Schwäbisch Gmünd
Bürgermeisteramt

Schwäbisch Gmünd, 10.11.2026
Gemeinderatsdrucksache Nr. 146/2026

Vorlage an

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

Gemeinderat
zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Mehrfachbeauftragung "Ärzte- und Verwaltungszentrum Westliches Stadttor" - Ergebnis und weiteres Vorgehen

Anlagen:

- Anlage 1: Vorprüfbericht vom 30.09.2026
- Anlage 2: Protokoll der Jurysitzung vom 02.10.2026

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung „Ärzte- und Verwaltungszentrum“ zur Kenntnis.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den erstplatzierten Entwurf gemeinsam mit dem Investor weiterzuentwickeln und die städtebauliche Planung zu konkretisieren.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Investor in Vertragsverhandlungen zur Erstellung eines städtebaulichen Vertrags einzutreten und die erforderlichen Grundstücksangelegenheiten zu klären sowie einen Bebauungsplan für das Areal aufzustellen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Nachdem der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.04.2026 (Gemeinderatsdrucksache Nr. 042/2026) dem Verfahren der Mehrfachbeauftragung „Ärzte- und Verwaltungszentrum Westliches Stadttor" zugestimmt und die Auslobung beschlossen hat, wurde das Verfahren wie geplant durchgeführt. Im August haben die vier teilnehmenden Büros ihre Arbeiten abgegeben. Anschließend wurden diese durch das betreuende Büro nps vorgeprüft und durch das Beurteilungsgremium bewertet. Die Sitzung der Beurteilungskommission fand am Freitag, den 02.10.2026 statt. Dort hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, ihre Arbeiten selbst zu präsentieren und auf Rückfragen aus dem Gremium einzugehen. Im Anschluss daran wurden die Arbeiten von der Beurteilungskommission, die aus Vertretern der Gemeinderatsfraktionen und der Verwaltung sowie Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung bestand, diskutiert und bewertet.

Die vier eingereichten Entwürfe weisen durchweg eine hohe Qualität auf und wurden von der Beurteilungskommission entsprechend gewürdigt. Zugleich unterscheiden sie sich deutlich in ihrem Umgang mit der gestellten Planungsaufgabe. Dies führte zu einem intensiven fachlichen Austausch innerhalb der Kommission und bildete eine fundierte Grundlage für die abschließende Bewertung.

Die anschließende Abstimmung ergab folgendes Ergebnis:

1.	Frank Architekten, Winnenden und Harris + Kurrle Architekten, Stuttgart
2.	Sonnentag Architektur, Schwäbisch Gmünd
3.	LRO Architekten, Stuttgart
4.	Ankner Buchholz Architekten, Ulm

2. Abstimmung mit dem Investor und weiteres Vorgehen

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung und die Empfehlung der Beurteilungskommission wurden im Anschluss mit dem Investor erörtert, der Eigentümer einzelner Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets ist. Der Investor favorisiert ebenfalls den erstplatzierten Entwurf und unterstützt damit die Empfehlung der Beurteilungskommission. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die wirtschaftliche Umsetzbarkeit, die zeitlose Architektur und Formensprache sowie die hohe Flexibilität des Entwurfs. Dank seines modularen Aufbaus können bei Bedarf zusätzliche Geschosse ergänzt oder einzelne Geschosse entfallen, ohne das grundlegende architektonische

Konzept infrage zu stellen. Zudem lässt sich der Entwurf aufgrund seiner klaren strukturellen Gliederung vergleichsweise einfach konkretisieren und effizient planen, wodurch auch eine zeitnahe bauliche Umsetzung gelingen kann. Darüber hinaus ermöglicht die klare Struktur eine flexible Unterteilung in einzelne Bauabschnitte. Diese Eigenschaften bieten aus Sicht des Investors gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche, zügige und bedarfsgerechte Realisierung des Vorhabens.

Mit der Erstplatzierung ist kein verbindliches Auftragsversprechen an den Verfasser des Entwurfs verbunden. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung stellt vielmehr eine fachliche Grundlage für die weitere Planung dar.

Im nächsten Schritt soll der erstplatzierte Entwurf gemeinsam mit dem Investor und unter Beteiligung der Stadt vertiefend betrachtet werden. Ziel ist es, das dem Entwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept weiter zu konkretisieren, die wesentlichen konzeptionellen Ansätze zu überprüfen und diese an die örtlichen Gegebenheiten sowie die Anforderungen an die weitere Planung anzupassen.

Auf Grundlage dieser vertiefenden Betrachtung sollen die weiteren Schritte zur städtebaulichen und planungsrechtlichen Entwicklung des Areals vorbereitet werden. Hierzu zählen insbesondere die Abstimmungen zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, die Prüfung und Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags mit dem Investor sowie die Klärung der für die Umsetzung erforderlichen Grundstücksangelegenheiten.

Die konkreten Planungsinhalte, vertraglichen Rahmenbedingungen und erforderlichen Grundstücksgeschäfte sind im weiteren Verfahren mit dem Investor und den betroffenen Grundstückseigentümern abzustimmen und werden dem Gemeinderat zur jeweils weiteren Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Mitteldeckung:

Die geschätzten Kosten für das Bebauungsplanverfahren für das „Ärzte- und Verwaltungszentrum“ am Westlichen Stadttor werden mit ca. 65.000,00 Euro (brutto) beziffert. Das Areal liegt innerhalb des Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“. Die Kosten sind nach Abstimmung mit dem zuständigen Sanierungsbetreuer (STEG) als vorbereitende Planung im Sanierungsgebiet über die Städtebauförderung förderfähig. Bei einer 60%-Förderung verbleibt ein städtischer Eigenanteil in Höhe von ca. 26.000,00 Euro (brutto).

Die Beauftragung erfolgt auf die im Ergebnishaushalt unter der Budgeteinheit THH 7-51.10-61 (Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Stadterneuerung) im Teilhaushalt 7 für die Jahre 2026 und 2027 etatisierten Mittel.

Hinweis:

Die Arbeiten der Mehrfachbeauftragung „Ärzte- und Verwaltungszentrum Westliches Stadttor“ sind derzeit im Rathaus/Haus Rettenmayr (1.-2. Obergeschoss) ausgestellt. Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.