Schwäbisch Gmünd
Zwischen Himmel und Erde

die STEG

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme in Schwäbisch Gmünd im Gebiet „Westliches Stadttor“

Fortschreibung der Sanierungsziele



Inhalt

Einführung 3

1. Entwicklungsschwerpunkte 5

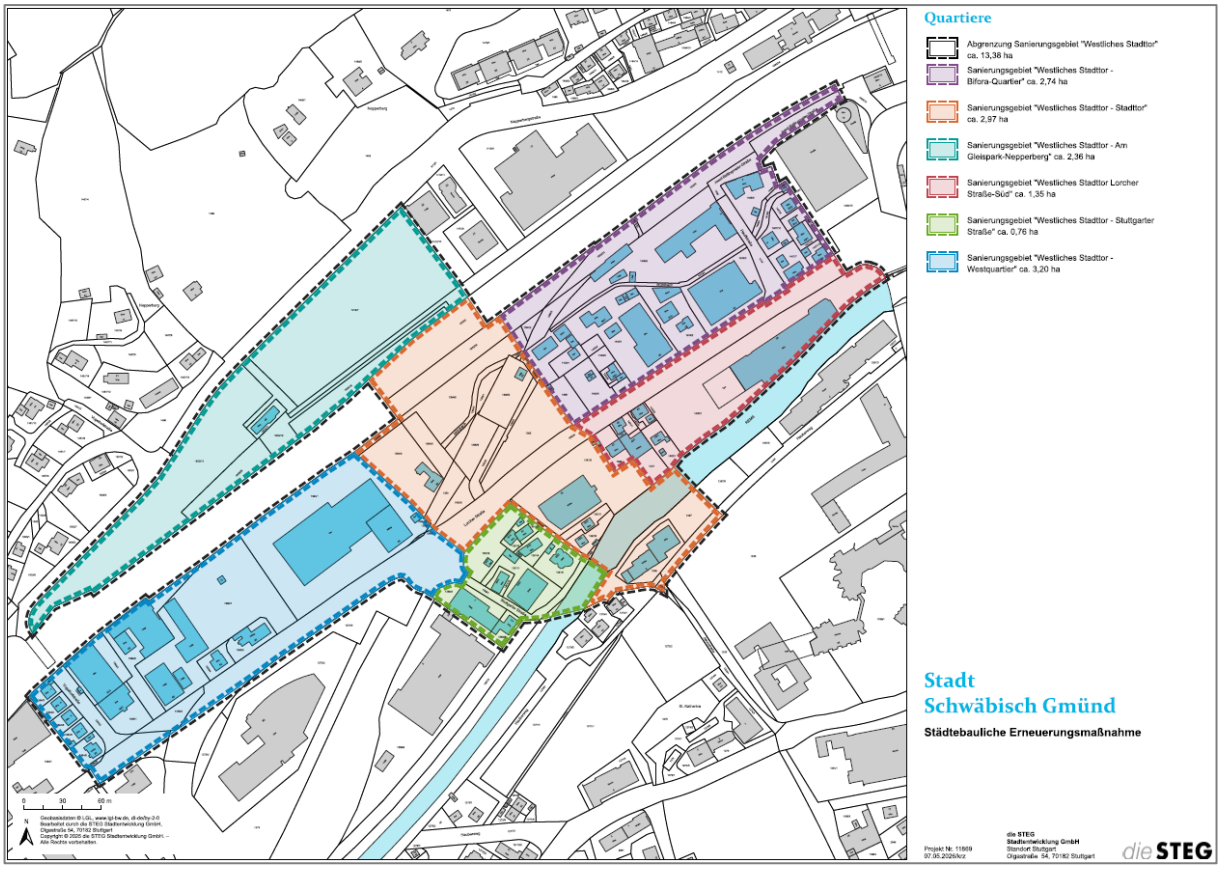
2. Entwicklungsschritte 10

3. Planwerk 14

Impressum 15

Einführung

Das Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor“ legt den Grundstein für die Vision des Rahmenplans „Viriditas ante Portas“. Ziel ist es, das Quartier behutsam weiterzuentwickeln, städtebaulich neu zu ordnen und die vorhandenen räumlichen sowie funktionalen Potenziale nachhaltig auszuschöpfen. Als prägnante Eingangspforte zur Gmünder Innenstadt kommt dem „Westlichen Stadttor“ hierbei eine besondere Bedeutung zu, die künftig auf Grundlage der im Rahmenplan „Viriditas ante Portas“ entwickelten konzeptionellen und planerischen Ansätze noch deutlicher herausgearbeitet und räumlich erlebbar gemacht werden soll.



Quartiere der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme I Quelle: die STEG

Um diese Entwicklung schrittweise umzusetzen, wurden drei zeitlich aufeinander aufbauende Konzepte erarbeitet, die nicht nur die langfristige Perspektive des Gebiets veranschaulichen, sondern zugleich aufzeigen, welche wesentlichen Grundsteine bereits im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Westliches Stadttor“ gelegt werden können. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf der markanten Eingangssituation, deren Aufwertung eng mit der Neugestaltung und Qualifizierung der öffentlichen Räume verknüpft ist. Insbesondere großzügige Grünflächen, neu strukturierte Erschließungsbereiche sowie qualitätsvolle Platzsituationen sollen künftig zu einem attraktiven und identitätsstiftenden Stadtraum beitragen.

Darüber hinaus verfolgt der Rahmenplan das Ziel, bestehende Qualitäten und charakteristische Stärken des Areals stärker hervorzuheben und gleichzeitig neue, ergänzende Nutzungen in das Gebiet zu integrieren. Hierfür wurden die einzelnen Quartiere neu geordnet, räumlich definiert und durch zusätzliche Nutzungsbausteine ergänzt. Durch die Schaffung zahlreicher neuer Gewerbe- und Wohneinheiten sollen bislang

ungenutzte Potenziale aktiviert, nachhaltige städtebauliche Qualitäten geschaffen und ein langfristiger Mehrwert für das Quartier sowie für die gesamte Stadt Schwäbisch Gmünd generiert werden.

Ein städtebaulicher Eingriff dieser Größenordnung ist jedoch zwangsläufig mit langen Entwicklungszeiträumen, vielfältigen Abstimmungsprozessen und einer engen Kooperation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den weiteren Akteuren vor Ort verbunden. Gleichzeitig erfordert eine derart umfassende Transformation ein hohes Maß an Flexibilität, um auf zukünftige Entwicklungen und Rahmenbedingungen angemessen reagieren zu können. Im Kontext der Städtebauförderung bedeutet dies insbesondere, frühzeitig tragfähige Grundlagen für die langfristige Entwicklung des Gebiets zu schaffen und vor allem die öffentlichen Bereiche zeitlich prioritär zu behandeln.

Der räumliche Schwerpunkt liegt hierbei insbesondere auf dem Quartier „Stadttor“ (siehe Übersichtsplan) sowie auf den neu zu entwickelnden öffentlichen Freiräumen innerhalb des „Bifora-Quartiers“. Beide Bereiche bilden einen bedeutenden Auftakt der Gesamtentwicklung und entfalten zugleich eine wichtige städtebauliche Ausstrahlungswirkung, die dazu beitragen soll, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer zu stärken und weitere private sowie öffentliche Maßnahmen zeitnah anzustoßen.

Im Folgenden werden zunächst die Entwicklungsschwerpunkte vorgestellt und beschrieben. Anschließend werden Ziele und Maßnahmen der einzelnen Quartiere in ihrer zeitlichen Abfolge dargestellt, sodass ein nachvollziehbarer Entwicklungsprozess erkennbar wird, an dessen Ende ein zukunftsfähiges, attraktives und nachhaltig gestaltetes Quartier entstehen soll, das sich in seinen wesentlichen räumlichen und funktionalen Qualitäten an den Leitgedanken des Rahmenplans „Viriditas ante Portas“ orientiert.

1. Entwicklungsschwerpunkte

Entwicklungsschwerpunkt 1: Umgestaltung Lorcher Straße und Stärkung der Aufenthaltsqualität

Die Lorcher Straße stellt als zentrale Verkehrsachse und stadträumlich prägender Bereich einen wichtigen Bestandteil des Gebiets dar. Gleichzeitig übernimmt sie eine bedeutende Funktion als Ortseingang von Schwäbisch Gmünd und prägt damit maßgeblich den ersten Eindruck der Stadt. Trotz ihrer wichtigen Verbindungsfunktion weist der Straßenraum in seiner heutigen Ausgestaltung nur eine eingeschränkte Attraktivität und Aufenthaltsqualitäten auf.
Vor diesem Hintergrund bietet die Lorcher Straße ein hohes Potenzial für eine städtebauliche Aufwertung. Ziel ist es, durch eine Umgestaltung des Straßenraums neue Platzsituationen zu schaffen und die Aufenthaltsqualität dauerhaft zu stärken. Durch eine Neuordnung von Verkehrsflächen, die Integration von Begrünungselementen sowie die Aufwertung angrenzender Räume kann die Lorcher Straße künftig stärker als lebendiger Stadtraum mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktion wahrgenommen werden und einen wichtigen Beitrag zur Qualifizierung des gesamten Quartiers leisten.

Entwicklungsziele

- Schaffung neuer Raumkanten und Fassung des Straßenraumes am Beispiel der Leitidee „Viriditas ante Portas“
- Stärkung des Eingangscharakters durch Funktional-gestalterische Aufwertung der Grün- und Freiräumen
- Bildung neuer Platzsituationen entlang der Lorcher Straße zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Verringerung der Verkehrsbelastung durch Neuaufteilung des Straßenraums

Entwicklungsschwerpunkt 2: Durchführung und Realisierung des Wettbewerbs für ein Ärztezentrum mit umliegendem Freiraum

Die Entwicklung eines Ärztezentrums stellt einen zentralen Baustein zur Sicherung und Stärkung der medizinischen Daseinsvorsorge im Untersuchungsgebiet dar. Vor dem Hintergrund sich verändernder Versorgungsstrukturen und eines steigenden Bedarfs an wohnortnahen Gesundheitsangeboten kommt dem Standort eine besondere Bedeutung zu. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs sollen qualitätsvolle Lösungen für die bauliche Ausgestaltung des Ärztezentrums in enger Verzahnung mit den umgebenden Freiräumen erarbeitet werden. Ergänzend ist die Errichtung einer Quartiersgarage vorgesehen, um den ruhenden Verkehr zu bündeln und den öffentlichen Raum zu entlasten.

Neben funktionalen Anforderungen rücken insbesondere Aspekte des Freiraums in den Fokus. Durch die Integration von Grünstrukturen, verschatteten Aufenthaltsbereichen sowie Maßnahmen zur Reduzierung von Versiegelung und Hitzebelastung kann ein zukunftsfähiges, an den Klimawandel angepasstes Umfeld geschaffen werden.

Der Freiraum soll dabei als qualitätsvoll gestalteter, generationenübergreifender Aufenthalts- und Begegnungsort ausgebildet werden. Ziel ist es, einen identitätsstiftenden Gesundheitsstandort zu entwickeln, der sowohl den Anforderungen an eine moderne medizinische Versorgung als auch an resiliente und sozial ausgewogene Freiraumgestaltung gerecht wird.

Entwicklungsziele

- Durchführung eines qualitätssichernden städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens zur Entwicklung eines identitätsstiftenden Ärztezentrums mit hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität im Sommer 2026. Diese Verfahren ist abgeschlossen und die Ergebnisse liegen vor.
- Schaffung eines integrierten Gesundheitsstandorts mit kurzen Wegen, funktionaler Vernetzung medizinischer Angebote und guter Erreichbarkeit für alle Nutzergruppen
- Bündelung des ruhenden Verkehrs in einer Quartiersgarage zur Entlastung des öffentlichen Raums und Reduzierung oberirdischer Stellplatzflächen
- Entwicklung eines klimaangepassten Freiraumkonzepts mit hohem Grünanteil, Verschattungselementen und Maßnahmen zur Minderung von Hitzeinseln
- Gestaltung eines barrierearmen, generationenübergreifenden Stadtraums mit hoher Aufenthaltsqualität und sozialer Nutzbarkeit
- Reduzierung von Versiegelung sowie Förderung von Regenwasserrückhalt und -versickerung zur Unterstützung eines lokalen Wassermanagements
- Stärkung der stadträumlichen Einbindung des Standorts durch klare Raumkanten, attraktive Wegebeziehungen und eine gestalterische Verzahnung mit dem umliegenden Quartier
- Förderung einer nachhaltigen Mobilität durch gute Anbindung an den Fuß- und Radverkehr sowie den öffentlichen Nahverkehr

Entwicklungsschwerpunkt 3: Entwicklung einer ortsbildprägenden grünen Achse als Auftaktbereich

Die Entwicklung einer ortsbildprägenden grünen Achse bildet einen zentralen Baustein für die stadträumliche und freiraumplanerische Aufwertung des Gebiets. Als Auftaktbereich übernimmt sie eine wichtige gestalterische und funktionale Rolle und verknüpft künftig mehrere bedeutende Freiräume miteinander (u.a. Nepperberg, Rems). Die grüne Achse gliedert sich in drei zentrale Grünbereiche: den Bereich am Gleispark, den Freiraum im Umfeld des geplanten Ärztezentrums sowie einen dritten Schwerpunkt entlang der Rems.

Während der Gleispark als erster Baustein den Einstieg in die grüne Struktur markiert, wird im Bereich des Ärztezentrums ein generationenübergreifender Aufenthaltsraum mit hoher Nutzungsvielfalt geschaffen. Entlang der Rems soll insbesondere die Erlebbarkeit des Gewässers gestärkt und der Zugang zum Landschaftsraum verbessert werden. Durch gezielte Maßnahmen kann die Rems stärker in das Bewusstsein gerückt und als identitätsstiftendes Element in die Ortsentwicklung eingebunden werden.

Im Zuge der Entwicklung der grünen Achse werden auch Anforderungen des Klimawandels berücksichtigt. Die Schaffung zusammenhängender Grünstrukturen trägt zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Reduzierung von Hitzeinseln sowie zur Förderung der Biodiversität bei. Gleichzeitig entstehen attraktive Räume für Aufenthalt, Bewegung und Naherholung, die die Lebensqualität im Quartier nachhaltig erhöhen. Ziel ist es, eine vernetzte, an den Klimawandel angepasste Freiraumstruktur zu entwickeln, die sowohl funktionale als auch gestalterische Qualitäten vereint und das Ortsbild prägt.

Entwicklungsziele

- Ausbildung einer durchgängigen, ortsbildprägenden Grünachse als identitätsstiftendes Freiraumelement und klarer Auftaktbereich für das Quartier
- Vernetzung der drei Teilbereiche Gleispark, Umfeld des Ärztezentrums und Rems zu einem zusammenhängenden Freiraumsystem mit klaren Wegebeziehungen
- Stärkung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität durch differenzierte Freiraumangebote für verschiedene Alters- und Nutzergruppen
- Inszenierung der Rems als erlebbares Landschaftselement durch bessere Zugänglichkeit, Sichtbeziehungen und attraktive Uferbereiche
- Förderung von Biodiversität und ökologischer Qualität durch naturnahe Gestaltung, standortgerechte Bepflanzung und Reduzierung versiegelter Flächen
- Verbesserung des Mikroklimas durch gezielte Begrünungsmaßnahmen, Verschattungselemente und die Schaffung von Frischluftkorridoren
- Entwicklung sicherer und attraktiver Fuß- und Radwege zur Stärkung der innerörtlichen Verbindungen und der Naherholung
- Schaffung klar gefasster Raumkanten und adressbildender Freiräume zur gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes
- Integration von Aufenthalts-, Bewegungs- und Begegnungsangeboten zur Förderung sozialer Interaktion und Quartiersleben
- Sensible Einbindung der grünen Achse in die bestehende Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung vorhandener Qualitäten und Nutzungen

Entwicklungsschwerpunkt 4: Schrittweise Umsetzung der Leitidee „Viriditas ante Portas“

Die schrittweise Umsetzung der Leitidee „Viriditas ante Portas“ bildet den übergeordneten Rahmen für die Entwicklung des westlichen Stadttors von Schwäbisch Gmünd. Ziel ist es, ein zukunftsfähiges und identitätsstiftendes Quartier zu schaffen, das sich aus mehreren Teilbereichen – dem Bifora-Quartier, dem Gleispark, dem Quartier Stuttgarter Straße, dem West-Quartier sowie der verbindenden „Grünen Achse“ – zusammensetzt.

Im Sinne einer klimaorientierten Stadtentwicklung werden durch die Entsiegelung bestehender Flächen, die Schaffung neuer Grünstrukturen sowie die Integration von Retentionsräumen und Wasserflächen wichtige Beiträge zur Anpassung an den Klimawandel geleistet. Maßnahmen wie die Öffnung von Gewässern, die Nutzung

natürlicher Topografie sowie die gezielte Begrünung von Gebäuden und Freiräumen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung von Hitzeinseln bei.

Die Umsetzung der Leitidee erfolgt schrittweise und flexibel, sodass sowohl öffentliche als auch private Entwicklungsimpulse berücksichtigt werden können. Insbesondere die frühzeitige Realisierung zentraler Freiräume kann dabei als Initialzündung wirken und die Entwicklung der angrenzenden Quartiere unterstützen. Ziel ist es im Einklang mit den Eigentümerinnen und Eigentümern im Gebiet die Leitidee so weit wie möglich zu realisieren, um ein lebendiges, durchgrüntes und vielfältig nutzbares Stadtquartier zu entwickeln, das den Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung gerecht wird und den Stadteingang von Schwäbisch Gmünd langfristig prägt.

Entwicklungsziele

- Schrittweise Umsetzung der Leitidee „Viriditas ante Portas“ als übergeordnetes Entwicklungsprinzip für ein attraktives, zukunftsfähiges und durchgrüntes Stadtquartier
- Koordinierte Entwicklung der Teilbereiche (Bifora-Quartier, Gleispark, Quartier Stuttgarter Straße, West-Quartier und Grüne Achse) zu einem funktional und gestalterisch vernetzten Gesamtraum
- Aktivierung von Schlüsselprojekten und Freiräumen als Impulsgeber für die weitere Quartiersentwicklung
- Förderung von Entsiegelung und Aufbau neuer Grün- und Freiflächen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung von Hitzeinseln
- Integration von Regenwassermanagement, Retentionsflächen und offenen Wasserstrukturen zur klimaresilienten Stadtentwicklung
- Stärkung der Kooperation mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zur Sicherstellung einer abgestimmten und tragfähigen Entwicklung
- Förderung von Gebäudebegrünung und nachhaltigen Bauweisen zur Unterstützung ökologischer und gestalterischer Qualitäten
- Schaffung eines lebendigen, gemischt genutzten Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigen Nutzungsangeboten
- Profilierung des westlichen Stadttors als prägnanter, identitätsstiftender Stadtraum mit hohem Wiedererkennungswert

Entwicklungsschwerpunkt 5: (Energetische) Erneuerung des Gebäudebestands

Das Gebiet „Westliches Stadttor“ weist einen vielschichtigen Mix hinsichtlich seiner baulichen Substanz auf. Geprägt wird das Gebiet von Gewerbebetrieben mit großem Flächenverbrauch und einem hohen Anteil versiegelter Flächen. Entlang der Hauff- und Vogelhofstraße finden sich zusätzlich kleinteiligere Wohnstrukturen.
Diese Unterschiede stellen sowohl eine Chance für zukunftsorientierte, nachhaltige Entwicklungen als auch eine Herausforderung im Hinblick auf bauliche Erneuerung dar. Ziel ist es, den Gebäudebestand behutsam weiterzuentwickeln, dabei ortsbildprägende Elemente zu schaffen und gleichzeitig zukunftsfähige Nutzungsformen zu ermöglichen.

Entwicklungsziele

- Erneuerung und Weiterentwicklung des Gebäudebestands durch Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz (Wohnen, gewerbliche Nutzungen) unter Berücksichtigung zeitgemäßer technischer, energetischer und demographischer Anforderungen, Optimierung der Energieeffizienz in der Bausubstanz
- Schaffung eines neuen städtebaulichen und architektonischen Ortsbildes durch Erneuerung und Neubau insbesondere im Hinblick auf energetische Maßnahmen und gestalterische Anpassungen des gesamten Gebäudebestands.
- Aufwertung des privaten Wohnungsumfeldes und Unterstützung eines positiven Erscheinungsbildes der Stadt durch Entsiegelung privater Hofflächen und stark versiegelter privater Freibereiche
- Dach-/Fassadenbegrünungen von (Neben-)Gebäuden
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Ausbau, Umbau, Aufstockung und Umnutzung bestehender Gebäude sowie durch Nachverdichtung im Bestand, unter besonderer Berücksichtigung qualitätsvoller Wohnformen, flächensparender Lösungen und nachhaltiger städtebaulicher Strukturen.

2. Entwicklungsschritte

Das Bifora-Quartier

Ziele und Maßnahmen im Laufe der Sanierungsmaßnahme:

Neben der Entwicklung des Quartiers „Stadttor“ übernimmt das Bifora-Quartier eine wichtige ergänzende Funktion innerhalb des Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“. Dem Quartier kommt künftig insbesondere hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur, Aufenthaltsqualität und städtebaulichen Vernetzung eine bedeutende Rolle zu. Durch die schrittweise Entwicklung neuer öffentlicher Räume sowie die Transformation bestehender Gebäudestrukturen soll ein lebendiges und identitätsstiftendes Quartier entstehen, das zur Frequentierung des Gesamtgebiets beiträgt und die Leitidee „Viriditas ante Portas“ räumlich erlebbar macht.

Ein zentraler Schwerpunkt der ersten Entwicklungsphase bis etwa 2035 liegt auf der Herstellung eines neuen Erschließungsbereichs im Norden des Quartiers. Durch die Neuordnung der inneren Erschließung sollen die Voraussetzungen für die langfristige Entwicklung des Areals geschaffen sowie zukünftige Nutzungen funktional miteinander verknüpft werden. Gleichzeitig sollen erste Grundstücksfreilegungen erfolgen, um Entwicklungsflächen für neue Nutzungen bereitzustellen und frühzeitig sichtbare Impulse für die weitere Quartiersentwicklung zu setzen.

Darüber hinaus ist die Schaffung erster öffentlicher Platzsituationen und qualitätsvoller Freiräume vorgesehen. Diese sollen künftig als attraktive Aufenthaltsbereiche dienen und einen wichtigen Beitrag zur Belebung des Quartiers leisten. Insbesondere die Verbindung aus Freiraumqualität, ergänzenden Nutzungen und einer verbesserten städtebaulichen Struktur soll dazu beitragen, die Aufenthaltsdauer und Frequentierung innerhalb des Gebiets dauerhaft zu stärken.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Entwicklung ist die Erneuerung des denkmalgeschützten Bifora-Gebäudes. Ziel ist es, die historische Identität des Quartiers zu bewahren und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige und nachhaltige Nutzung zu schaffen. Ergänzend hierzu sollen weitere Bestandsgebäude schrittweise transformiert und funktional weiterentwickelt werden, um zusätzliche Nutzungen zu ermöglichen und die Vielfalt des Quartiers langfristig zu stärken.

Im östlichen Bereich entlang der Hauffstraße liegt der Fokus insbesondere auf der Modernisierung und energetischen Erneuerung des bestehenden Gebäudebestands. Durch gezielte Sanierungsmaßnahmen sollen die baulichen Qualitäten verbessert, bestehende Strukturen langfristig gesichert und die nachhaltige Entwicklung des Quartiers unterstützt werden.
Insgesamt bildet das Bifora-Quartier damit einen wichtigen Baustein innerhalb der langfristigen Entwicklung des Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“. Die vorgesehenen Maßnahmen sollen frühzeitig die zukünftigen Potenziale des Quartiers sichtbar machen und zugleich die Grundlage für eine funktional vielfältige und qualitätsvolle Stadtentwicklung schaffen.

Ziele und Maßnahmen bis ca. 2045:

In der zweiten Entwicklungsphase bis etwa 2045 soll die Transformation des Bifora-Quartiers konsequent weitergeführt und in wesentlichen Teilen entsprechend der Zielsetzungen des Rahmenplans „Viriditas ante Portas“ umgesetzt werden. Gemeinsam mit dem Quartier „Stadttor“ bildet das Bifora-Quartier künftig einen der zentralen Entwicklungsschwerpunkte innerhalb des Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“ und übernimmt damit eine bedeutende Funktion für die städtebauliche, funktionale und freiräumliche Gesamtentwicklung des Areals.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung sollen weitere Grundstücke innerhalb des Quartiers freigelegt, neu geordnet und für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorbereitet werden. Aufbauend auf den bereits angestoßenen Maßnahmen der ersten Entwicklungsphase ist vorgesehen, die verbleibenden Neubaustrukturen schrittweise zu realisieren und hierdurch eine klare städtebauliche Ordnung sowie eine funktionale Verdichtung des Quartiers zu erreichen. Ziel ist es, ein urbanes und zugleich qualitätsvolles Quartier mit vielfältigen Nutzungen und attraktiven Aufenthaltsbereichen zu schaffen.

Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Ausbildung leistungsfähiger innerquartierlicher Fuß- und Radwegeverbindungen. Durch die Schaffung neuer Wegevernetzungen soll das Quartier besser an die umliegenden Bereiche angebunden sowie die Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität innerhalb des Gebiets nachhaltig verbessert werden. Gleichzeitig soll hierdurch eine stadtverträgliche und klimafreundliche Mobilität gefördert werden.

Darüber hinaus kommt der Aufwertung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiräume eine zentrale Bedeutung zu. Ziel ist es, zusammenhängende und qualitätsvolle Freiraumstrukturen zu schaffen, die sowohl zur Identität des Quartiers beitragen als auch wichtige ökologische und klimatische Funktionen übernehmen. Im Rahmen der weiteren Entwicklung sollen daher die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung besonders berücksichtigt werden. Hierzu zählen insbesondere die Schaffung großzügiger Grünstrukturen, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Verschattung und Begrünung sowie Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zur Verbesserung des Mikroklimas.

Mit der schrittweisen Umsetzung dieser Maßnahmen soll das Bifora-Quartier bis etwa 2045 zu einem lebendigen, funktional vielfältigen und nachhaltig entwickelten Stadtbaustein innerhalb des Gebiets „Westlichen Stadttors“ weiterentwickelt werden, der sowohl die Leitidee „Viriditas ante Portas“ räumlich widerspiegelt als auch einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Gesamtstadt leistet.

Das Stadttor

Ziele und Maßnahmen im Laufe der Sanierungsmaßnahme:

Das Quartier „Stadttor“ bildet künftig den prägnanten räumlichen und gestalterischen Auftakt zur Stadt Schwäbisch Gmünd und übernimmt damit eine besondere städtebauliche Bedeutung innerhalb des Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“. Als markante Eingangssituation zur Innenstadt soll das Quartier künftig die Leitidee des Rahmenplans „Viriditas ante Portas“ in besonderer Weise widerspiegeln und gleichzeitig

eine identitätsstiftende Verbindung zwischen Stadteingang, Freiraum und urbanen Nutzungen schaffen.

Ein zentrales Element der Entwicklung ist die Herstellung einer zusammenhängenden grünen Achse, die das gesamte Sanierungsgebiet in Nord-Süd-Richtung durchzieht und künftig als prägender Freiraumbaustein die Struktur des Quartiers maßgeblich bestimmen soll. Entlang dieser Achse sollen unterschiedliche Freiraumqualitäten und Nutzungsangebote entstehen, die sowohl den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung als auch den Bedürfnissen an Aufenthaltsqualität und sozialer Begegnung gerecht werden. Vorgesehen sind hierbei unter anderem begrünte Aufenthaltsbereiche, Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität sowie klimaangepasste Freiraumstrukturen, die zur Verbesserung des Mikroklimas und zur ökologischen Aufwertung des Gebiets beitragen.

Darüber hinaus sollen wichtige Verbindungen innerhalb dieser grünen Achse gezielt gestärkt und ausgebaut werden, um eine durchgängige Vernetzung innerhalb des Sanierungsgebiets zu ermöglichen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der Ausbau der Brückenverbindung über die Rems, die künftig eine verbesserte fuß- und radläufige Verbindung zwischen den angrenzenden Stadträumen herstellen soll. Ergänzend hierzu ist vorgesehen, eine zusätzliche Rad-, Fuß- und Grünverbindung über die Gleisanlagen in Richtung Norden zu schaffen, um die Anbindung des Quartiers an die umliegenden Bereiche zu verbessern und die übergeordneten Freiraum- und Wegebeziehungen weiter auszubauen.

Darüber hinaus ist die Realisierung eines Ärztehauses vorgesehen, das künftig eine bedeutende Versorgungsfunktion innerhalb des Quartiers und darüber hinaus übernehmen soll. Ergänzend hierzu soll eine Quartiers- und Sammelgarage entstehen, um den ruhenden Verkehr gebündelt zu organisieren und gleichzeitig die Voraussetzungen für qualitätsvolle und möglichst verkehrsberuhigte öffentliche Räume zu schaffen.

Wesentliche Grundlagen für die zukünftige Entwicklung des Quartiers wurden im Rahmen eines im Jahr 2026 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs erarbeitet. Ziel dieses Verfahrens war es, qualitätsvolle und zukunftsfähige Lösungen für die städtebauliche, freiräumliche und funktionale Entwicklung des Quartiers zu erarbeiten. Die Ergebnisse sollen schrittweise aufgegriffen und bis zum Ende der Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden.

Mit der Entwicklung des Quartiers „Stadttor“ soll bis etwa 2035 ein qualitätsvoll gestalteter und identitätsstiftender Stadteingang entstehen, der die Leitidee „Viriditas ante Portas“ sichtbar in den Stadtraum übersetzt und zugleich einen wichtigen Impuls für die weitere Entwicklung des gesamten Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“ setzt.

Am Gleispark – Nepperberg

Ziele und Maßnahmen im Laufe der Sanierungsmaßnahme:

Das Quartier „Gleispark–Nepperberg“ stellt einen wichtigen landschafts- und freiraumbezogenen Entwicklungsbaustein innerhalb des Sanierungsgebiets „Westliches Stadttor“ dar. Es übernimmt insbesondere eine vermittelnde Funktion zwischen den stärker urban geprägten Quartieren im Süden und den hochwertigen Grün- und Landschaftsräumen des Nepperbergs im Norden. Damit kommt dem Gebiet eine zentrale Rolle für die Verknüpfung von Stadtraum und Landschaft sowie für die Ausbildung der übergeordneten grünen Infrastruktur zu.

Bis etwa 2035 steht die Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans im Bereich des Gleisparks im Vordergrund. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Vorgaben in eine qualitätsvolle freiräumliche und städtebauliche Struktur zu überführen und damit die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers zu schaffen. Die Umsetzung soll dabei nicht nur funktionale Anforderungen erfüllen, sondern auch die landschaftliche Lagegunst des Gebiets gezielt aufgreifen und in die Gestaltung integrieren.

Ergänzend hierzu bedarf das Quartier weiterer vorbereitender Maßnahmen, um die vorhandenen Potenzialflächen optimal zu aktivieren und eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der Herstellung einer klaren und durchgängigen Verknüpfung zur übergeordneten grünen Achse des Sanierungsgebiets. Diese Verbindung soll perspektivisch vom Gleispark aus in den angrenzenden Grünraum des Nepperbergs führen und damit eine durchgängige, landschaftlich geprägte Nord-Süd-Verbindung zwischen Stadt und Natur herstellen.

Durch die gezielte Entwicklung dieser Übergangszone sollen nicht nur neue Freiraumqualitäten geschaffen, sondern auch die ökologische Vernetzung sowie die eine an den Klimawandel angepasste Stadtentwicklung gestärkt werden. Gleichzeitig wird das Quartier damit zu einem wichtigen Baustein innerhalb des gesamtstädtischen Freiraumsystems, das die Leitidee „Viriditas ante Portas“ räumlich und funktional weiterträgt und im Übergang zum Landschaftsraum konkretisiert.

Ziele und Maßnahmen bis ca. 2045/2055:

Bis etwa 2045 sollen weitere Teilbereiche des Quartiers einer baulichen Nutzung zugeführt und damit die städtebauliche Entwicklung des Gebiets weiter konsolidiert werden. Ziel ist es, die vorhandenen Potenzialflächen gezielt zu aktivieren und in eine geordnete, landschaftlich eingebettete Struktur zu überführen. Dabei steht eine maßvolle bauliche Entwicklung im Vordergrund, die die Lagegunst am Übergang zum Freiraum aufgreift und zugleich die funktionale Ergänzung des Gesamtgebiets unterstützt.

Ein zentrales Entwicklungsziel ist die vollständige Realisierung der Grünverbindung zwischen dem Gleispark und dem Nepperberg. Diese soll als durchgängige landschaftliche Achse ausgebildet werden und das Quartier dauerhaft in das übergeordnete Freiraum- und Wegenetz des Sanierungsgebiets einbinden. Damit wird die ökologische Vernetzung gestärkt und zugleich eine hochwertige Verbindung zwischen urbanen und naturnahen Räumen geschaffen. Darüber hinaus bietet das Quartier erhebliche Potenziale zur Ergänzung bestehender Freiraumangebote.

Für den langfristigen Entwicklungshorizont bis etwa 2055 wird angestrebt, die noch verbleibenden Flächen schrittweise zu qualitätsvollen Grün- und Freiräumen weiterzuentwickeln und in das gesamtstädtische Freiraumsystem zu integrieren. Aufgrund der in Teilen eigenständigen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebiets kann dieser Prozess flexibel und in Anpassung an den gesamtstädtischen Bedarf erfolgen.

3. Planwerk

Abgrenzung

Abgrenzung Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor"
ca. 13,38 ha

Stadt Schwäbisch Gmünd

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Westliches Stadttor"

0 30 60 m

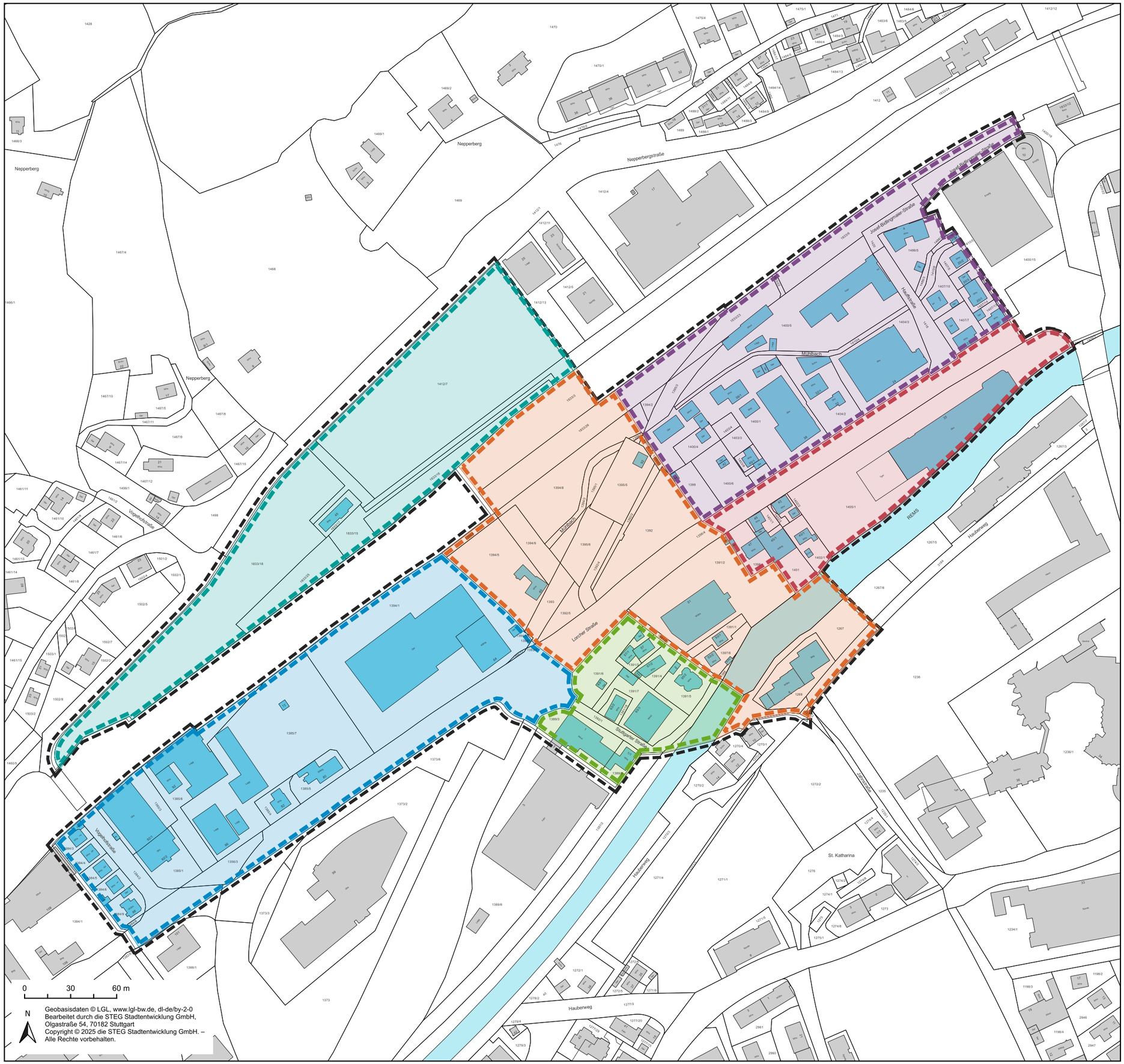
N

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0
Bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH,
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart
Copyright © 2025 die STEG Stadtentwicklung GmbH. –
Alle Rechte vorbehalten.

Projekt Nr. 11869
04.11.2026/abd

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

die STEG



Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0
Bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH,
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart
Copyright © 2025 die STEG Stadtentwicklung GmbH. –
Alle Rechte vorbehalten.

Quartiere

- Abgrenzung Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor" ca. 13,38 ha
- Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor - Bifora-Quartier" ca. 2,74 ha
- Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor - Stadttor" ca. 2,97 ha
- Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor - Am Gleispark-Nepperberg" ca. 2,36 ha
- Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor Lorcher Straße-Süd" ca. 1,35 ha
- Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor - Stuttgarter Straße" ca. 0,76 ha
- Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor - Westquartier" ca. 3,20 ha

Stadt Schwäbisch Gmünd

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Westliches Stadttor"

Projekt Nr. 11869
04.11.2026/abd

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

die STEG

Denkmalpflegerischer Werteplan

Abgrenzung Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor"
ca. 13,38 ha

Nachrichtliche Übernahme
Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Stand 03.04.1996

Kulturdenkmal gem. DSchG Bauliche Anlage

0 30 60 m

N

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0
Bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH,
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart
Copyright © 2025 die STEG Stadtentwicklung GmbH. –
Alle Rechte vorbehalten.

Stadt Schwäbisch Gmünd

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Westliches Stadttor"

Projekt Nr. 11869
04.11.2026/abd

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

die STEG

Zielkonzept bis 2055

Abgrenzung Sanierungsgebiet "Westliches Stadttor"
ca. 13,38 ha

Wohnraum

- Bestand
- Transformation
- Abbruch
- Denkmal
- Aktivierung von Potenzialflächen
- Neubau
  (schem. Darstellung nach Rahmenplan "Viriditas ante Portas")
- Neubau

Mobilität

- Funktional-gestalterische Erneuerung des Erschließungsbereichs
- Herstellung Erschließungsbereich
- Neuordnung des Straßenraums
- Attraktivität für Fuß- und Radverkehr steigern
- Schaffung Quartiersgarage/Sammelgarage

Grün- und Freiraum

- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Funktional-gestalterisceh Aufwertung der Grün- und Freiflächen
- Stärkung erlebbarer Uferbereiche
- Gestaltung als Grüne Achse
- Stadttor
- Durchgrünung (schematische Darstellung)
- Schaffung von Mehrgenerationentreffpunkten/Jugendmeile

0 30 60 m

N

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0
Bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH,
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart
Copyright © 2025 die STEG Stadtentwicklung GmbH. –
Alle Rechte vorbehalten.

Stadt Schwäbisch Gmünd

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Westliches Stadttor"

Projekt Nr. 11869
04.11.2026/abd

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

die STEG

Maßnahmenkonzept

Abgrenzung Sanierungsgebiet „Westliches Stadttor"
ca. 13,38 ha

Baumaßnahmen

- ohne Veränderung
- Modernisierung/Instandsetzung - umfassende Maßnahmen
- Freilegung von Grundstücken
- Kulturdenkmal gem. DSchG
- Neubau (schematische Darstellung)

Ordnungsmaßnahmen

- Gestaltung Straße/Weg/Platz
- Gestaltung Grünanlage/Spielplatz
- Weitere Vorbereitung
- Kommunaler Grunderwerb
- Neu-/Bodenordnung

0 30 60 m

N

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0
Bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH,
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart
Copyright © 2025 die STEG Stadtentwicklung GmbH. –
Alle Rechte vorbehalten.

Stadt Schwäbisch Gmünd

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Westliches Stadttor"

Projekt Nr. 11869
04.11.2026/abd

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

die STEG

Impressum

> Auftraggeber:	Stadt Schwäbisch Gmünd vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Richard Arnold Marktplatz 1 73529 Schwäbisch Gmünd
> Auftragnehmer:	die STEG Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54 70182 Stuttgart
> Bearbeitung:	Franz Kurz, Abt. Planung Dr. Tilman Sperle, Abt. Planung Jonas Killat, Abt. Stadterneuerung Thomas Wirth, Abt. Stadterneuerung
> Veröffentlichung:	November 2026

Verantwortlich für den Inhalt ist
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart | info@steg.de

Vertreten durch die Geschäftsführung Dr. Frank Friesecke | Hans-Christian Holz
Verantwortlich im Sinne des Presserechts Dr. Frank Friesecke | Hans-Christian Holz

Steuer-Nr. 99126/02086 USt-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552 Berufsaufsichtsbehörde Stadt Stuttgart
Berufskammer Industrie- und Handelskammer Stuttgart

Soweit möglich, werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Ansonsten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich alle Aussagen auf Personen jeglichen Geschlechts.
Soweit keine andere Quelle angegeben wurde, sind alle Abbildungen und Fotos Eigentum der STEG Stadtentwicklung GmbH.

Unsere Standorte

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stuttgart

Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart

T 0711 21068 0

steg-stuttgart@steg.de

Heilbronn

Bahnhofstraße 7 | 74072 Heilbronn

T 07131 9640 0

steg-heilbronn@steg.de

Freiburg

Kartäuserstraße 51a | 79102 Freiburg im Breisgau

T 0761 2928137 0

steg-freiburg@steg.de

Dresden

Bodenbacher Straße 97 | 01277 Dresden

T 0351 25518 0

steg-dresden@steg.de

Glauchau

Schloßplatz 11 | 08371 Glauchau

T 03763 4400 30

steg-glauchau@steg.de