

08.12.2025

Stadt Schwäbisch Gmünd
- Amt für Stadtentwicklung –
73525 Schwäbisch Gmünd

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 221 C

„Neues Wohnen Güglingstraße“, Gemarkung Bettringen (Bebauungsplanentwurf vom 26.09.2025)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit nehmen wir auf den oben genannten Bebauungsplan Stellung und erheben Einwendungen wie folgt.

Chronologie des Verfahrens, Bürgerbeteiligung und ursprünglich kommunizierte Zielsetzungen:

Seit 2018 begleitet die Bürgerinnen und Bürger des Wohngebiets Hirschfeld der Planungsprozess zum Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“. In den vergangenen Jahren wurde im Rahmen der politischen Diskussion, der Vorberatungen und insbesondere während der Bürgerbeteiligung wiederholt betont, dass die Anwohner frühzeitig einbezogen und ihre Anliegen angemessen berücksichtigt würden.

Tatsächlich entstand jedoch über den gesamten Verlauf der Planung der Eindruck, dass wesentliche Anliegen der Bürgerschaft insbesondere hinsichtlich Verkehrs, Lärmschutz, Erhalt der Wohnqualität, aber auch der maßstäblichen Einfügung der Bebauung bislang keine maßgebliche Berücksichtigung fanden. Bereits seit 2018 haben Bürgerinnen und Bürger mehrfach konstruktive Hinweise eingebracht, deren inhaltliche Würdigung im Planverfahren bis heute nicht erkennbar ist.

Bei Projektstart fanden erste Konzeptgespräche und die Vorstellung durch die Firma Schlosser, Architekt Merz & OB Arnold statt. 2019 signalisiert dann die VGW (Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft) eine Beteiligung am Bauvorhaben.

Ziel war es bezahlbaren Wohnraum unter Nutzung von Landesfördermitteln mit Gewerbeeinheiten wie ein Bäcker, Ergo-, Logo-, Physiotherapiepraxen umzusetzen. Das Konzept beinhaltet Geschosswohnungsbau in Mehrfamilienhäusern, evtl. Sonderwohnformen (z. B. Seniorenapartments) im Randbereiche Einfamilienhäuser.

Am 05.10.2020 wurde ein Gesamtkonzept in der kleinen Uhlandhalle vorgestellt.

Unter dem Namen „Neues Wohnen an der Güglingstraße“ wurden u.a. folgenden Punkten vorgestellt:

- Innovativer Wohnungsbau mit Vorzeigecharakter
- Carsharing-Pilotprojekt
- Umwelt & Technik
- Es müssten zwar 36 Bäume gefällt werden, dafür würden 70 neue Bäume gepflanzt - Ein Lärmgutachten mit Nahwärmekonzept (Pellet-BHKW) wird erstellt.

Zudem sollen zwei Gewerbeeinheiten mit einer ansässigen Gmünder Bäckerei sowie einer Gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die die karitativen Zwecke verfolgt, insbesondere die Förderung der Jugend- und Altenhilfe, des Wohlfahrtswesens, der Hilfe für Behinderte, des öffentlichen Gesundheitswesens sowie der Erziehung und Bildung dort etabliert werden.

Die VGW strebte ein Verkaufsanteil von 50 % & 50 % als Mietwohnungen, Firma Schlosser hatte vor 75 % der Wohneinheiten in den Verkauf zu geben & 25 % in die Miete. Diese Kompromisslösung zu beiden Modellen in Kombination fand Zustimmung.

2022 kam es zum Höhepunkt der COVID-19 Pandemie zu einem Projektstillstand, 2025 zu einer Kursänderung des Wohnprojektes da die Firma Schlosser die Bauträgertätigkeiten einstellte und somit der abgestimmte Kompromiss von 2021 hinfällig war.

Ein neuer Investor die Values Real Estate (VRE) trat gemeinsam mit Architekt Merz als neuer Bauträger auf. Ziel laut VRE-Firmenstruktur sind ausschließlich gefördertes Wohnen für wirtschaftlich benachteiligte Personengruppen und 100 % Mietwohnnutzung. Die mit der VGW vereinbarte Nutzung (Bäckerei, Mischung Verkauf/Miete) entfällt dadurch ersatzlos.

Leider müssen wir feststellen, dass berechtigte Anliegen im Zusammenhang mit der Entwicklung unseres Ortsteils bislang kaum Beachtung findet.

Der Bettringer Ortschaftsrat sowie der Schwäbisch Gmünder Gemeinderat hat in seiner Mehrheit leider auf Anraten der Verwaltung dem neuen Konzept zugestimmt.

Mit der aktuellen Neuausrichtung des Projekts werden keine der damals angekündigten Maßnahmen und Versprechungen eingehalten.

Beim Erwerb der Grundstücke Hirschfeld 1 in den 90er Jahren haben Baugrunderwerber einen Infrastrukturkostenpauschale von 20 DM/qm² geleistet in der berechtigten Erwartung, dass entsprechende Maßnahmen wie z.B. ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen der Grundversorgung entstehen würden. Leider ist davon bis heute nichts zu sehen und wird nach der aktuellen Beschlusslage nichts umgesetzt.

Besonders enttäuschend ist, dass nach der öffentlichen Informationsveranstaltung am 05.10.2020 alle weiteren Planungen nicht öffentlich fortgeführt wurden. Das steht im klaren Widerspruch zum vielfach betonten Prinzip der Bürgerbeteiligung in Schwäbisch Gmünd.

Wir fordern die Versprechungen die uns Hirschfeldebewohner durch die Stadtverwaltung gegeben wurden auch einzuhalten.

gez.

gez.

- 19.09.2022 – *Gmünder Tagespost*: VGW legt das Projekt vorerst auf Eis „VGW drückt PauseTaste“ (73 Wohneinheiten betroffen).
- 10.07.2025 – *Gmünder Tagespost*: Neues Baugebiet zur Erschließung und Ausbau der westlichen Güglingstraße, 2,5 Mio. €, insgesamt 135 Wohneinheiten.
- 03.08.2025 – *Gmünder Tagespost*: OB Arnold betont hohe Wohnraumnachfrage, Erschließung Güglingstraße frühestens 2026.

