



Vorlage an

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

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Projekt "Lebenswerte Altstadt" - Ausarbeitung und Maßnahmenkonzepte  
- Beschlussfassung**

**Anlagen:**

Pläne zur Bestandsaufnahme- und Analyse:

1. Nutzungsschwerpunkte (Bestand)
2. Bäume in der Altstadt (städtisch)
3. Übersichtsplan (Sanierungsgebiete und aktuelle Projekte, Verkaufsimmobilien, Gebäudezustand, Gebäudeeigentümer)
4. Fokusbereiche

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung das Projekt „Lebenswerte Altstadt“ zu bearbeiten und beschließt die hier dargestellte Vorgehensweise.

**Sachverhalt und Antragsbegründung:**

**1. Allgemeines**

Im Jahr 2020 wurde im Gemeinderat der fraktionsübergreifende Antrag „Lebenswerte Altstadt“ einstimmig verabschiedet. Der Antrag beinhaltete die Aufgabe für die Erstellung eines Konzepts für die Altstadt von Schwäbisch Gmünd mit den Themen Wohnen, Einkaufen, Erholung, Freizeit sowie Kultur, Mobilität und Klimaschutz. Das Amt für Stadtentwicklung hat sich der Antragstellung und dem Projekt „Lebenswerte Altstadt“



im vergangenen Jahr 2025 bereits intensiv angenommen und möchte die Planung in Einzelschritten weiterführen. Daher soll anhand dieser Vorlage ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, welcher die Richtung und den Rahmen der zukünftigen Einzelprojekte innerhalb des Gesamtprojekts „Lebenswerte Altstadt“ vorgibt.

**Ziel** des Projekts ist es, die historische Altstadt von Schwäbisch Gmünd als lebenswerten, identitätsstiftenden und attraktiven Lebensraum langfristig zu erhalten sowie ihre Zukunftsfähigkeit unter Berücksichtigung gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Entwicklungen zu stärken. Aufbauend darauf sollen gemeinsam mit den relevanten Akteuren der Stadt konkrete Teilziele und Handlungsansätze für eine zukunftsfähige und lebenswerte Altstadt erarbeitet werden. Durch diesen partizipativen Prozess sollen tragfähige Grundlagen für eine nachhaltige und umsetzungsorientierte Stadtentwicklung geschaffen werden.

## **2. Bestandsaufnahme- und Analyse**

Um eine fundierte und belastbare Grundlage für die weitere Entwicklung der Innenstadt zu schaffen, hat das Amt für Stadtentwicklung eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt. Hierfür wurde das Gebiet der historischen Gesamtanlage der Altstadt als Untersuchungsraum festgelegt und zur strukturierten Erfassung in insgesamt 20 Quartiere gegliedert. Die Quartiersabgrenzungen dienen ausschließlich einer nachvollziehbaren und übersichtlichen Analyse des Bestands; sie stellen keine Vorgabe für die spätere Entwicklung oder Umsetzung einzelner Maßnahmen dar. Ziel der Bestandsaufnahme ist die systematische Erfassung des baulichen Zustands aller Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets, ihrer aktuellen Nutzungen sowie möglicher Leerstände. Ergänzend hierzu wird der städtebauliche Gesamteindruck anhand verschiedener relevanter Kriterien bewertet. Für die einheitliche und nachvollziehbare Erhebung der Gebäudedaten hat das Amt für Stadtentwicklung standardisierte Steckbriefe entwickelt. Auf Grundlage eines differenzierten Bewertungssystems können so Bereiche mit besonderem Entwicklungs- und Handlungsbedarf präzise identifiziert werden. Die gewonnenen Erkenntnisse bilden eine verlässliche fachliche Grundlage für das Gesamtprojekt „Lebenswerte Altstadt“ und ermöglichen die gezielte Festlegung von Fokusbereichen für die zukünftige Stadtentwicklung.

Ergänzend zur Quartierserfassung wurden thematische Karten erstellt, die die bestehenden Nutzungsschwerpunkte innerhalb der Gesamtanlage der Altstadt abbilden. So lassen sich Nutzungsschwerpunkte feststellen. Die Darstellung der vorherrschenden Nutzungscluster ermöglicht eine differenzierte Analyse räumlicher Strukturen sowie die Identifikation funktionaler Schwerpunkte und Entwicklungstendenzen.

Klimarelevante Aspekte sind ebenfalls ein wesentlicher Bestandteil der Bestandsanalyse. Dabei werden unter anderem Hitzeeinwirkungen im Stadtraum sowie Potenziale zur Klimaanpassung untersucht. Außerdem fließt das Projekt „Grüne Urbanität“ thematisch und planerisch mit ein und es werden Grün- und Baumbestände erfasst. Darüber hinaus werden Bereiche dargestellt, die im Rahmen der Grünen Urbanität bereits neu bepflanzt wurden, außerdem werden weitere Aufwertungspotenziale für neue Pflanzungen identifiziert.



Die Bestandsanalyse wird kontinuierlich fortgeschrieben und an aktuelle Entwicklungen angepasst. Sie bildet eine belastbare Grundlage für die weitere Stadtentwicklung und dient zugleich als wichtige Voruntersuchung für mögliche zukünftige Sanierungsgebiete.

### **3. Vorgehensweise**

Die Stadtverwaltung schlägt vor, das Projekt in einer neuen und praxisorientierten Weise anzugehen und kein klassisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (kurz ISEK) zu erarbeiten. Es sollen Ziele und Maßnahmen formuliert und entwickelt werden, welche realistisch umsetzbar sind.

Dafür werden Fokusbereiche festgelegt, die sich anhand der Bestandsanalyse als Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf und besonderen Potenzialen für die Altstadt herauskristallisieren. Für diese Bereiche werden Konzepte erstellt, die im ersten Schritt Aussagen über den Ist-Zustand machen (Grundlagen der Bestandsanalyse) und im zweiten Schritt eine städtebauliche Planung mit Maßnahmen aufzeigen, für die vorab formulierten und definierten Ziele.

Ein Gesamtscenario „Lebenswerte Altstadt“ soll außerdem in groben Zügen dargestellt werden, in welchen Bereichen der Altstadt welche Nutzungen schwerpunktmäßig für die Zukunft erhalten und gefördert werden sollen, z.B. Einzelhandel und Gastronomie oder Kultur und Events, an anderer Stelle eher Wohnen.

Für das Projekt „Lebenswerte Altstadt“ werden zahlreiche große Themen und Anliegen im Gesamtscenario beachtet und erarbeitet. Sie fließen entsprechend ihrer Eignung für den Fokusbereich oder für die Bereiche mit Nutzungsschwerpunkt ein. Diese sind unter anderem grüne Entwicklungen, Entsiegelung, wie auch Tourismus und scheinbar kleinere, dennoch bedeutende Maßnahmen wie Beleuchtung und Sauberkeit.

#### Fokusbereiche

Die folgenden Fokusbereiche wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme- und Analyse herausgearbeitet:

- Marktplatz mit der Planung aus dem Projekt „Grüne Urbanität“
- Buhlgässle
- Marktgässle
- Parler Markt
- Schmiedgassen
- Mühlbergle
- Franziskanergasse
- Ledergasse
- Waisenhausgasse
- Türlensteg



Dies sind die Fokusbereiche, die aktuell als Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf und Potenzial betrachtet werden. Diese können durch weitere Fokusbereiche ergänzt werden, die sich in der Vorbereitung für neue Sanierungsgebiete ergeben.

Erster Fokusbereich Marktplatz und Antragstellung zum Förderprogramm „Anpassung urbaner und ländlicher Räume an den Klimawandel“

Es ist vorgesehen, den Marktplatz als ersten Fokusbereich anzugehen.

Die bereits im Jahr 2021 von der Stadtverwaltung beauftragte Arbeitsgemeinschaft aus den Büros Koeber Landschaftsarchitektur GmbH und GrüneWelle Landschaftsarchitektur, die das Projekt „Grüne Urbanität“ ausarbeitete, hat in mehreren Sitzungen des Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschusses / Betriebsausschusses für Stadtentwässerung Ergebnisse zur nachhaltigen Entwicklung der Schwäbisch Gmünder Innenstadt vorgestellt. Nach einer umfassenden Analyse der Innenstadt wurden im März 2022 konzeptionelle Entwürfe für verschiedene Bereiche erarbeitet und vertieft, unter anderem für den Schwäbisch Gmünder Marktplatz. Zudem wurden Maßnahmen vorgestellt, die sich an den UN-Nachhaltigkeitszielen orientieren. Dazu gehören die Schaffung von Vegetationsflächen, Entsiegelung, Regenwassermanagement sowie Fassaden- und Dachbegrünungen und eine stärkere Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Freiraumgestaltung.

Für den Unteren Marktplatz wurde ein botanisches Bauelement vorgeschlagen, das nicht nur die bestehende Bushaltestelle ersetzen und die Aufenthaltsqualität während der Wartezeit aufwerten soll, sondern durch die Begrünung ein angenehmes Mikroklima und, besonders im Sommer, Schatten erzeugt. Darüber hinaus enthält die Konzeption ein Wasserfontänenfeld, das eine weitere gestalterische Aufwertung mit einer attraktiven Spielfläche für Kinder erzeugt, aber in erster Linie einen positiven Effekt auf die Umgebungstemperatur durch eine kühle und feuchte Brise der Fontänen an heißen Sommertagen mit sich bringt.

Mit dem Marktplatz als ersten Fokusbereich und der Konzeption im Rahmen der „Grünen Urbanität“, möchte sich die Stadtverwaltung beim diesjährigen Förderprogramm „Anpassung urbaner und ländlicher Räume an den Klimawandel“ bewerben. Im Rahmen des Förderprogramms kann bis zu einer Förderhöhe von bis zu 8 Mio. Euro für blau-grüne Infrastrukturplanungen und die natürliche Klimaanpassung eingesetzt werden. Die Bewerbungsfrist zur Konzepteinreichung endet am 30.06.2026. Die Projektleitung und die Antragstellung erfolgt durch das Garten- und Friedhofsamt der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd und wird im Rahmen des übergeordneten Projekts „Lebenswerte Altstadt“ vom Amt für Stadtentwicklung begleitet.

#### **4. Bürgerbeteiligung**

Das Projekt Lebenswerte Altstadt ist aufgrund seiner Themenvielfalt und Herausforderungen sowie den zahlreichen betroffenen Interessensgruppen, Akteuren und letztlich Bürgern dafür prädestiniert, eine breitere Bürgerbeteiligung durchzuführen. Ziel der Bürgerbeteiligung ist es, die Bürgerschaft zu einem frühen Zeitpunkt zu informieren und



einzubinden und ihre Ideen zu nutzen. Es geht darum, Vertrauen und Akzeptanz für die Planung herzustellen und eine gute Grundlage für weitere Entscheidungen zu schaffen.

Die Stadt hat bereits ein Gespräch mit der Servicestelle Bürgerbeteiligung geführt und sich über die Möglichkeiten und Unterstützungsleistungen informiert. Die vom Land Baden-Württemberg getragene Servicestelle fungiert als zentraler Ansprechpartner und unterstützt die Gemeinden bei der Planung und Durchführung von Bürgerbeteiligungen. Sie ist aus der Stabsstelle der Staatsrätin für Zivilgesellschaft und Bürgerbeteiligung erwachsen. Sie berät und unterstützt kostenfrei und unbürokratisch.

Über die Unterstützungsleistung der Servicestelle hinaus haben die Gemeinden Zugriff auf einen Pool an (kostenpflichtigen) Dienstleistern, um professionelle Unterstützung bei der Durchführung der Bürgerbeteiligung in Anspruch zu nehmen. Damit kann ein förmliches Vergabeverfahren entfallen und die Kosten für die Dienstleister fallen deutlich niedriger aus. Kommunen können sich aufgrund eines Rahmenvertrages aus dem Portfolio der Servicestelle den für sie geeignetsten Dienstleister für die jeweilige dialogische Bürgerbeteiligung aussuchen.

Die Servicestelle hat einen Standardprozess für eine Bürgerbeteiligung in Form eines Bürgerforums erarbeitet. Zunächst werden die relevanten und zu diskutierenden Themen durch die, Verbände, Interessensgruppen und Akteure gesammelt, die dann anschließend online im Beteiligungsportal BW kommentiert werden können. Daran schließt sich ein Bürgerforum durch zufällig geloste Teilnehmerinnen und Teilnehmer an, das die verschiedenen Themen in moderierten Sitzungen diskutiert. Ziel ist es, die Argumente abzuwägen und gemeinsam Empfehlungen zu erarbeiten. Am Ende wird das Ergebnis öffentlich präsentiert und an die verantwortlichen Personen bzw. zuständigen Gremien zur weiteren Behandlung übergeben. Jede Bürgerbeteiligung hat somit einen Anfang und ein Ende. Weitere Details und ob es für das Projekt Lebenswerte Altstadt einer Beteiligung von Zufallsbürgern bedarf, ist noch mit der Servicestelle abzustimmen.

## „Standardprozess“ Bürgerforen



Quelle: Servicestelle Bürgerbeteiligung



**7. Hinweis:**

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