



Schwäbisch Gmünd, 05.10.2009
Gemeinderatsdrucksache Nr. 247/2009

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Beratung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

Sanierungsmaßnahme "Münsterplatz/Brandstatt"
hier: Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes

Anlagen:

- Lageplan zur Satzung
(als Planverkleinerung; der Originalplan
hängt zur Sitzung aus) - Anlage 1
- Bericht zum Abschluss der Sanierung
 - im Original (farbig) - Anlage 2a
 - als schwarz- weiß Kopie - Anlage 2b
- Abrechnungsbescheid des
Regierungspräsidiums Stuttgart vom 30.09.2009 - Anlage 3

Beschlussantrag:

Aufgrund des § 162 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für



Baden- Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, wird folgende

Satzung
zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Münsterplatz/ Brandstatt“
in Schwäbisch Gmünd

beschlossen:

§ 1
Aufhebung der förmlichen Festlegung
des Sanierungsgebietes „Münsterplatz/ Brandstatt“

Die vom Gemeinderat am 05.12.1991 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Münsterplatz/ Brandstatt“, ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 02.04.1992, mit der am 17.10.2001 beschlossenen Satzungsänderung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes, ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 25.10.2001, wird aufgehoben.

§ 2
Gebiet der aufgehobenen Satzung

Das Gebiet, das hiernach nicht mehr der Sanierung unterliegt, ist im Lageplan (Abgrenzungsplan) M 1:500 des Stadtplanungs- und Baurechtsamtes vom 05.10.2009 durch schwarze Bandierung umgrenzt. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Schwäbisch Gmünd wurde bereits im Jahre 1988 mit dem Gebiet „Münsterplatz/ Brandstatt“ in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Lan-



des (SEP) aufgenommen. Nach den abgeschlossenen Maßnahmen „Mühlbergle“, „Nordöstliche Altstadt“ und „Vordere Schmiedgasse“ war dies das vierte, in die Städtebauförderung aufgenommene Gebiet in der historischen Altstadt.

Gegenstand der Städtebauförderung ist der Abbau von gebietsbezogenen städtebaulichen Missständen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Münsterplatz/ Brandstatt“ erfolgte durch Satzungsbeschluss des Gemeinderats im Dezember 1991.

Im Oktober 2001 wurde das Sanierungsgebiet durch Satzungsänderung erweitert. Diese Erweiterung hatte sich als zweckmäßig erwiesen, um die Sanierung der Klösterle- Pestalozzischule (VHS) und die Neugestaltung der Sebaldstraße in das förmliche Sanierungsverfahren einzubinden.

In dem im beiliegenden Lageplan (Anlage 1) dargestellten Umgriff umfasste das Sanierungsgebiet eine Gesamtfläche von 5,82 ha.

2. Sanierungsdurchführung

Eine wesentliche Aufgabe des Sanierungsverfahrens war es, diesen Teil des staufrischen Stadtkerns in seiner Versorgungsfunktion mit zentralen Einrichtungen und als einen städtebaulichen und stadtgeschichtlichen Mittelpunkt der historischen Altstadt angemessen aufzuwerten.

Bei Einleitung des Sanierungsverfahrens wurde das Gebiet dieser Funktion in keiner Weise gerecht.

Es bestanden erhebliche städtebauliche, strukturelle und funktionelle Missstände und Mängel. So war z.B. der Münsterplatz bis unmittelbar entlang des Münsterbauwerks mit Parkplätzen belegt.

Dem Münsterplatz aber auch den anderen stadtbildprägenden Räumen wie Hofstatt, Brandstatt, Kornhausplatz und Sebaldstraße fehlte jegliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. Das Areal Brandstatt stellte sich mit den dortigen Parkplätzen als städtebauliches Provisorium dar. Einen erheblichen Sanierungsbedarf wies auch der Gebäudebestand auf.

Mit den durchgeführten Neuordnungsmaßnahmen hat das Gebiet eine nachhaltige Aufwertung erfahren. Die wesentlichen Sanierungsziele konnten erreicht werden. In der Gegenüberstellung des Zustandes vor und nach der Sanierung wird dies besonders in den öffentlichen Räumen deutlich. Die Straßen und Plätze wurden beinahe flächendeckend im gesamten Gebiet als attraktive Aufenthaltsräume neu gestaltet und vom ruhenden und fließenden Verkehr entlastet. Durch den nahtlosen Übergang in die angrenzenden Bereiche Markt-, Johannisplatz und Bocksgasse wurde das Gebiet angemessen in die zentrale Lage angebunden.

Im Sinne einer erhaltenden Erneuerung war ein weiterer Schwerpunkt der Sanierung die Modernisierung des Gebäudebestandes. Diese erfolgte z.T. auch außerhalb der Sanierungsförderung unter Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Absetz-



zungsmöglichkeiten.

Die Nachnutzung des Areals Brandstatt war ebenfalls ein wichtiger Baustein der Neuordnung im Sanierungsgebiet. Seit dem historischen Stadtbrand von 1793 stellte sich das Areal als städtebauliche Fehlstelle im Stadtgrundriss dar und war zuletzt mit Stellplätzen genutzt.

Der realisierten Wohnbebauung ging ein langwieriger Diskussions- und Entscheidungsprozess im Hinblick auf alternative Nutzungsüberlegungen voraus. Nicht zuletzt daraus resultierte die relativ lange Dauer des Sanierungsverfahrens.

Schließlich war es ein Ziel der Neuordnung, die Versorgungsfunktion des Gebietes mit zentralen Verwaltungs-, Bildungs- und kulturellen Einrichtungen zu sichern. Mit der Sanierung des Stadtarchivs, des Rathauses, der Sicherung der Pauser'schen Fabrik als Museum durch Erwerb und Sanierung, der kulturellen Nutzung (Kunstverein) im Kornhaus und der Sanierung der Klösterle- Pestalozzischule für Zwecke der Volkshochschule konnte diese Zielvorgabe innerhalb des Sanierungsverfahrens nachhaltig umgesetzt werden.

Zum Ablauf der Sanierung und zu den durchgeführten Einzelmaßnahmen darf ansonsten auf den beiliegenden Bericht zum Abschluss der Sanierung (Anlage 2a, b) verwiesen werden.

3. Sanierungsabrechnung/ Abschluss des Sanierungsverfahrens

Die Sanierungsdurchführung war im Herbst 2007 – mit der Umgestaltung Sebaldstraße als letzte Neuordnungsmaßnahme – abgeschlossen. Die bewilligten Finanzhilfen waren entsprechend dem Bewilligungszeitraum bereits Ende 2006 vollständig abgerufen.

Mit deren Abschluss war die Sanierungsmaßnahme gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart abzurechnen. Die Abrechnung, in der die zweckentsprechende Verwendung der ausbezahlten Fördermittel nachzuweisen ist, bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Maßnahme (Abrechnungsbescheid des Regierungspräsidiums).

Die Abrechnung hatte die Stadt dem Regierungspräsidium im Oktober 2007 vorgelegt. Der hierauf ergangene Abrechnungsbescheid ist der Stadt jetzt zugegangen und liegt als Anlage 3 bei. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Die ausbezahlten Fördermittel des Bundes und des Landes wurden zum Zuschuss erklärt.

Die Abrechnung schließt wie folgt ab (siehe auch Seite 16 im Schlussbericht Anlage 2; Zahlen gerundet):

- Zuwendungsfähige Kosten 9.487.345,- €
davon



- Finanzhilfen
Bund/ Land 5.723.935,- €
(= bewilligte Finanzhilfen)
- Komplementärmittel Stadt 3.763.410,- €
(= ½ der Finanzhilfen
zzgl. einzustellende Wertansätze
und Fehlbetrag, d.h. Kosten
über Bewilligung)

Nachdem die Sanierung durchgeführt ist, ist die Sanierungssatzung nach § 162 Baugesetzbuch (BauGB) aufzuheben. Hiermit wurde bis zum Vorliegen des Abrechnungsbescheides zugewartet.

Die Aufhebungssatzung ist Gegenstand des Beschlussantrages.

Mit deren Rechtskraft ist die Sanierungsmaßnahme auch verfahrensrechtlich abgeschlossen.

Es entfallen damit auch die sanierungsrechtliche Verfügungs- und Veränderungssperre und die in diesem Zusammenhang in die Grundbücher eingetragenen Sanierungsvermerke, die auf Ersuchen der Stadt vom Grundbuchamt gelöscht werden.

Um Zustimmung zu dem Beschlussantrag wird gebeten.