



Schwäbisch Gmünd, 17.09.2026
Gemeinderatsdrucksache Nr. 112/2026

Vorlage an

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

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Unterm Zeiselberg"
hier: Beschluss nach § 141 BauGB über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (sog. "Einleitungsbeschluss")

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet

Anlage 2: Grobanalyse „Unterm Zeiselberg“

Anlage 3a: Angebotsübersicht – öffentlich

Anlage 3b: Angebotsübersicht – nicht öffentlich

Anlage 4: Übersichtsplan zu den derzeitigen Sanierungsverfahren

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd beschließt für den Untersuchungsbereich „Unterm Zeiselberg“ die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 136 bis 139 BauGB zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB. Der Abgrenzungsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Anwendung von § 139 Abs. 2 BauGB, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses am Verfahren zu beteiligen. Zur Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB werden Informationsveranstaltungen, Befragungen sowie Einzelgespräche durchgeführt.



3. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung des Gebiets „Unterm Zeiselberg“ als Sanierungsgebiet wird die STEG Stadtentwicklung GmbH beauftragt.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, für das zu untersuchende Gebiet „Unterm Zeiselberg“ einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung zu stellen und die Maßnahme mit dem über die Gesamtlaufzeit erforderlichen städtischen Mitfinanzierungsanteil in die Finanzplanung aufzunehmen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Schwäbisch Gmünd setzt seit vielen Jahren erfolgreich städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung um. Die Sanierungsmaßnahmen leisten einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Gesamtstadt sowie insbesondere zur Erhaltung und Stärkung der historischen Altstadt.

Das Sanierungsgebiet „Altstadtquartiere“, das im Jahr 2009 förmlich festgelegt wurde, erreicht mit Ablauf des Bewilligungszeitraums am 30.04.2027 das Ende seiner Förderlaufzeit. Im Rahmen dieses Sanierungsverfahrens konnten zahlreiche öffentliche und private Investitionen umgesetzt werden. Hierzu zählen insbesondere

- die Sanierung des Kulturzentrum Prediger,
- die Revitalisierung und Sanierung des „Gmünder Hofes“ (ehem. Woha),
- die Umgestaltung von Straßenräumen und öffentlichen Freiflächen (u. a. Leder-gasse; Parlerstraße; Grabenallee; Robert-von-Ostertag-Straße; Schattentheater-platz),
- umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Gebäude (Bocksgasse 20; Hintere Schmiedgasse 22/24; Parlerstraße 42; Marktplatz 27, 29, 31).

Mit Fördermitteln des Bundes und des Landes in Höhe von rund 5,77 Mio. € konnten bislang Gesamtinvestitionen von rund 38,78 Mio. € im Sanierungsgebiet „Altstadtquartiere“ ausgelöst werden. Die Städtebauförderung hat damit wesentlich zur Aufwertung der historischen Altstadt sowie zur Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität beigetragen.

Trotz der erfolgreichen Entwicklung bestehen insbesondere in den südlichen und süd-westlichen Randbereichen der Altstadt weiterhin erhebliche städtebauliche Missstände. Hierzu zählen Sanierungsbedarfe an Gebäuden, funktionale Defizite infolge von Leerständen, Mängel im öffentlichen Raum sowie Entwicklungshemmnisse für eine nachhal-tige Innenentwicklung und private Investitionen.



Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt, die Stadterneuerung in diesem Bereich fortzuführen und die Voraussetzungen für die Ausweisung eines weiteren Sanierungsgebiets zu schaffen.

Hierzu sind nach § 141 BauGB zunächst Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen.

Bereits im Vorfeld wurde eine Grobanalyse des Untersuchungsbereichs erstellt. Diese dokumentiert die wesentlichen städtebaulichen Missstände und Entwicklungspotenziale und bildet die fachliche Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen. Die Analyse zeigt insbesondere

- Sanierungs- und Modernisierungsbedarf im historischen Gebäudebestand,
- energetische Defizite,
- Leerstände und Funktionsverluste stadtbildprägender Gebäude,
- Defizite bei der Gestaltung des öffentlichen Raums,
- Mängel hinsichtlich Barrierefreiheit, Verkehr und Freiraumqualität,
- Entwicklungspotenziale durch die Revitalisierung leerstehender Schlüsselimmobilien.

Der vorgesehene Untersuchungsbereich umfasst eine Fläche von rund 14,5 ha und erstreckt sich von der Parlerstraße bis zum Rinderbacher Gäble sowie von der Postgasse bis zum Sebaldplatz. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage 1 beige-fügten Lageplan.

Mit dem vorgesehenen Untersuchungsgebiet soll die erfolgreiche Stadterneuerung räumlich und inhaltlich fortgeführt und ein nahtloser Übergang zwischen dem auslaufenden und dem geplanten Sanierungsgebiet ermöglicht werden.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.07.2026 das Konzept „Lebenswerte Altstadt“ beschlossen. Die im Rahmen der Konzepterstellung erarbeitete Analyse bildet die fachliche Grundlage für die Abgrenzung des vorgesehenen Untersuchungsgebiets.

Am 02.07.2026 fand zudem eine gemeinsame Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) sowie dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen statt (MLW). Dabei wurden die vorgesehene Vorgehensweise, die Gebietsabgrenzung, die weiteren Verfahrensschritte sowie der Zeitplan abgestimmt und grundsätzlich bestätigt.

Zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden bereits Angebote geeigneter Sanierungsträger eingeholt. Mit dem vorliegenden Einleitungsbeschluss wird das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren nach § 141 BauGB eingeleitet.

3. Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB



Die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB ist gesetzliche Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB sowie für die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung.

Ziel der Untersuchungen ist es, die bereits vorliegenden Erkenntnisse zu vertiefen und zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorliegen. Hierzu werden insbesondere die städtebaulichen Missstände und Entwicklungspotenziale umfassend erfasst und bewertet, die Sanierungsziele konkretisiert sowie die wirtschaftliche und zeitliche Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme untersucht.

Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen ist zudem die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB sowie der von der Sanierung Betroffenen nach § 137 BauGB. Hierzu sind unter anderem öffentliche Informationsveranstaltungen, Befragungen sowie Einzelgespräche mit Eigentümern vorgesehen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses treten die Rechtswirkungen des § 141 Abs. 4 BauGB ein. Danach finden die Vorschriften der §§ 15 und 16 BauGB auf Vorhaben im Untersuchungsgebiet entsprechende Anwendung. Hierdurch erhält die Gemeinde die Möglichkeit, Baugesuche für einen begrenzten Zeitraum zurückzustellen oder – sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen – eine Veränderungssperre zu erlassen, um die Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen nicht zu beeinträchtigen.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden in einem Abschlussbericht zusammengefasst und dem Gemeinderat zur Entscheidung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB vorgelegt.

4. Weiterer Verfahrensablauf

Die Aufnahme des Untersuchungsgebiets „Unterm Zeiselberg“ in ein Programm der Städtebauförderung ist für das Programmjahr 2027 vorgesehen. Die Antragstellung beim Regierungspräsidium erfolgt bis zum 02.11.2026.

Bis zur Entscheidung über die Programmaufnahme sollen die Vorbereitenden Untersuchungen weitgehend abgeschlossen werden. Dadurch kann im Falle einer Förderzusage das Sanierungsgebiet zeitnah durch Satzung förmlich festgelegt und mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme begonnen werden.

Der Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen ist für den Sommer/Herbst 2027 vorgesehen. Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse wird der Gemeinderat über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets sowie über die Sanierungsziele, das Maßnahmenkonzept und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheiden.

Der vorliegende Beschluss dient ausschließlich der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen. Mit ihm werden noch keine Festlegungen über konkrete Sanierungs- oder Neuordnungsmaßnahmen getroffen. Erst nach deren Abschluss entscheidet der Gemeinderat über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch Satzung



Beauftragung der STEG Stadtentwicklung GmbH

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wird die STEG Stadtentwicklung GmbH beauftragt. Unter den eingeholten Angeboten (vgl. Anlage 3), verbindet dieses Angebot über 21.500 € (netto) die gestellte Aufgabe mit einer sachgerechten, qualitätsvollen, zeitgerechten und wirtschaftlichen Leistungserfüllung. Die STEG ist als kompetenter und verlässlicher Partner bei Städtebauförderungsmaßnahmen aufgrund vorliegender Referenzen (u. a. „Westlicher Stadteingang“; „Altstadtquartiere“) bei der Stadt Schwäbisch Gmünd bekannt.

Finanzierung:

Zum Zeitpunkt der Haushaltsaufstellung für den Doppelhaushalt 2026/2027 war vorgesehen, das Sanierungsgebiet „Altstadtquartiere“ zu erweitern und die Laufzeit zu verlängern. Daher sind im DHH 2026/2027 keine Mittel für ein Sanierungsgebiet „Unterm Zeiselberg“ enthalten. Wie vorstehend ausgeführt endet das Sanierungsgebiet Altstadtquartiere“ nun zum 30.04.2027.

Die Finanzierung der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsbereich „Unterm Zeiselberg“ erfolgt durch die im Ergebnishaushalt im Teilhaushalt 7 bei der Produktgruppe 5110 (Stadterneuerung, Stadtentwicklung) im Budget THH7-51.10-61 etatisierten 817.360 €. Hiervon sind 661.600 € zur Bewirtschaftung freigegeben.

Die Kosten der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach Aufnahme des Gebiets in ein Programm der Städtebauförderung grundsätzlich förderfähig. Der Fördersatz beträgt derzeit 60 %, sodass ein kommunaler Eigenanteil von 40 % verbleibt.

Mit der Beschlussfassung wird die Verwaltung ermächtigt, den Förderantrag für das Programmjahr 2027 zu stellen. Gleichzeitig bekennt sich der Gemeinderat zur Bereitstellung des erforderlichen kommunalen Eigenanteils (vgl. Ziffer 4. Anlage 2) im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung.