Schwäbisch Gmünd
Bürgermeisteramt

Schwäbisch Gmünd, 14.05.2025
Gemeinderatsdrucksache Nr. 065/2025

Vorlage an

Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung
zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat
zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 G "Wohnen am Salvatorpark", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
hier: Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vom 10.05.2023 aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen in der Wohnbaubranche

Anlagen:

Schreiben der Achten Schorndorfer Immobilien GmbH & Co.KG Anlage 1

Beschlussantrag:

Dem Antrag auf Verlängerung des Baubeginns für das Projekt „Wohnen am Salvatorpark“ bis längstens 31.12.2027 wird zugestimmt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 10.05.2023 (GR-Vorlage Nr. 090/2023) dem Städtebaulichen Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 G „Wohnen am Salvatorpark“ zugestimmt. Der Städtebauliche Vertrag wurde am 10.05.2023 zwischen der Stadt Schwäbisch Gmünd, vertreten durch Oberbürgermeister Richard Arnold und der Achten Schorndorfer Immobilien GmbH & Co.KG, vertreten durch Geschäftsführer Gerald Feig unterzeichnet und abgeschlossen.

Herr Gerald Feig ist mit Schreiben vom 23.10.2024 auf die Stadt Schwäbisch Gmünd zugekommen und hat darum gebeten den Städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) im Hinblick auf die im Städtebaulichen Vertrag vom 10.05.2023 vereinbarten und

festgelegten Fristen betreffend des Baubeginns für das Projekt „Wohnen am Salvatorpark“ anzupassen. In § 5 (Verpflichtungen des Vorhabenträgers) des Durchführungsvertrages vom 10.05.2023 hat sich der Vorhabenträger u.a. verpflichtet;
a) innerhalb von zwölf (12) Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“ ein Baugesuch für das Neubauvorhaben (drei Mehrfamilienhäuser samt Tiefgarage) einzureichen, welches formal den Vorgaben der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung und inhaltlich dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan inhaltlich entspricht; die Beantragung von Abweichungen, Ausnahmen und/oder Befreiungen steht dem nicht entgegen.

b) innerhalb von achtzehn (18) Monaten nach erteilter und bestandskräftiger Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen,

c) innerhalb von 4 Jahren ab Baubeginn (erster Baggerbiss) das geplante Bauvorhaben bezugsfertig herzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 132 G „Wohnen am Salvatorpark“ trat am 29.06.2023 in Kraft. Die Baugenehmigung wurde am 14.07.2023 durch das zuständige Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Baurechtsamt, der Stadt Schwäbisch Gmünd erteilt. Gemäß den bisherigen Regelungen und Verpflichtungen in § 5 des Durchführungsvertrages hätte der Baubeginn für das Vorhaben somit spätestens am 31.01.2025 erfolgen sollen.

Aufgrund der derzeitigen geopolitischen und wirtschaftlichen Situation, insbesondere in der Wohnbaubranche, sind entsprechende Änderungen und Anpassungen erforderlich. Explodierende Baustoffpreise, knappes Baumaterial, Fachkräftemangel, eine hohe Inflation, die unsichere weltwirtschaftliche Lage und die aktuelle Zinssituation bei Baufinanzierungen sorgt bei den Bauträgern und Investoren in der Wohnungsbaubranche für große Probleme und Sorgen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist eine Realisierung des Projektes „Wohnen am Salvatorpark“ für den Vorhabenträger im Moment nicht wirtschaftlich darstellbar. Die Achte Schorndorfer Immobilien GmbH & Co.KG, vertreten durch Geschäftsführer Gerald Feig hält unabhängig davon weiter daran fest das Projekt „Wohnen am Salvatorpark“ sobald es die Rahmenbedingungen zulassen zu realisieren. Um dies sicherzustellen, hat der Investor darum gebeten, im Städtebaulichen Vertrag Anpassungen im Hinblick auf den festgelegten Baubeginn vorzunehmen (siehe Anlage).

Der Ältestenrat hat sich in seiner Sitzung vom 03.02.2025 einvernehmlich darauf verständigt, dem Investor und Vorhabenträger abweichend zu der bisherigen Regelung im Städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vom 10.05.2023 eine Verlängerung der Frist für den Baubeginn von bisher 14.01.2025 auf 31.12.2027 einzuräumen. Hierzu bedarf es eines Beschlusses des Gemeinderats.

Die übrigen Bestimmungen, Bedingungen und Regelungen des Durchführungsvertrages vom 10.05.2023 bleiben von der Fristverlängerung unberührt und in Ihrem Inhalt nach vollumfänglich bestehen.

Um Zustimmung zum Beschlussantrag wird gebeten.