



Schwäbisch Gmünd, 08.12.2021
Gemeinderatsdrucksache Nr. 225/2021

Vorlage an

**Bau- und Umweltausschuss/Betriebsausschuss für Stadt-
entwässerung**

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Sanierungsverfahren "Westlicher Stadteingang"
hier: Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes**

Anlagen:

- Abgrenzungsplan zur Satzung Anlage 1
- Bericht zum Abschluss der Sanierung mit Sanierungsabrechnung Anlage 2
- Übersichtsplan über die vorgenommenen Satzungsänderungen Anlage 3

Beschlussantrag:

1. Die Sanierungsabrechnung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Aufgrund des § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, wird folgende

S A T Z U N G

**der Stadt Schwäbisch Gmünd
über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung
Sanierungsgebiets „Westlicher Stadteingang“ in Schwäbisch Gmünd**



beschlossen:

Auf der Grundlage von § 162 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der **Stadt Schwäbisch Gmünd** in seiner Sitzung am 22.12.2021 folgende Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „**Westlicher Stadteingang**“ beschlossen:

§ 1

Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Westlicher Stadteingang“

Die vom Gemeinderat am 16.06.2010 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Westlicher Stadteingang“, öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten am 24.06.2010, sowie die

1. Änderung der Satzung einer Teilaufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets, vom Gemeinderat am 08.06.2011 beschlossen und am 16.06.2011 öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten, die
2. Änderung der Satzung über Erweiterung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets, vom Gemeinderat am 25.07.2012 beschlossen und am 16.08.2012 öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten, die
3. Änderung der Satzung über eine Teilaufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets, vom Gemeinderat am 20.03.2013 beschlossen und am 11.04.2013 öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten,

wird aufgehoben.

§ 2

Gebiet der aufgehobenen Sanierung

Das Gebiet, das hiernach nicht mehr der Sanierung unterliegt, ist im Lageplan der Stadt Schwäbisch Gmünd vom 22.11.2021 mit einem Umfassungsband gekennzeichnet.

§ 3

In-Kraft-Treten

1. Die Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.
2. Das Grundbuchamt ist zu ersuchen, bei den Grundstücken den Sanierungsvermerk zu löschen.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Ausgangslage

Mit dem Impulsgeber Landesgartenschau 2014 wollte die Stadt eine umfassende städtebauliche Neuordnung an einem ihrer bedeutendsten Bereiche, zwischen Bahnhof, Stadtgarten und Mündungsbereich Josefsbach/Rems erreichen und damit der Stadt am westlichen Stadteingang ein zukunftsweisendes Gesicht geben.

Die wesentlichen Maßnahmen auf dem Weg zur Erreichung der Ziele im Zusammenhang mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme stellten sich gem. dem Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen vom Mai 2010 wie folgt dar:

- Grunderwerb des Postareals sowie der Gebäude Bahnhofstr. 12 und Lorcher Str. 13
- Grundstücksfreilegung auf den Flächen der Gebäude Bahnhofstr. 12, Ledergasse 71, Teilen des Postareals, Lorcher Str. 9, 11 und 13
- Neugestaltung von öffentlichen Flächen, u.a. Bahnhofsvorplatz, nördlicher Teil der Robert-von-Ostertag-Straße, Umgestaltung der Ledergasse
- Neugestaltung der Lorcher Straße (Boulevard am Bahnhof)
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäude Lorcher Straße 1 (Haus Hirzel), Bahnhofstr. 2 (Torhaus) und Neppenbergstr. 19 (Areal Güterbahnhof, *anderweitig umgesetzt im EU Leuchtturmprojekt EULE*)
- Errichtung Fehrle-Steg über die Rems
- Instandsetzung und Modernisierung des Abfertigungsgebäudes auf dem ehemaligen Güterbahnhof (*anderweitig umgesetzt im EU Leuchtturmprojekt EULE*)
- Umgestaltung des westlichen Abschnitts Ledergasse

Ergänzt wurden diese Ziele im Lauf des Verfahrens durch

- Neubau Bahnhofs- und Josenbrücke, Sanierung Fünfknopfturmbrücke
- Modernisierung und Erweiterung (Leutze Saal) des Congress Centrum Stadtgarten (CCS)

2. Sanierungsdurchführung

Die Maßnahmendurchführung erfolgte im Rahmen eines förmlichen Sanierungsverfahrens.

Die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgte per Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 16.06.2010 und trat mit Bekanntmachung vom 24.06.2010 in Kraft.

Das Gebiet umfasste im Wesentlichen den Bereich „Gamundia / Westliches Stadteentre“ mit dem Bahnhof und seinem Umfeld, dem Postareal und dem Mündungsbereich Josefsbach / Rems, Güterbahnhofsareal sowie das östlich angrenzende Quartier Ledergasse und hatte eine Größe von 10,34 ha.



Die Sanierung wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt, d.h. in der Sanierungsatzung wurde die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen, es werden keine Ausgleichsbeträge erhoben.

Es folgten insgesamt drei Änderungen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets:

1. Änderung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets (1. Teilaufhebung):
Beschluss Gemeinderat am 08.06.2011
Öffentliche Bekanntmachung am 16.06.2011
Erläuterung: Es wurde das Güterbahnhofsareal aus der Sanierung herausgenommen, da dieses über das EU-Leuchtturmprojekt (EULE) realisiert werden konnte.
2. Änderung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets (1. Erweiterung):
Beschluss Gemeinderat am 25.07.2012
Öffentliche Bekanntmachung am 16.08.2012
Erläuterung: Das Sanierungsgebiet wurde um das Areal CCS + Stadtgarten erweitert, da eine Sanierung und Erweiterung des CCS im Rahmen der Städtebauförderung ermöglicht wurde.
3. Änderung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets (2. Teilaufhebung):
Beschluss Gemeinderat am 20.03.2013
Öffentliche Bekanntmachung am 11.04.2013
Erläuterung: Es wurde der Bereich Stadtgarten aus der Sanierung herausgenommen, da dieser über das Programm „Natur in Stadt und Land“ realisiert werden konnte.

Die Größe des Sanierungsgebiets beträgt zum Abschluss der Sanierung **10,94 ha**.

3. Städtebauförderung

Die Stadt Schwäbisch Gmünd wurde mit dem Gebiet Westlicher Stadteingang im Jahr 2009 in das **Bund-Länder-Programm Stadtumbau West (SUW)** aufgenommen. Das von der Bundesregierung 2004 aufgelegte Programm wandte sich an Gebiete, in den alten Bundesländern die von den Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels betroffen waren. Die Handlungsschwerpunkte und Stadtumbauaktivitäten der in dieses Programm aufgenommenen Städte und Gemeinden liegen in der Aufwertung der Innenstädte, in der Anpassung von Wirtschafts- und / oder Wohnstandorten sowie in der Revitalisierung von Brachflächen. Die Vermeidung drohender oder die Behebung bestehender städtebaulicher Funktionsverluste stand dabei im Mittelpunkt der Konzepte und ihrer Umsetzung auf kommunaler Ebene.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd wurde **mit Bewilligungsbescheid vom 29.09.2009** mit einem Zuwendungsbetrag von zunächst 3 Mio. EUR mit dem Gebiet „Westlicher Stadteingang“ in das Bund- Länderprogramm (SUW) aufgenommen. Im Verlauf der Sanie-



rung wurde der Förderrahmen mehrmals erhöht, so dass der Gesamtförderrahmen am Ende der Sanierung **11.850.000 EUR** beträgt. Er setzt sich zusammen aus:

Anteil Finanzhilfen Bund:	3.950.000,00 €
Anteil Finanzhilfen Land:	3.160.000,00 €
Eigenanteil Stadt Schwäbisch Gmünd:	4.740.000,00 €

Anteilmäßig verteilen sich die getätigten Investitionen auf folgende Kostengruppen:

Vorbereitende Untersuchung	rd. 11.919,00€
Weitere Vorbereitung	rd. 50.918,00 €
Grunderwerb (insg. 7 Grunderwerbe)	rd. 3.103.687,00 €
Ordnungsmaßnahmen (darunter 7 komm. Abbrüche, 18 Erschließungen, Bodenordnung, Umzugskosten)	rd. 6.166.109,00 €
Baumaßnahmen (davon 2 priv. Maßnahmen, 1 komm. Maßnahme)	rd. 3.224.090,00 €

Bezüglich der geförderten Investitionen darf auf die Dokumentation im beiliegenden **Schlussbericht zur Sanierungsmaßnahme (Anlage 2)** verwiesen werden.

Ursprünglich wurde das Ende des Bewilligungszeitraums auf den 31. Dezember 2017 festgelegt. Nach mehrmaligen Verlängerungen **endete der Bewilligungszeitraum** für die Sanierungsmaßnahme am **30.04.2020**.

4. Sanierungsabrechnung

Mit dem Abschluss ist 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 endet, unter der Voraussetzung der vollständigen **Anerkennung der Abrechnung durch das RP Stuttgart**, voraussichtlich mit einem Einnahmeüberschuss in Höhe von rund 120.167 € (100%) d.h. die Stadt muss zur Abrechnung voraussichtlich 72.100 € (60 %) Finanzhilfen zurückzahlen. Der Einnahmeüberschuss resultiert aus Grundstücken die mit Sanierungsmittel erworben wurden, privatwirtschaftlich nutzbar sind und zum Abschluss der Maßnahme ins fiskalische Vermögen der Stadt Schwäbisch Gmünd übergehen. Der Rückzahlungsbetrag ist im Haushalt 2021 unter der Investitionsnummer 5110S4-001 berücksichtigt.



5. Abschluss des Sanierungsverfahrens/Aufhebung der Sanierungssatzung

Nach § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden städtebauliche Missstände insoweit behoben oder verbessert, als öffentliche Sanierungsfördermittel zur Verfügung standen und die Sanierungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren. Die in diesem Rahmen möglichen Sanierungsmaßnahmen sind nunmehr abgeschlossen.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entfällt folgende Beschränkung: Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung „Westlicher Stadteingang“ tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Da noch kein rechtskräftiger Abrechnungsbescheid des Regierungspräsidiums vorliegt, erfolgt die amtliche Bekanntmachung der Aufhebungssatzung erst nach Absprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung erfolgt die Löschung der Sanierungsvermerke in den Grundbüchern.

Hinweis:

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

Um Zustimmung wird gebeten.