das Quartier langfristig als attraktiver, funktionsfähiger und identitätsprägender Innenstadtbereich gesichert und nachhaltig weiterentwickelt werden.

3.3 Maßnahmen

Aus den Sanierungszielen abgeleitet ergeben sich für das Untersuchungsgebiet „Unterm Zeiselberg“ folgende konkrete Maßnahmen:

Anlage 09 Maßnahmenplan

Neuordnung bisheriger Feuerwehrstandort

Bis ca. 2031 soll die Innenstadtwehr den angestammten Standort am Sebaldplatz verlassen und in einen Neubau an der Weißensteiner Straße ziehen. Damit wird in zentraler Innenstadtlage ein über 2.000 m² großes Areal für eine Weiterentwicklung frei. Zusammen mit den angrenzenden öffentlichen Räumen und dem bereits durch die Stadt erworbenen Gebäude Parlerstraße 44 ergibt sich hier ein Neuentwicklungspotenzial von über 6.000 m².



Bisherige Innenstadtwache der Feuerwehr („Florian“) am Sebaldplatz

Sanierung Domus Judaeorum

Die Domus Judaeorum soll als herausragendes Kulturdenkmal saniert und als öffentlich zugänglicher Kultur-, Bildungs- und Begegnungsort entwickelt werden. Durch die geplante Revitalisierung wird das Gebäude langfristig gesichert und einer nachhaltigen Nutzung zugeführt. Das Vorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur kulturellen Profilierung der Innenstadt, zur Vermittlung der jüdischen Geschichte Schwäbisch Gmünds sowie zur Stärkung der touristischen Attraktivität des Quartiers.

Links:
Domus Judaeorum als überregional bedeutsames Denkmal und geschichtsträchtiger Ort in der Gmünder Altstadt

Rechts:
Historischer Dachstuhl des Gebäudes





Sanierung Schwörhaus

Mit der Sanierung der Musikschule soll das Gebäude sowohl funktional als auch energetisch zukunftsfähig aufgestellt werden. Geplant sind Maßnahmen zur energetischen Modernisierung sowie zur Verbesserung der Barrierefreiheit, um eine zeitgemäße und inklusive Nutzung zu gewährleisten. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Neugestaltung des Vorbereichs der Musikschule. Als bedeutender historischer Baustein der Altstadt kommt das Gebäude aufgrund der derzeitigen Platzsituation nur unzureichend zur Geltung. Durch die Aufwertung und Neuordnung des öffentlichen Raums soll die städtebauliche Präsenz des Gebäudes gestärkt, die Aufenthaltsqualität verbessert und ein attraktiver Eingangsbereich geschaffen werden. Insgesamt soll die Maßnahme die Attraktivität der Musikschule erhöhen und ihre Bedeutung als kulturelle Bildungseinrichtung sowie als identitätsstiftender Ort in der Altstadt stärken.

Links:
Schwörhaus Ansicht Ost mit Eingangsportal

Rechts:
Vorplatz des Schwörhauses ohne Aufenthaltsqualität (Erika-Künzel-Platz)





Einzelhandel/ Erdgeschossnutzungen

Ziel ist die Sicherung und Stärkung des örtlichen Einzelhandels sowie der ergänzenden gewerblichen Nutzungen als Grundlage einer lebendigen Innenstadt. Dazu sollen bestehende Geschäftsstandorte aufgewertet, Leerstände reduziert und die Rahmenbedingungen für Handel, Dienstleistungen und kleinteiliges Gewerbe verbessert werden, insbesondere durch die Modernisierung von Ladenlokalen, die gestalterische Aufwertung von Fassaden und Schaufenstern sowie eine flexiblere Nutzung von Erdgeschossflächen. Gleichzeitig soll an geeigneten Standorten innerhalb des Sanierungsgebiets die Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnzwecken aktiv unterstützt werden, sofern die Versorgungs- und Funktionsfähigkeit des Einzelhandels nicht beeinträchtigt wird. Ergänzend sind Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität vorgesehen, um die Attraktivität des Standorts insgesamt zu stärken.





Links:
Vergnügungsstätten als sichtbarer Indikator für Trading-Down-Prozesse im Untersuchungsgebiet (Kapuzinergasse)

Rechts:
Leerstand im Erdgeschoss und Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums (Milchgäßle)

Sanierung und Aufwertung öffentlicher Räume

Ziel ist die umfassende Aufwertung und Sanierung der öffentlichen Räume im Sanierungsgebiet, um die Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen nachhaltig zu verbessern. Laut der aktuellen Programmausschreibung der Städtebauförderung sind insbesondere Maßnahmen zur Stärkung lebendiger Stadtkerne, zur Anpassung an den demografischen Wandel sowie zur klimagerechten und nachhaltigen Stadtentwicklung als Förderschwerpunkte benannt. In diesem Sinne sind Straßen, Wege und Platzbereiche im Sanierungsgebiet funktional und gestalterisch aufzuwerten und insbesondere barrierearm sowie für Zufußgehende deutlich attraktiver und sicherer zu gestalten. Dabei sind insbesondere die Aufenthaltsqualität, die Durchgängigkeit, die multifunktionale Nutzbarkeit sowie die Vernetzung der öffentlichen Räume zu stärken. Die Grün- und Freiräume sind entsprechend den Zielsetzungen der Städtebauförderung zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Klimaanpassung weiterzuentwickeln, unter besonderer Berücksichtigung von Verschattung, Durchgrünung, Aufenthaltsqualität und hitzeresilienter Gestaltung. Darunter fallen u.a. folgende Straßen- und Platzräume sowie Altstadtgassen im Untersuchungsgebiet:

- Sanierung „Gmünder Gässle“ (z.B. Marktgäßle, Radgäßle)
- Kapuzinergasse
- Erika-Künzel-Platz
- Öffentliche Räume im und rund um das Bildungsquartier
-



Ehemaliges Franziskanerkloster (Kulturdenkmal) in direkter Innenstadtlage. Die derzeit als Parkplatz genutzte und vollständig versiegelte Fläche des ehemaligen Klostergartens bietet

Mobilität und Barrierefreiheit

Im Rahmen der Städtebauförderung ist die Anpassung der Verkehrsinfrastruktur an veränderte Anforderungen ein wichtiger Handlungsansatz. Wegebeziehungen, Straßen- und Platzräume sind daher funktional und gestalterisch weiterzuentwickeln, um eine sichere, durchgängige und barrierearme Nutzung zu gewährleisten. Insbesondere Querungen, Wegesysteme und Haltestellenbereiche sind zu optimieren und bestehende Barrieren im öffentlichen Raum abzubauen. Dadurch können die Erreichbarkeit und die Aufenthaltsqualität im Sanierungsgebiet nachhaltig verbessert werden:

- Verkehrs- und Mobilitätskonzept für das Sanierungsgebiet
- Sanierung der Klösterlestraße zur Minderung der Barrierewirkung
- Umgestaltug des Höferlesbachs

Private Baumaßnahmen und Sanierungen

Die Sanierung soll gemäß § 137 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitig mit Eigentümer/-innen, Mieter/-innen, Pächter/-innen und sonstigen Betroffenen erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt werden. Die Verwaltung beabsichtigt, die Bereitschaft zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Gebäude gezielt bei den Eigentümern und Eigentümerinnen zu erfragen. Angestrebt wird der Beschluss eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, in dem nach § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 BauGB steuerlich begünstigt sind. Somit sollen Anreize zur Durchführung privater Baumaßnahmen geschaffen werden.

- Reaktivierung von Leerständen (u.a. Rinderbacher Gasse, Franziskanergasse, Waldstetter Gasse und Ziegelgasse)
- Baulückenschließung (u.a. Rinderbacher Gasse)

Links: Sanierungsbedürftiges Gebäude in der Kornhausstraße (Kulturdenkmal)

Rechts: Leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus in der Franziskanergasse





Grunderwerb

Im Rahmen der weiteren Untersuchungen ist zu prüfen, inwieweit ein gezielter Grunderwerb durch die Stadt zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele beitragen kann.

3.4 Abgrenzungsvorschlag

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird empfohlen, das Untersuchungsgebiet um die Bereiche der Klösterlesstraße sowie die nördlich angrenzenden Flurstücke zu erweitern. Diese Bereiche übernehmen eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den Quartieren im südlichen Altstadtbereich und verfügen über erhebliche städtebauliche Entwicklungspotenziale. Ihre Einbeziehung ermöglicht es, funktionale und gestalterische Defizite im räumlichen Zusammenhang zu bearbeiten und die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen quartiersübergreifend umzusetzen. Dadurch können nicht nur einzelne Missstände behoben, sondern zusammenhängende städtebauliche Strukturen nachhaltig aufgewertet werden. Im Gegenzug wird das ehemalige Deyhle-Areal aus dem Abgrenzungsvorschlag für die noch zu erstellenden Vorbereitenden Untersuchungen herausgenommen. Dieses ehemals gewerblich geprägte Areal wurde zwischenzeitlich durch die der Realisierung einer Wohnbebauung und der qualitätsvollen Gestaltung der Freiräume deutlich aufgewertet womit kein maßgeblicher Sanierungs- und Neuordnungsbedarf besteht.

4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der unrentierlichen Kosten. Der benötigte Finanzbedarf resultiert endgültig erst aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption. Dennoch kann bereits im Zuge der Grobanalyse eine vorläufige Kostenschätzung erfolgen. Für die geplante Sanierungsmaßnahme „Unterm Zeiselberg“ wurden geschätzte Gesamtkosten von ca. 7.418.000 € ermittelt, wovon im Rahmen der Städtebauförderung rund 6.153.000 € zuwendungsfähig sind. Davon tragen Bund und Land 3.692.000 € (60%) sowie die Stadt Schwäbisch Gmünd 2.461.000 € (40%). Die von der Stadt insgesamt zu tragenden Kosten belaufen sich auf rund 3.726.000 €.

					Gesamtkosten	sanierungsbedingte Kosten Bund/Land 60% | Stadt 40%			
I.	**Vorbereitende Untersuchungen**				**20.000 €**				**20.000 €**
II.	**Weitere Vorbereitung**				**430.000 €**				**430.000 €**
	Machbarkeitsstudie Nachnutzung Feuerwehrareal				150.000 €	x 100%	=	150.000 €	
	Verkehrs- und Mobilitätskonzept				150.000 €	x 100%	=	150.000 €	
	Gestaltungs-, Beleuchtungss- und Sicherheitskonzept				100.000 €	x 100%	=	100.000 €	
	Öffentlichkeitsarbeit				30.000 €	x 100%	=	30.000 €	
III.	**Grunderwerb**				**350.000 €**				**350.000 €**
	Imhofstraße 11				350.000 €	x 100%	=	350.000 €	
	sonstige Grunderwerbe				0 €	x 100%	=	0 €	
IV.	**Ordnungsmaßnahmen**				**4.348.000 €**				**2.882.500 €**
	a) Bodenordnung				0 €	x 100%	=	0 €	
	b) Umzug von Betroffenen				0 €	x 100%	=	0 €	
	Betriebsverlagerungen				0 €	x 100%	=	0 €	
	c) Grundstücksfreilegungen				440.000 €			440.000 €	
	Abbruch Sebaldstraße 30 (Feuerwehr)				440.000 €	x 100%	=	440.000 €	
	d) öffentliche Erschließung				3.908.000 €			2.442.500 €	
	Köstlerstraße / Kapuziner Gasse	5.600 m²	x	400 €/m²	2.240.000 €	x 250 €/m²	=	1.400.000 €	
	Höferlesbach	1.400 m²	x	400 €/m²	560.000 €	x 250 €/m²	=	350.000 €	
	Schulstraße	1.000 m²	x	400 €/m²	400.000 €	x 250 €/m²	=	250.000 €	
	Gmünder Gässle (Marktgäßle, Franziskanergasse, Radgaßle)	1.000 m²	x	400 €/m²	400.000 €	x 250 €/m²	=	250.000 €	
	Erika-Künzel-Platz/ Bruder-David-Gässle	770 m²	x	400 €/m²	308.000 €	x 250 €/m²	=	192.500 €	
V.	**Baumaßnahmen**				**2.000.000 €**				**2.200.000 €**
	a) Private Modernisierungsmaßnahmen				€			500.000 €	
	umfassend	10 Stk	x	50.000 €	500.000 €	x 100%	=	500.000 €	
	b) Öffentliche Maßnahmen				2.000.000 €			1.700.000 €	
	Domus Judaeorum				1.000.000 €	x 85%	=	850.000 €	
	Schwörhaus				500.000 €	x 85%	=	425.000 €	
	Sanierung Imhofstraße 11				500.000 €	x 85%	=	425.000 €	
VI.	**Sonstiges**				**20.000 €**				**20.000 €**
VII.	**Vergütung / Honorare**				**250.000 €**				**250.000 €**
	Summe I bis VII				**7.418.000 €**				**6.152.500 €**

5 Ablauf der Sanierung nach § 136 ff BauGB

Der benötigte Finanzierungsbedarf resultiert aus den Ergebnissen der noch durchzuführenden, detaillierten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption.

6 Zeitplan

Da die vorgesehenen Maßnahmen im weiteren Verfahren noch konkretisiert und angepasst werden können, sind Änderungen im weiteren Ablauf möglich und üblich.

Nr.	Vorgang	Zeitraum
1	Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung	02. November 2026
2	Einleitungsbeschluss VU	Herbst 2026
3	Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen	Herbst 2026 - Sommer 2027
4	Aufnahme in die Städtebauförderung	Frühjahr 2027
5	Satzungsbeschluss	Herbst 2027
6	Durchführung der Erneuerungsmaßnahme	ab Winter 2027

7 Zusammenfassung

Die Grobanalyse des Untersuchungsgebiets „Unterm Zeiselberg“ zeigt erhebliche städtebauliche, funktionale und gestalterische Defizite, die einen umfassenden Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet begründen:

- (energetische) Mängel an Gebäuden und Fassaden
- Stark sanierungsbedürftige Gebäude privater Eigentümer
- Funktionsverluste einzelner Gebäude und Quartiere (v.a. Leerstand großer und stadtbildprägender Gebäude)
- Leerstand im Einzelhandel als sichtbare Funktionsschwäche
- Verkehrsbedingte Belastungen
- Defizite bei Barrierefreiheit sowohl im öffentlichen Raum als auch im vorhandenen Gebäudebestand
- teilweise unzureichende Freiraum- und Grünflächenversorgung und mangelhafte Gestaltung des öffentlichen Raums

Die aufgezeigten städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste beeinträchtigen die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Gebiets. Aufgrund seiner zentralen Lage im historischen Stadtkern und der besonderen Bedeutung der Altstadt als identitätsstiftendes Zentrum der Gesamtstadt wirken sich die bestehenden

Defizite unmittelbar auf die Entwicklung und Wahrnehmung der Gmünder Innenstadt insgesamt aus. Zugleich besteht die Gefahr, dass die erzielten Erfolge der bisherigen Stadterneuerung langfristig beeinträchtigt werden.

Insbesondere die teilweise leerstehenden und stadtbildprägenden Gebäude stellen dabei sowohl eine städtebauliche und ökonomische Herausforderung als auch ein bedeutendes Entwicklungspotenzial dar. Durch ihre umfassende Modernisierung, funktionale Neuordnung und Wiedernutzung können wichtige Impulse für die Stabilisierung und Belebung des Quartiers sowie für die weitere positive Entwicklung der Altstadt gesetzt und dem erkennbaren Trading-down-Effekt entgegengewirkt werden.

Parallel dazu ist eine gezielte Aufwertung des öffentlichen Raums erforderlich. Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Barrierefreiheit, der Begrünung sowie der Verkehrs- und Freiraumsituation sollen die einzelnen Teilbereiche besser miteinander verknüpfen und die Attraktivität des Gebiets für Bewohner, Besucher und Gewerbetreibende nachhaltig stärken.

Die Aufnahme des Gebiets „Unterm Zeiselberg“ in ein Städtebauförderprogramm stellt daher einen wesentlichen und unverzichtbaren Schritt dar, um die erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen umzusetzen. Ziel ist die nachhaltige Stärkung des Untersuchungsgebiets als attraktiver, lebendiger und funktional leistungsfähiger Wohn-, Aufenthalts- und Stadtraum innerhalb der historischen Altstadt von Schwäbisch Gmünd. Die vorliegende Grobanalyse bildet hierfür die fachliche Grundlage zur Beantragung von Fördermitteln im Rahmen der Städtebauförderung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg.

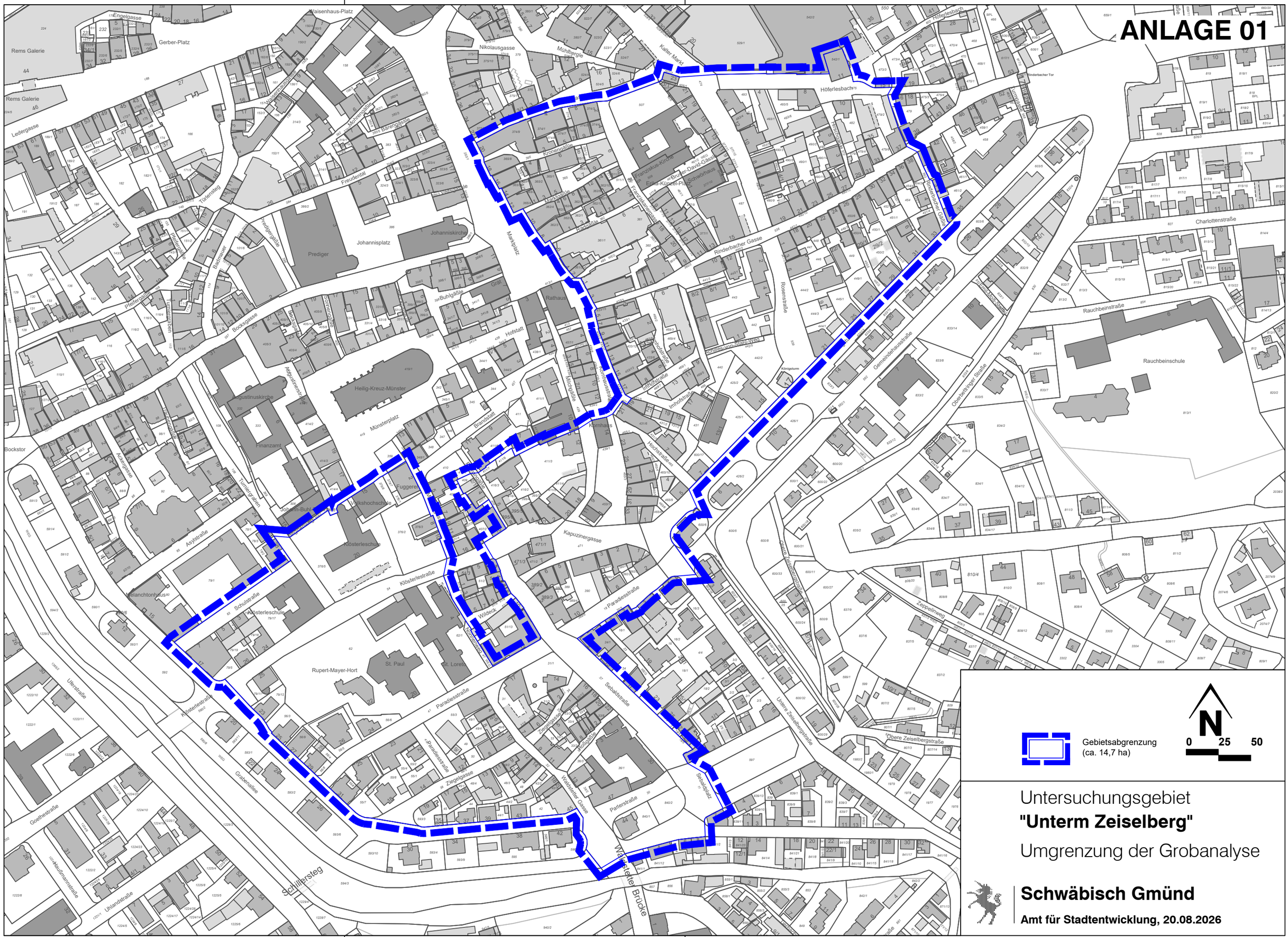
8 Anlagen

(01) Abgrenzung Grobanalyse „Unterm Zeiselberg“
(02) Gebäudesubstanz
(03) Eigentumsverhältnisse
(04) Nutzungsstruktur
(05) Leerstand
(06) Öffentlicher Raum / Freiraum
(07) Gehölzstrukturen
(08) Städtebauliche Missstände und Funtkionsverluste
(09) Maßnahmenplan
(10) Abgrenzungsvorschlag
(11) Erneuerungsmaßnahmen in Schwäbisch Gmünd

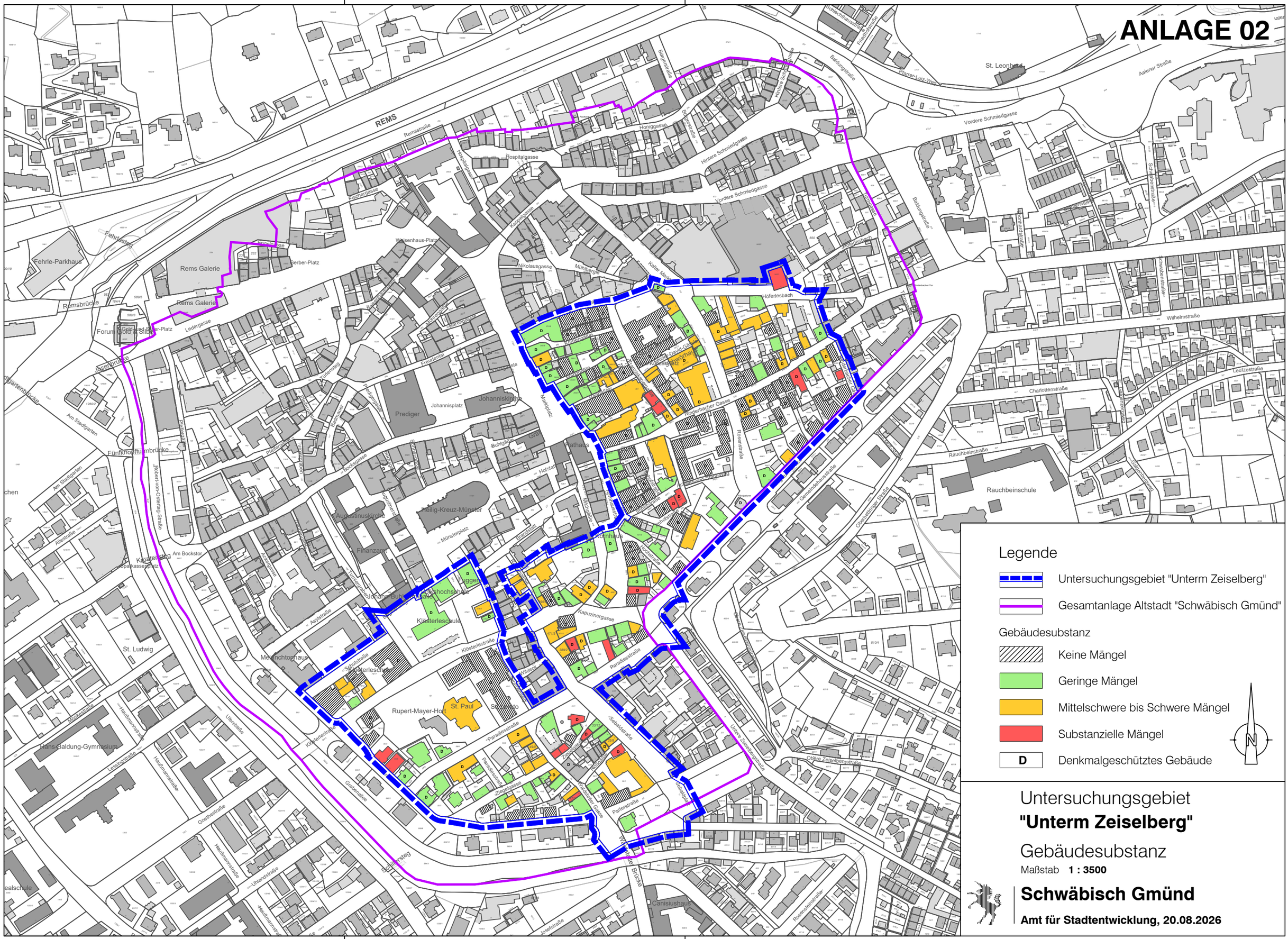
Schwäbisch Gmünd, August 2026

Amt für Stadtentwicklung
Abteilung Denkmalschutz und Stadtsanierung

ANLAGE 01


Gebietsabgrenzung
(ca. 14,7 ha)
N
0 25 50
Untersuchungsgebiet
"Unterm Zeiselberg"
Umgrenzung der Grobanalyse
Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung, 20.08.2026

ANLAGE 02



Legende

- Untersuchungsgebiet "Unterm Zeiselberg"
- Gesamtanlage Altstadt "Schwäbisch Gmünd"

Gebäudesubstanz

- Keine Mängel
- Geringe Mängel
- Mittelschwere bis Schwere Mängel
- Substanzielle Mängel
- D — Denkmalgeschütztes Gebäude

N

Untersuchungsgebiet

"Unterm Zeiselberg"

Gebäudesubstanz

Maßstab **1 : 3500**

Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung, 20.08.2026

ANLAGE 03

Legende

- Untersuchungsgebiet "Unterm Zeiselberg"
- Gesamtanlage Altstadt "Schwäbisch Gmünd"

Eigentumsverhältnisse

- Eigentum privat
- Eigentum Kommune
- Eigentum kath. Kirchenpflege

Untersuchungsgebiet

"Unterm Zeiselberg"

Eigentumsverhältnisse

Maßstab **1 : 3500**

Schwäbisch Gmünd

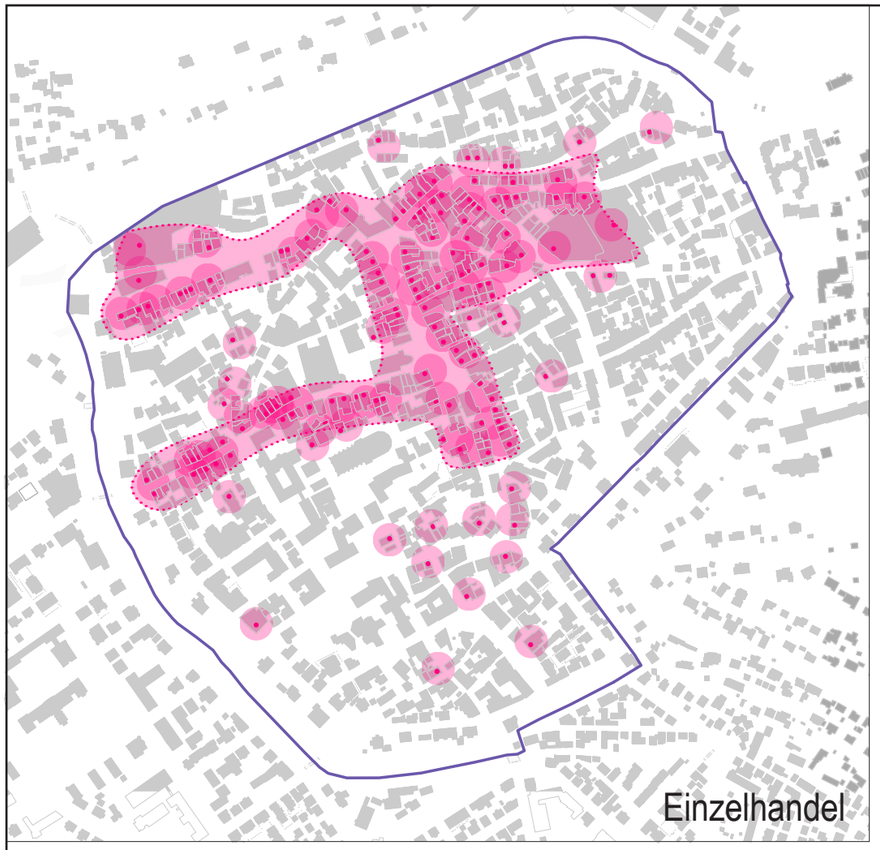
Amt für Stadtentwicklung, 20.08.2026

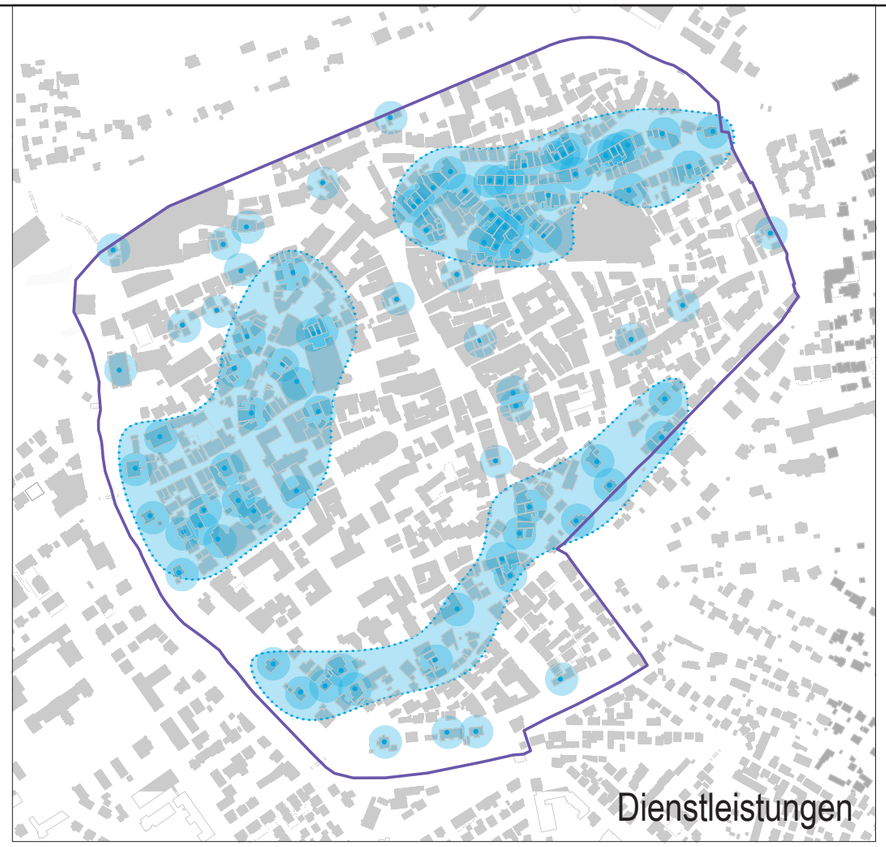
Nutzungsschwerpunkte
in der Schwäbisch Gmünder Altstadt

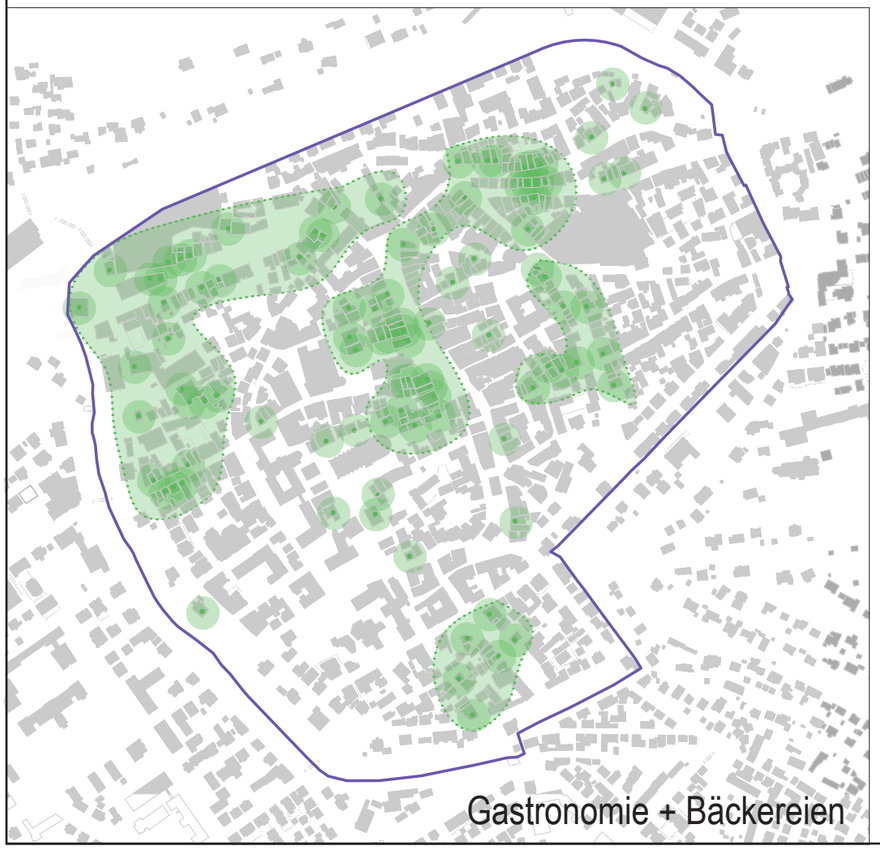
Stand 26.05.2026

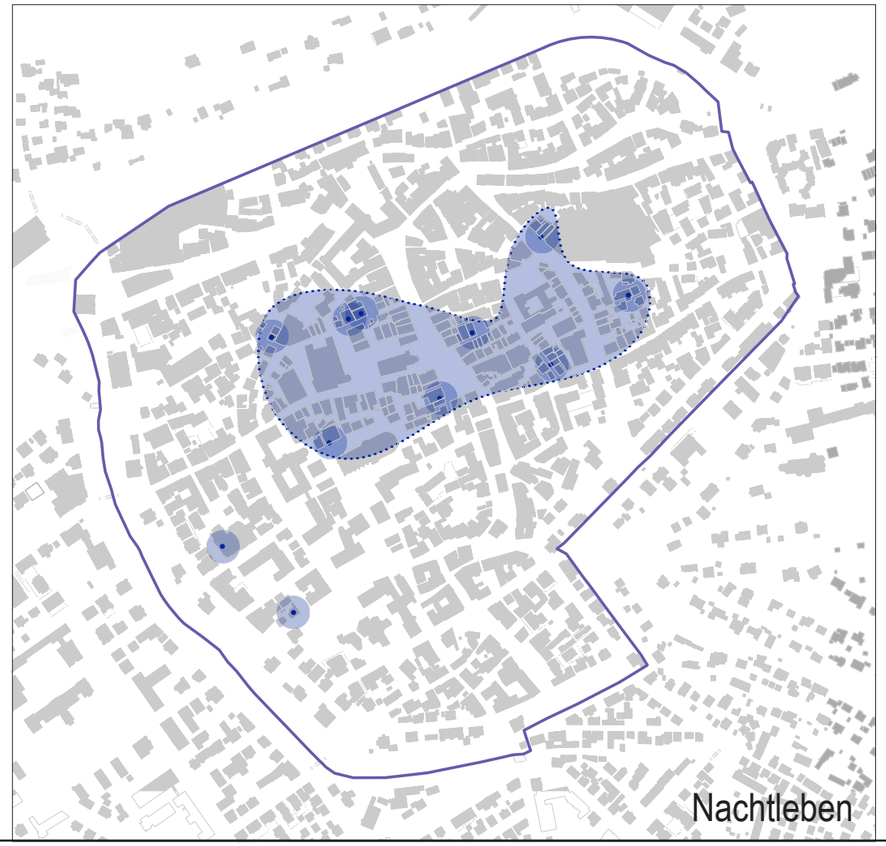
ANLAGE 04











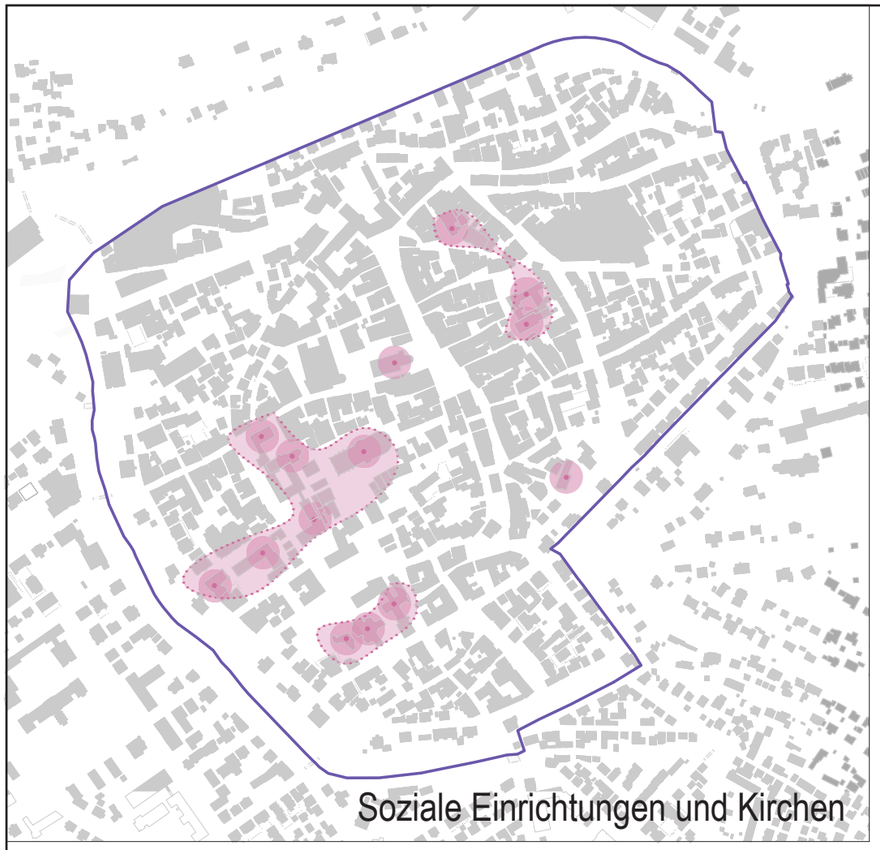
Legende

- Umgrenzung Gesamtanlage Altstadt
- Überwiegend Einzelhandel / Einkaufen
- Überwiegend Gastronomie / Cafés / Bars / Bäcker
- Überwiegend Kultur / Veranstaltungen / Museen / Bibliothek
- Überwiegend Dienstleistung:
  - Gesundheit & Beratung
  - Ärzte / Physiotherapie / Psychologie
  - Anwälte
  - Körper / Beauty / Frisöre
  - Versicherungen
  - Zeitungsverlag
- Überwiegend Nachtleben
- Überwiegend Soziale und Kirchliche Einrichtungen
- Überwiegend Öffenltiche Einrichtungen / Verwaltung
- Überwiegend Bildung und Sport
- Vermehrt Wohnen
- Hauptachsen Handel / Gastronomie
- Nebenachsen Handel / Gastronomie

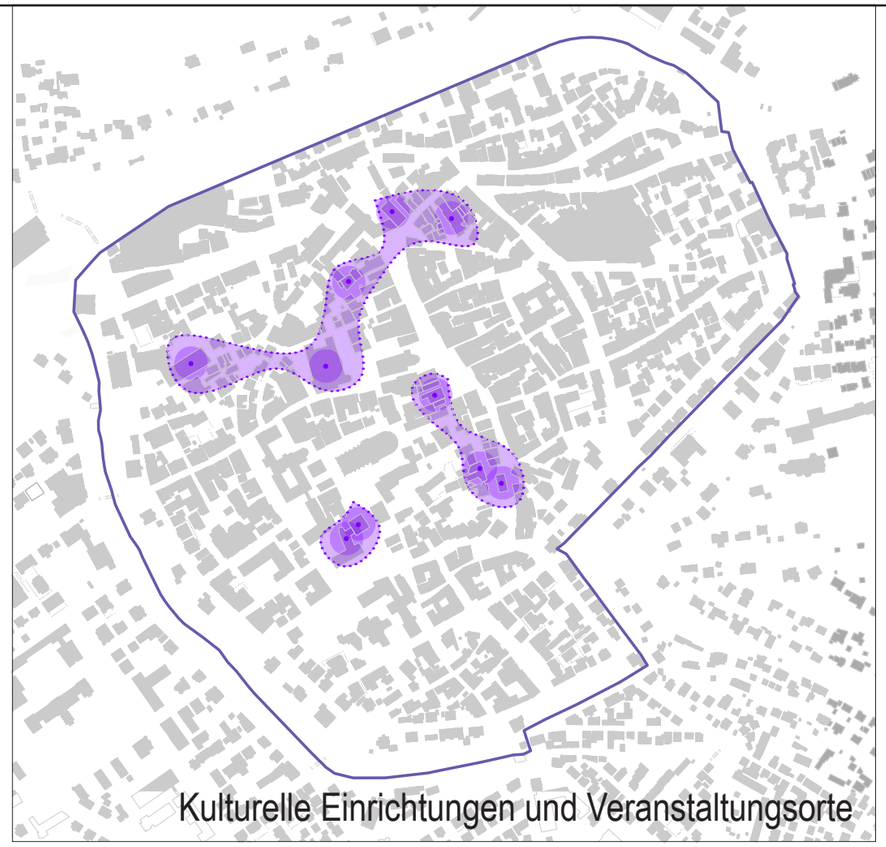
Nutzungsschwerpunkte
in der Schwäbisch Gmünder Altstadt

Stand 26.05.2026

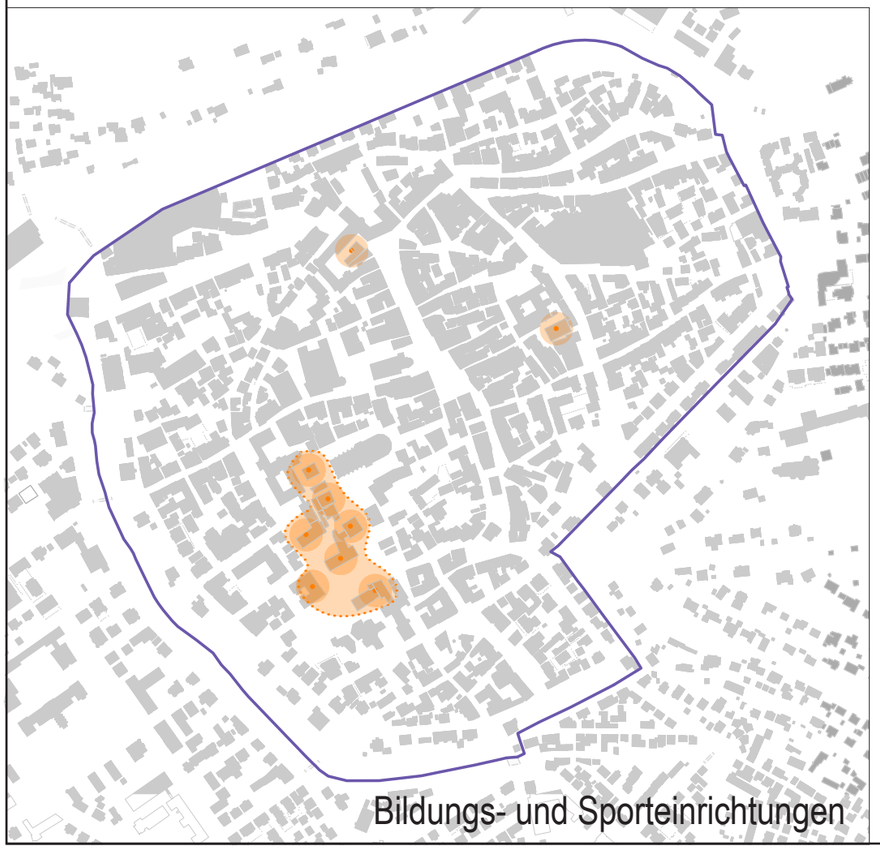




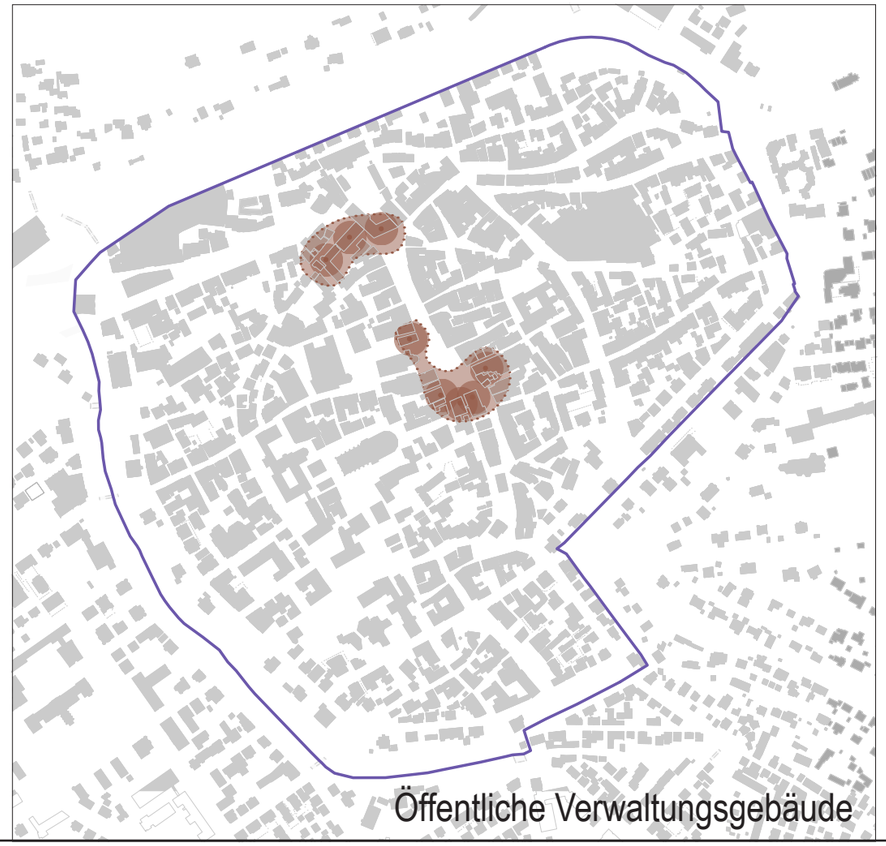
Soziale Einrichtungen und Kirchen



Kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungsorte



Bildungs- und Sporteinrichtungen



Öffentliche Verwaltungsgebäude

Legende

- Umgrenzung Gesamtanlage Altstadt
- Überwiegend Einzelhandel / Einkaufen
- Überwiegend Gastronomie / Cafés / Bars / Bäcker
- Überwiegend Kultur / Veranstaltungen / Museen / Bibliothek
- Überwiegend Dienstleistung:
  - Gesundheit & Beratung
  - Ärzte / Physiotherapie / Psychologie
  - Anwälte
  - Körper / Beauty / Frisöre
  - Versicherungen
  - Zeitungsverlag
- Überwiegend Nachtleben
- Überwiegend Soziale und Kirchliche Einrichtungen
- Überwiegend Öffenltiche Einrichtungen / Verwaltung
- Überwiegend Bildung und Sport
- Vermehrt Wohnen
- Hauptachsen Handel / Gastronomie
- Nebenachsen Handel / Gastronomie

Nutzungsschwerpunkte
in der Schwäbisch Gmünder Altstadt

Stand 26.05.2026

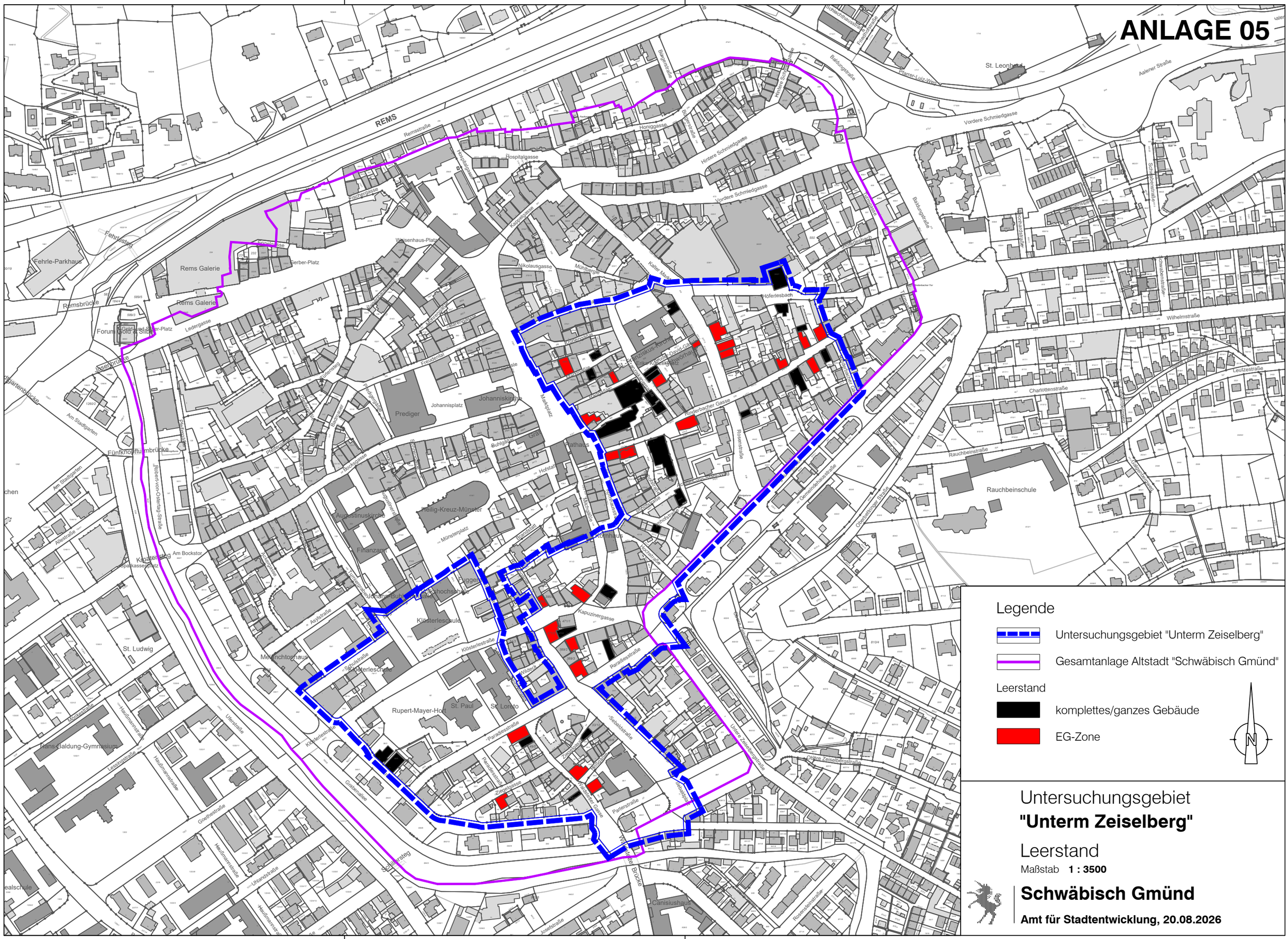


Legende

- Umgrenzung Gesamtanlage Altstadt
- Überwiegend Einzelhandel / Einkaufen
- Überwiegend Gastronomie / Cafés / Bars / Bäcker
- Überwiegend Kultur / Veranstaltungen / Museen / Bibliothek
- Überwiegend Dienstleistung:
  - Gesundheit & Beratung
  - Ärzte / Physiotherapie / Psychologie
  - Anwälte
  - Körper / Beauty / Frisöre
  - Versicherungen
  - Zeitungsverlag
- Überwiegend Nachtleben
- Überwiegend Soziale und Kirchliche Einrichtungen
- Überwiegend Öffenltiche Einrichtungen / Verwaltung
- Überwiegend Bildung und Sport
- Vermehrt Wohnen
- Hauptachsen Handel / Gastronomie
- Nebenachsen Handel / Gastronomie

Gesamtanlage (maßstabslos)

ANLAGE 05



Legende

- Untersuchungsgebiet "Unterm Zeiselberg"
- Gesamtanlage Altstadt "Schwäbisch Gmünd"

Leerstand

- komplettes/ganzes Gebäude
- EG-Zone

N

Untersuchungsgebiet

"Unterm Zeiselberg"

Leerstand

Maßstab **1 : 3500**

Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung, 20.08.2026

ANLAGE 06

REMS

Legende

- Untersuchungsgebiet "Unterm Zeiselberg"
- Gesamtanlage Altstadt "Schwäbisch Gmünd"

Öffentlicher Raum / Freiraum

- Fußgängerwege & -zonen
- Shared Space
- öffentliche Grünflächen
- Privatgärten
- Parkplätze
- Haupt- und Sammelstraße
- öffentl. / kult. Einrichtungen
- Wohnstraßen mit Parkierung
- Halböffentliche Freiräume

N

Untersuchungsgebiet

"Unterm Zeiselberg"

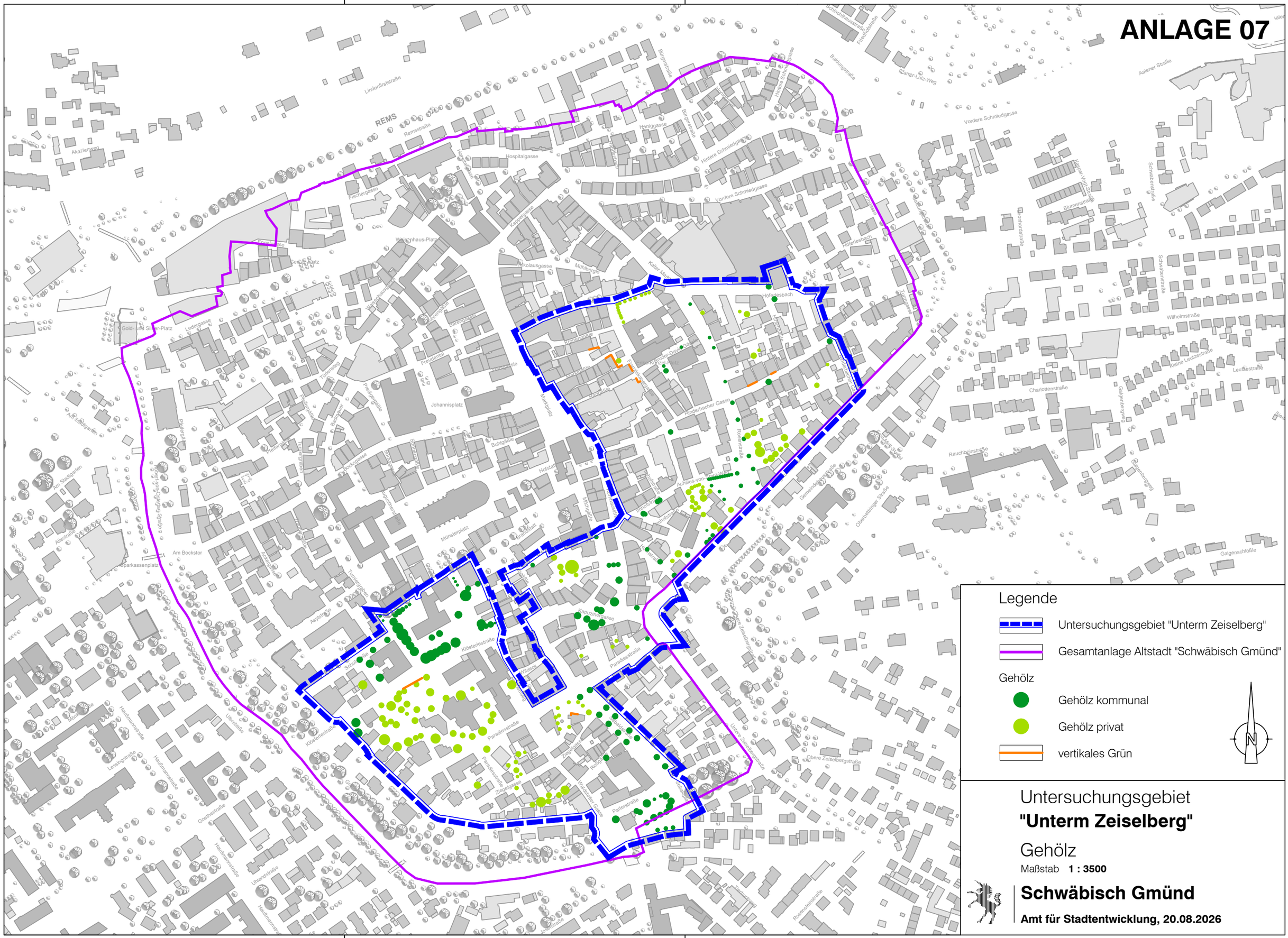
Öffentlicher Raum / Freiraum

Maßstab **1 : 3500**

Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung, 20.08.2026

ANLAGE 07



Legende

- Untersuchungsgebiet "Unterm Zeiselberg"
- Gesamtanlage Altstadt "Schwäbisch Gmünd"

Gehölz

- Gehölz kommunal
- Gehölz privat
- vertikales Grün

Untersuchungsgebiet

"Unterm Zeiselberg"

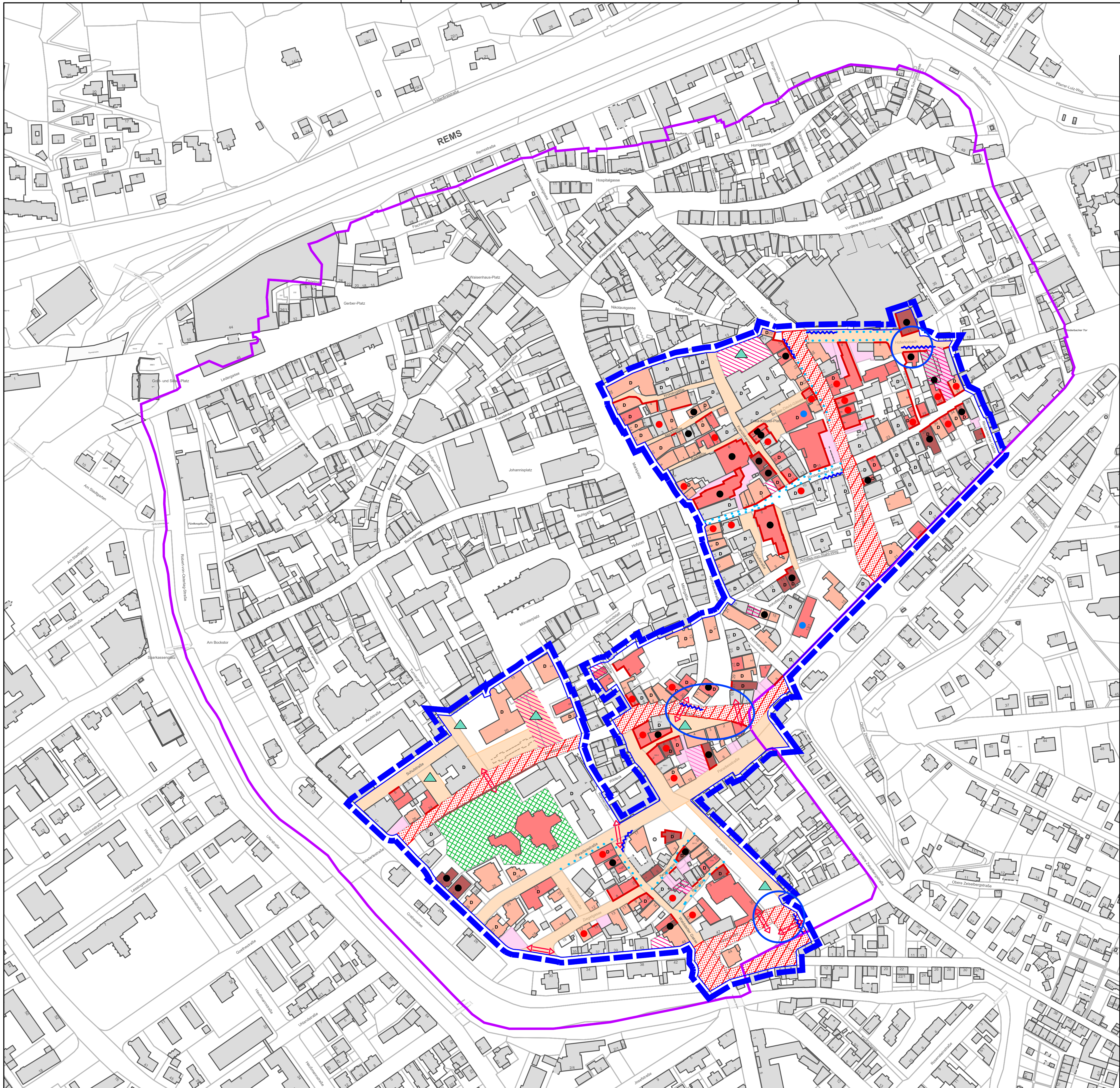
Gehölz

Maßstab **1 : 3500**

Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung, 20.08.2026

ANLAGE 08



Legende

Untersuchungsgebiet "Unterm Zeiselberg"

Gesamtanlage Altstadt "Schwäbisch Gmünd"

Gebäudesubstanz

- Keine Mängel
- Geringe Mängel
- Mittelschwere bis Schwere Mängel
- Substanzielle Mängel
- D — Denkmalgeschütztes Gebäude

Leerstand

- komplettes/ganzes Gebäude
- EG-Zone

Mangelnde Fußgängerqualität

- fehlende / unzureichende Querungsmöglichkeiten
- öffentliche Gebäude nicht barrierefrei
- mangelnde Qualität der Wegeverbindung: Gehwegbreiten, schlechte Substanz
- barrierewirkung parkende Fahrzeuge

Missstände

- mindergenutzte Flächen
- hohe Verkehrsbelastung
- Nutzungskonflikt Verkehr
- funktional-gestalt. Mängel im öffentlichen Raum (Substanz, Aufenthalt, Barrierefreiheit, Versorgung mit Grün)
- funktional-gestalt. Mängel im privaten Bereich
- nicht zugängliche Grünfläche
- Mauer als Barriere
- gestalterischer Mangel im Fassadenbereich
- fehlende Platzgestaltung

Untersuchungsgebiet

"Unterm Zeiselberg"

Städtebauliche Missstände

Maßstab **1 : 3500**

Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung, 20.08.2026

ANLAGE 09

Legende

Untersuchungsgebiet "Unterm Zeiselberg"

Gesamtanlage Altstadt "Schwäbisch Gmünd"

Maßnahmen

- Mindergenutze Flächen umnutzen / sanieren / Abriss; Schaffung von Wohnraum
- Begrünung von Straßenräumen / Platzflächen
- Sanierung öffentlicher Räume / Gestaltung Straßen- und Platzbereiche / Gassen
- Zugänglichkeit halböffentliche Grünfläche
- Schaffung fußgängerfreundlicher Überquerungen / Kreuzungsbereiche
- Neuordnungspotenzial Feuerwehrareal / Schaffung von Wohnraum
- Neugestaltung privater Außenraum
- Sanierung (halb-)öffentlicher Gebäude, Stärkung öffentlicher Infrastruktur
- Sanierung privater Gebäude
- Abriss & Neubau
- Fußwegeverbindung stärken
- Neuordnung Bildungscampus

N

Untersuchungsgebiet

"Unterm Zeiselberg"

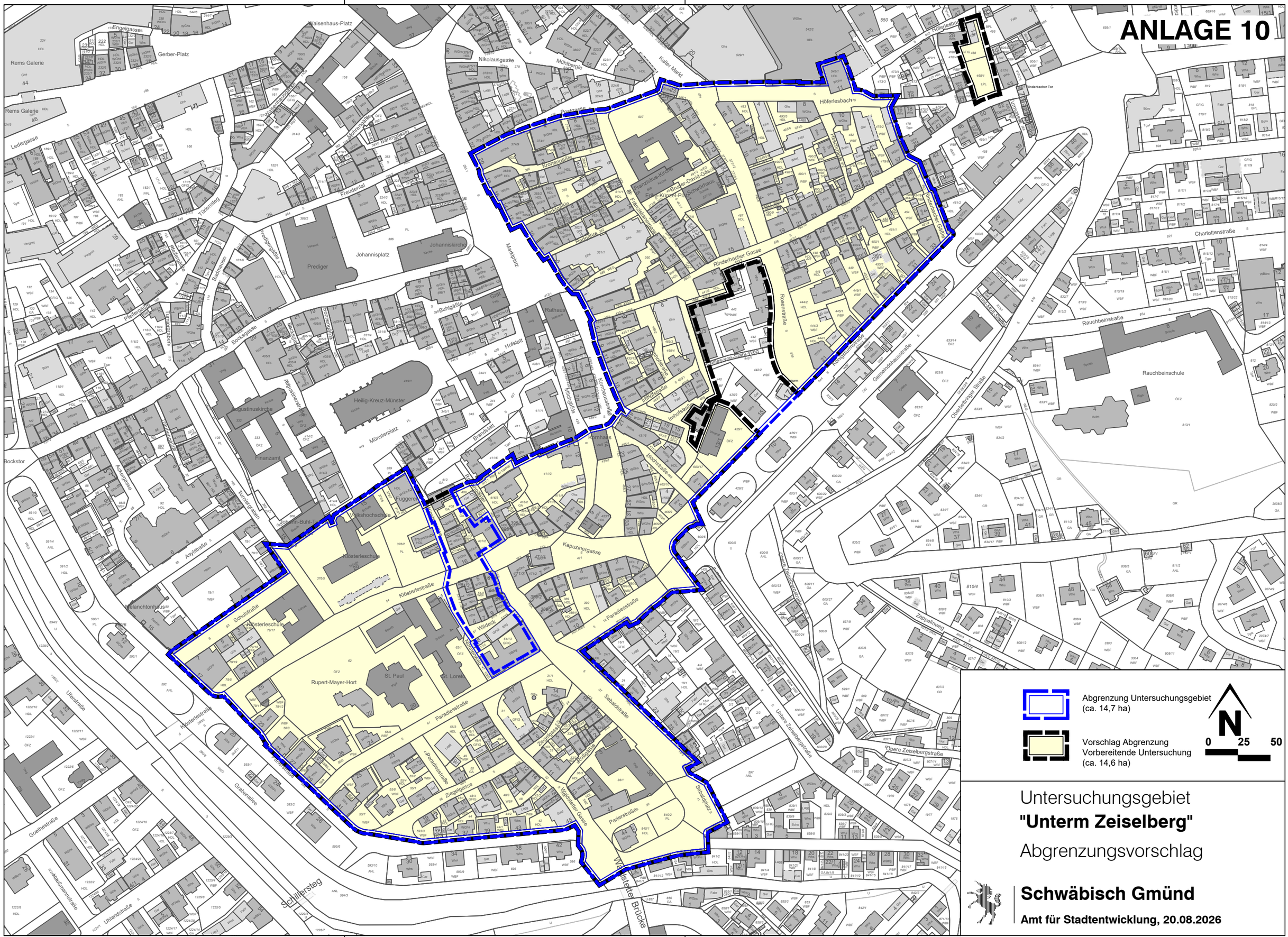
Maßnahmenplan

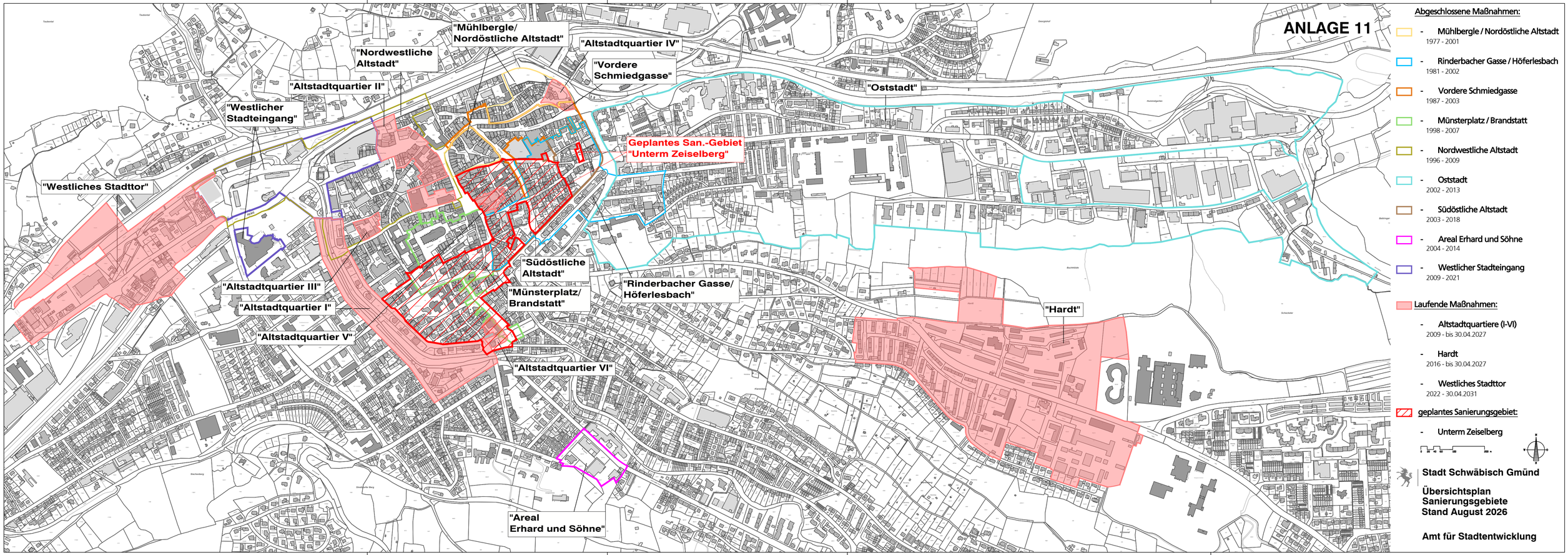
Maßstab **1 : 3500**

Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung, 20.08.2026

ANLAGE 10


Abgrenzung Untersuchungsgebiet
(ca. 14,7 ha)
Vorschlag Abgrenzung
Vorbereitende Untersuchung
(ca. 14,6 ha)
N
0 25 50
Untersuchungsgebiet
"Unterm Zeiselberg"
Abgrenzungsvorschlag
Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung, 20.08.2026


ANLAGE 11
"Mühlbergle/
Nordöstliche Altstadt"
"Altstadtquartier IV"
"Nordwestliche
Altstadt"
"Vordere
Schmiedgasse"
"Altstadtquartier II"
"Oststadt"
"Westlicher
Stadteingang"
Geplantes San.-Gebiet
"Unterm Zeiselberg"
"Westliches Stadttor"
"Südöstliche
Altstadt"
"Altstadtquartier III"
"Münsterplatz/
Brandstatt"
"Rinderbacher Gasse/
Höferlesbach"
"Altstadtquartier I"
"Hardt"
"Altstadtquartier V"
"Altstadtquartier VI"
"Areal
Erhard und Söhne"
Abgeschlossene Maßnahmen:
- Mühlbergle / Nordöstliche Altstadt
1977 - 2001
- Rinderbacher Gasse / Höferlesbach
1981 - 2002
- Vordere Schmiedgasse
1987 - 2003
- Münsterplatz / Brandstatt
1998 - 2007
- Nordwestliche Altstadt
1996 - 2009
- Oststadt
2002 - 2013
- Südöstliche Altstadt
2003 - 2018
- Areal Erhard und Söhne
2004 - 2014
- Westlicher Stadteingang
2009 - 2021
Laufende Maßnahmen:
- Altstadtquartiere (I-VI)
2009 - bis 30.04.2027
- Hardt
2016 - bis 30.04.2027
- Westliches Stadttor
2022 - 30.04.2031
geplantes Sanierungsgebiet:
- Unterm Zeiselberg
Stadt Schwäbisch Gmünd
Übersichtsplan
Sanierungsgebiete
Stand August 2026
Amt für Stadtentwicklung