Schwäbisch Gmünd
Bürgermeisteramt

Schwäbisch Gmünd, 11.11.2026
Gemeinderatsdrucksache Nr. 147/2026

Vorlage an

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

Gemeinderat
zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Sanierungsgebiet "Westliches Stadttor"
- Fortschreibung der Sanierungsziele und Vorstellung des neuen Ziel- und Maßnahmenkonzepts

Anlagen:

- Anlage 1: Bericht zur Fortschreibung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor"
- Anlage 2: Zielkonzept Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor"
- Anlage 3: Maßnahmenkonzept Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor"

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor" auf Grundlage des vorliegenden Zielplans sowie des aktualisierten Maßnahmenplans

2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die Sanierungsziele und die daraus abgeleiteten Maßnahmen als Grundlage für die weitere Steuerung und Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung sowie für die Beurteilung künftiger Vorhaben im Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor" heranzuziehen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Das Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor" wurde durch Beschluss des Gemeinderats am 30.04.2025 förmlich festgelegt und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 08.05.2025 rechtskräftig.

Das Gebiet weist aufgrund seiner heterogenen Struktur große städtebauliche Entwicklungspotenziale auf. Dazu zählen insbesondere gewerblich genutzte Flächen mit zugehörigen Stellplatzanlagen, Brach- und Umstrukturierungsflächen im Zusammenhang mit dem Bau des Einhorntunnels als Ortsumgehung der B 29 sowie die teilweise ungeordneten Bereiche entlang der Lorcher Straße und der Nepperbergstraße.

Ziel der Sanierung ist es, die festgestellten städtebaulichen Missstände zu beseitigen und die vorhandenen Potenziale für eine nachhaltige Entwicklung zu nutzen. Langfristig soll ein lebendiges und resilientes Stadtquartier entstehen, das zugleich ein attraktives Stadtentree aus Richtung Stuttgart bildet.

Als Grundlage für die Sanierungsmaßnahme wurden vorbereitende Untersuchungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die daraus abgeleiteten städtebaulichen Zielsetzungen und Maßnahmen sind im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK, Planstand März 2025) sowie in einem Maßnahmenplan dokumentiert. Ergänzend liegt für diesen Bereich ein städtebaulicher Rahmenplan vor, der auf dem Siegerentwurf „VIRIDITAS ANTE PORTAS" aus dem Ideenwettbewerb Europan 16 basiert und eine langfristige Entwicklungsperspektive für diesen Bereich aufzeigt.

Die bisherigen Sanierungsziele und Maßnahmen bilden weiterhin die Grundlage für die städtebauliche Erneuerung. Mit dem Übergang von der vorbereitenden Planung zur konkreten Umsetzung wird jedoch zunehmend deutlich, dass die bislang überwiegend übergeordnet formulierten Zielsetzungen für die Steuerung einzelner Vorhaben und die schrittweise bauliche Umsetzung weiter konkretisiert werden müssen. Dieser Bedarf ergibt sich nicht aus einer grundlegenden Änderung der Sanierungsziele, sondern vielmehr aus den Erkenntnissen, die im Zuge der vertiefenden Planung und der Vorbereitung konkreter Projekte gewonnen werden.

So wurde zwischenzeitlich eine Mehrfachbeauftragung für ein Ärzte- und Verwaltungszentrum im Sanierungsgebiet durchgeführt. Darüber hinaus werden private Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt oder vorbereitet. Auch der vorgesehene Verkauf von Flächen an ansiedlungswillige Unternehmen eröffnet konkrete Entwicklungsperspektiven, die mit den Sanierungszielen abgestimmt sein müssen. Diese Vorhaben verdeutlichen die Notwendigkeit, die bisherigen Zielsetzungen räumlich und inhaltlich zu präzisieren und eine abgestimmte Entwicklung des Gesamtgebiets sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund wurden die bestehenden Sanierungsziele überprüft, überarbeitet und in Zusammenarbeit mit der STEG Stadtentwicklung GmbH konkretisiert. Der neue Zielplan stellt die angestrebte städtebauliche Entwicklung unter Berücksich-

tigung bereits erkennbarer räumlicher Entwicklungstendenzen und konkreter Projekte, mit einem Zeithorizont bis 2055 dar. Der ergänzende Maßnahmenplan leitet daraus konkrete Maßnahmen ab und schafft eine Grundlage für deren schrittweise Umsetzung.

Die Fortschreibung schärft somit die bisherigen Sanierungsziele für die anstehende Umsetzungsphase und schafft eine nachvollziehbare Grundlage, um künftige Vorhaben hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen zu beurteilen und Einzelmaßnahmen aufeinander abzustimmen. Zur stärkeren Berücksichtigung der räumlichen und funktionalen Heterogenität des Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor" wird das Gebiet zudem in Quartiere mit jeweils eigenen Entwicklungsschwerpunkten gegliedert.

2. Vorgang

09.12.2020	BUA	Gemeinderatsdrucksache 228/2020	Städtebaulicher Entwicklungsbereich "Westliches Stadttor - zwischen Nepperberg und Rems" - Teilnahme am europäischen Ideenwettbewerb Europan 16
07.07.2021	GR	Gemeinderatsdrucksache 108/2021	Beschluss des Gemeinderats zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)
24.01.2022	BUA	Gemeinderatsdrucksache 006/2022	Präsentation Ergebnisse Europan 16 "Westliches Stadttor" Schwäbisch Gmünd
15.05.2024	GR	Gemeinderatsdrucksache 034/2024	Beschluss des Gemeinderats zum Entwurf des Rahmenplans
30.04.2025	GR	Gemeinderatsdrucksache 043/2025	Satzungsbeschluss Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Westliches Stadttor" nach § 142 BauGB
29.04.2026	GR	Gemeinderatsdrucksache 042/2026	Mehrfachbeauftragung „Ärzte- und Verwaltungszentrum Westliches Stadttor"
08.07.2026	VWA	Gemeinderatsdrucksache 078/2026 nicht-öffentlich	Beschluss zur Gewährung eines Kostenzuschusses für eine private Erneuerungsmaßnahme im Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor"
15.04.2026	VWA	Gemeinderatsdrucksache 026/2026 nicht-öffentlich	Verkauf von Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Nepperberg
29.04.2026	GR	Gemeinderatsdrucksache 027/2026 nicht-öffentlich	Verkauf von Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Nepperberg

Mitteldeckung:

Die Überarbeitung und Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor“ beinhaltet geschätzte Kosten in Höhe von ca. 10.176,00 Euro (brutto). Als Teil des Sanierungsverfahrens sind die Kosten als weitere vorbereitende Planung im Sanierungsgebiet über die Städtebauförderung förderfähig. Bei einer 60%-Förderung verbleibt ein städtischer Eigenanteil in Höhe von ca. 3.840 Euro (brutto).

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

Hinweis:

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