

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/115/2025



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Kai Maier

Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0 im Bereich des ehem. Schwesternwohnheim am Krankenhaus, Einleitungsbeschluss der Änderungssatzung und Beauftragung der vorbereitenden Untersuchung

Anlagen:

Abgrenzungsplan Erweiterung SAN 0 um Wohnheim

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.11.2025	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.11.2025	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das in der Anlage ausgewiesene Gebiet bei der Regierung von Mittelfranken zur Aufnahme in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ anzumelden und das Verfahren einzuleiten.
2. Die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen wird beschlossen
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Erweiterungsbereich „SAN 0“ die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Die Flächen der Erweiterung sind: das ehem. Schwesternwohnheim am Krankenhaus, FINr.587/2, 587/5 und 595/13, Teil der Hördlertorstraße, FINr.500/2, Teil der Regelsbacher Straße, FINr. 837/3, 596 und 596/2, Teil der Badstraße, Fl.Nr. 979/3 mit Nadlersbach, FINr. 966/3, Teil der Dr.-Zinn-Straße FINr. 822/2, 823/5, 833/13 und 834/13 und Lorbeerstraße FINr. 600/5, 822/5, 600/3, 837/4 mit Stadtwerken, FINr. 837/9 sowie die Grundstücke FINr. 600/4, 600/1, 600/2, 603/3, 603/5, 603/7, 603/6, 603/4, 603, 604, 599, 597, 587/3, 585/5, 583/1, 583, 586, 989 (Parkplatz), 990 (Spielplatz), alle Gemarkung Schwabach.
4. Der Beschluss ist ortsüblich nach §141 BauGB bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Kosten Vorbereitende Untersuchungen keine, erarbeitet Amt 41		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	z.Zt. nicht zu benennen		
Folgekosten?	Noch nicht zu benennen		

--	--

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
<input type="checkbox"/>	Ja, positiv*	<input type="checkbox"/>	Ja*
<input type="checkbox"/>	Ja, negativ*	<input type="checkbox"/>	Nein*
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Auf dem Areal des Schwabacher Klinikums steht ein ungenutztes Wohnheim. Das 8-geschossige Gebäude wurde 1966/67 in Stahlbeton - Skelettbauweise geplant und errichtet. Im Erdgeschoß waren die Schulungs- und Aufenthaltsräume des ehem. Schwesternwohnheims situiert, in den Obergeschossen die Apartments für je eine Person. Durch den langen Leerstand hat sich der Zustand des Gebäudes verschlechtert.

Um eine nachhaltige Nutzung des Bestandes zu ermöglichen und noch längeren Leerstand zu vermeiden, wurde das Architekturbüro Rössner-Waldmann aus Erlangen beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung zu erarbeiten:

Die Wohnnutzungen vom 1. bis zum 7.OG wurden neu strukturiert, mit dem Ziel, größere und kleinere Einheiten zu mischen. Die Anzahl und Art der Wohnungen wurden mit dem Amt für Gebäudemanagement und der GEWOBAU im Zuge mehrerer Variantenuntersuchungen abgestimmt.

Insgesamt sollen 36 Wohneinheiten entstehen. im EG können Gemeinschaftsräume. angedacht werden. Dank der Konstruktion ist hier eine flexible Raumteilung möglich.

Um Zuschüsse im Rahmen der Städtebauförderung beantragen zu können, ist es erforderlich, dass der Bereich in das Sanierungsgebiet 0 (Altstadt) aufgenommen wird.

Hierfür wird von der Regierung von Mittelfranken eine sog. Vorbereitende Untersuchung gefordert, um Missstände aufzuzeigen, die ein Sanierungsgebiet rechtfertigen.

Das Stadtplanungsamt wird die Vorbereitenden Untersuchung durchführen und die notwendigen Unterlagen erstellen.

II. Sachvortrag

Der Erweiterungsbereich (siehe Anlage) grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet SAN 0 an, umgreift das Schwesternwohnheim, Spielplatz Alte Linde, Parkplatz Alte Linde, Lorbeerstraße und Teile der Straßen Badstraße, Regelsbacher Straße, Dr. - Zinn - Straße. Mit Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebietes können im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Gutachten und Planungen gefördert werden.

Gegenstand der Untersuchung im ca. 4,45 ha großen Gebiet ist eine stadtplanerische Analyse der oben genannten Bereiche zur Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0 „Altstadt Schwabach“ im Rahmen des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

Da es sich hier um den nordwestlichen Rand des bestehenden Sanierungsgebietes SAN 0 als Erweiterungsfläche handelt, wird auf die Ziele und Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen SAN 0 „Altstadt Schwabach“ -soweit noch gültig- Bezug genommen.

Die Förderung der Maßnahmen im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ erfolgt nach den gleichen Grundätzen wie die Städtebauförderung, d.h. einer 60% Bezuschussung. Die Aufnahme in das Förderprogramm „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ mit besseren Förderkonditionen ist angefragt.

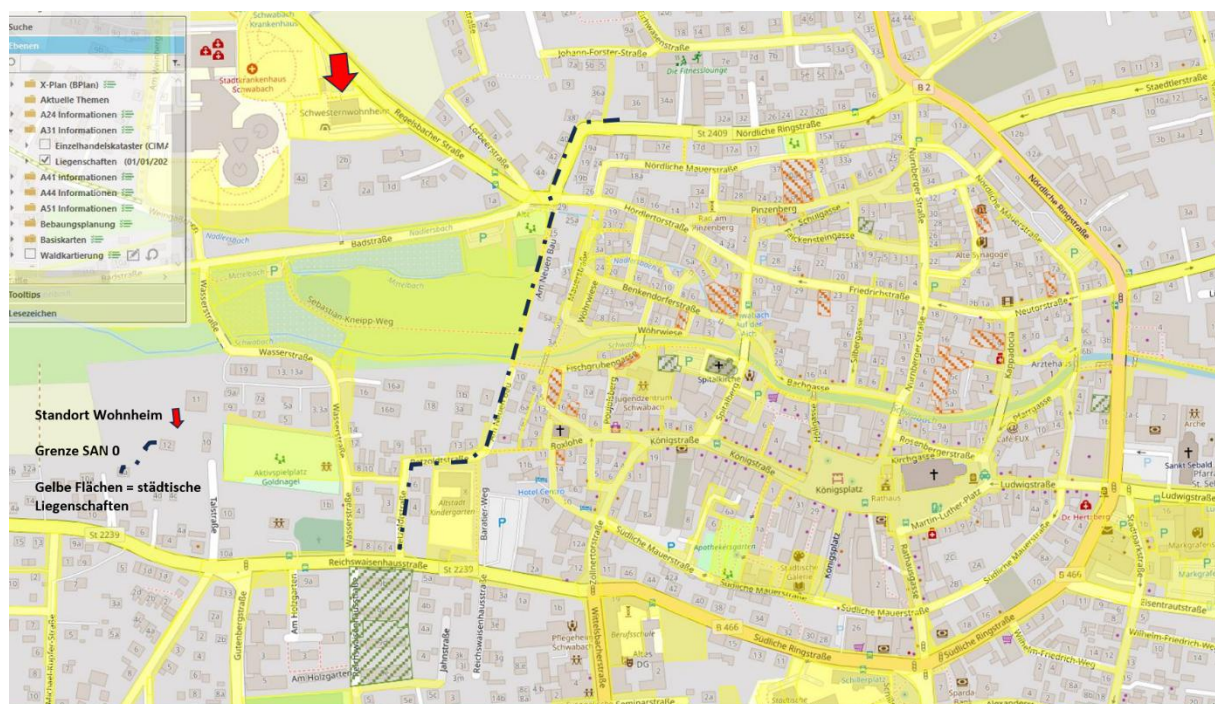
Die Verbesserung der Lebensbedingungen in der Altstadt von Schwabach stellt eine wesentliche Absicht des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ dar, für deren Erreichung eine Anzahl von Maßnahmen notwendig ist.

Die Schwabacher Altstadt wird durch eine Wohnbevölkerung geprägt, die überwiegend im erwerbsfähigen Alter ist (65% der Bevölkerung zwischen 18 und 59 Jahren). Auch ist der Anteil nichtdeutscher Einwohner dreimal so hoch wie in den übrigen Stadtteilen insgesamt.

Problematisch dabei ist, dass viele hiervon wirtschaftlich benachteiligt und auf Transferleistungen angewiesen sind. Folglich wohnt dieser Bevölkerungsanteil in den günstigen, nichtsanierten Wohnungen im Norden des Sanierungsgebietes.

Die Gebäudesanierung hat in den letzten Jahren stark zugenommen, allen voran die Bauträgersanierungen von teuren Eigentumswohnungen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft stellt mit vielen Gebäudesanierungen im Sanierungsgebiet einen notwendigen Gegenpol dar, kann aber auf Dauer eine Gentrifizierung nicht verhindern.

Leider hat die Stadt Schwabach im Sanierungsgebiet keine Wohngebäude, die dem geförderten Wohnungsmarkt zugeordnet werden können (siehe Liegenschaftskataster), aber in wenigen Gehminuten entfernt ein leerstehendes Schwesternwohnheim, das dem städtischen Krankenhaus zugeordnet war.



Mit Sanierung dieses Mehrstöckers können bis zu 36 Wohneinheiten für den dringend benötigten geförderten Wohnungsbau geschaffen werden. In den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) Sanierungsgebiet Altstadt (S. 49 und 83) sind folgende Planungsziele für Schwabach formuliert:

- Förderung einer ausgewogenen Alters- und Sozialstruktur
- Förderung familiengerechtes Wohnen
- Vermeidung von Luxussanierungen
- Schaffung preiswerten Wohnraums
- Maßnahmen zur Beseitigung von Leerstand
- Erhalt von Gebäuden vor Abriss

Mit der Sanierung des ehem. Schwesternwohnheims kann die Stadt alle oben formulierten Ziele erfüllen.

Das Wohnheim liegt lediglich 220 Meter vom Hördlertor, die westliche Grenze des Sanierungsgebietes, entfernt. Dieser Bereich ist im Rahmenplan der Vorbereitenden Untersuchungen überwiegend als Wohnfläche dargestellt.

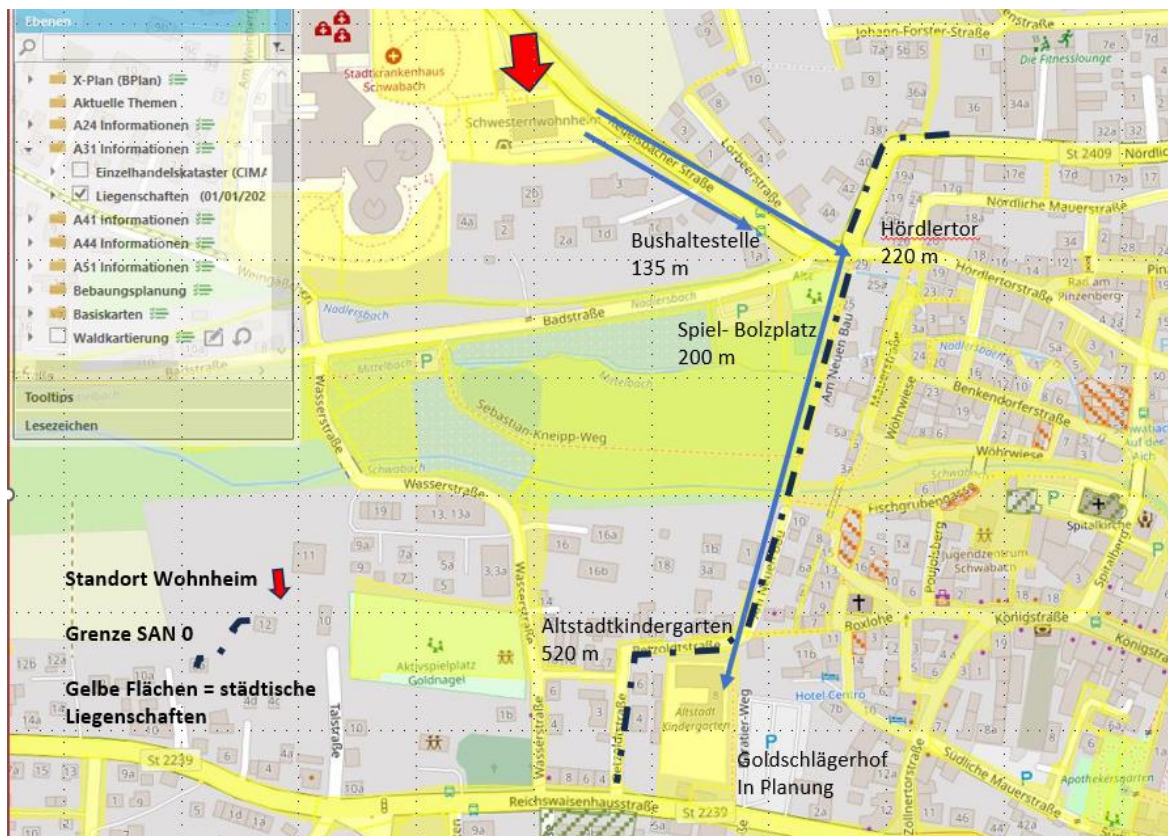
Die im Rahmenplan gewünschte Fassadenbegrünung kann im Vergleich zu den denkmalgeschützten Gebäuden im Ensemble Altstadt beim Wohnheim gut umgesetzt

werden, auch kann das direkte Umfeld des ehem. Wohnheims klimagerecht entsiegelt und begrünt werden.

Verkehrlich ist das ehem. Wohnheim gut an die Altstadt angebunden. Mit Erneuerung der Hördlertorstraße wurde ein neuer Stadtzugang geschaffen, der den Verkehr entschleunigt. Der Naherholungsbereich Schwabachgrund und der Spiel- und Sportplatz „Alte Linde“ sind ebenfalls in nur 200 Metern zu erreichen.

Der Altstadtkindergarten ist 520 Meter entfernt und fußläufig über den Weg „Am neuen Bau“ ohne motorisierten Verkehr sicher zu erreichen. Gleiches gilt für den zukünftigen Nahversorger „Goldschlägerhof“

Eine Bushaltestelle liegt in nur 135 Metern Entfernung.



Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), unter Handlungsfeld „Wohnen“ (Seite 63 ff), sind folgende Aussagen relevant für das städtische Handeln:

- Modernisierung bzw. Nachverdichten soll angestrebt werden, wobei Umbau/Sanierung besonders hervorzuheben ist
- Bevorzugt sollen städtische Flächen entwickelt werden, dabei liegt der Bereich westlich der Altstadt in der Prioritätenliste ganz vorne
- Augenmerk liegt bei der Erreichbarkeit der Wohnungen von nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern
- Gemeinschaftliches Wohnen soll unterstützt werden
- Das Naherholungsangebot der angrenzenden Landschaften soll genutzt werden
- Die Nahversorgung ist zu sichern

Alle Punkte können mit der Umnutzung des ehem. Schwesternwohnheims erfüllt werden. In der Zusammenschau ist der Umbau des ehem. Schwesternwohnheims zu einem flexiblen Wohngebäude ein Gewinn für die Altstadt, nachhaltig durch Nutzung grauer Energie und könnte Vorzeigemodell für ähnliche Gebäude in Bayern als „Best Practice“ werden.

Weitere Ziele im erweiterten Sanierungsgebiet sind

- Schaffung eines Fuß- und Radweges entlang der Regelsbacher Straße

- Entschärfung der Regelsbacher Straße durch Schaffung von Übergängen
- Sanierung Spielplatz „Alte Linde“
- Vorkauf zur Entwicklung von Wohnbaufläche und Errichtung einer Parkanlage für die Anwohner

Durch die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB sollten Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, der sozialen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung des Wohnheims gewonnen werden. Bei Nachweis von städtebaulichen Missständen und der Erweiterung des Sanierungsgebietes wird eine grundsätzliche Förderfähigkeit hergestellt. Förderfähig wären unter bestimmten Voraussetzungen u.a. die Vorarbeiten für die Erstellung der erforderlichen Gesamtkonzeption, wie Gutachten zu Gebäude- und Grundstücksbewertung (schon erfolgt), Gutachten zu Abbruchkosten, Bodengutachten, wirtschaftliche und technische Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Grundlagenermittlung.

Aus den Ergebnissen der themenbezogenen Bestandsaufnahme vor Ort mit der Zielsetzung einer Stärken-Schwächen-Analyse und Betrachtung der städtebaulichen Problemfelder (Nutzungs- und Grünstrukturen, Bauzustand, Eigentumsverhältnisse, Stadtbild und Verkehr) werden dann unter besonderer Berücksichtigung der Planungsabsichten der Stadt für die Entwicklung des geförderten Wohnungsbaus entsprechende Handlungsempfehlungen abgeleitet, um die Altstadt weiter zu stärken und im Sinne der Altstadtsanierung weiter zu entwickeln.

III. Weiteres Verfahren

Nach Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen und Billigung durch den Stadtrat kann das formelle Verfahren weitergeführt werden:

- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB. Für die interessierte Öffentlichkeit genügt eine formlose Darlegung für vier Wochen.
- Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB (die betroffenen TÖB werden entsprechend § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1-4+6 BauGB um Stellungnahme gebeten).
- Nach dem Beteiligungsverfahren werden die eingegangenen Anregungen dem Stadtrat zur Abwägung vorgelegt, ein Zeit- und Finanzierungsplan erstellt und der Satzungsbeschluss zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB gefasst

IV. Kosten

Kosten für die Vorbereitenden Untersuchungen fallen nicht an, da diese vom Stadtplanungsamt erstellt werden.

Die Kostenberechnung zur Sanierung des Wohnheims wird im Zuge eines Modernisierungsgutachtens erstellt.

Kosten für Sanierung Spielplatz und Straßenausbau werden in den folgenden Jahren ermittelt.

V. Klimaschutz

Nutzung grauer Energie

Nutzung des Gebäudebestands. Große Teile des Gebäudes bestehen aus Beton und stecken voll grauer Energie. Zusätzlich kann durch energetische Maßnahmen (Dämmung, Heizungstechnik) der Energiebedarf deutlich gesenkt werden.

Fassadenbegrünung

In der Machbarkeitsstudie vorgesehen und evtl. als „wachsendes Grün“ umsetzbar.