BESCHLUSSVORLAGE

- nicht öffentlich - **A.41/018/2026**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Benjamin Novotny	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Julia Rath

Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0 – 6. Änderung (Regelsbacher Straße)
Billigung des Entwurfs der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)
Einleitungsbeschluss zur Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Anlage 1 - Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen (VU)
Anlage 2 - Abwägungstabelle
Anlage 3 - Abgrenzung Untersuchungsgebiet (Lageplan)
Anlage 4 - Maßnahmenplan

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Stadtentwicklungsausschuss	16.11.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.11.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur 6. Änderung des Sanierungsgebietes „SAN 0 Altstadt“ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das gesetzliche Beteiligungsverfahren durchzuführen. Hierzu ist der Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen inklusive des Maßnahmenkonzepts für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchzuführen. Der Öffentlichkeit sowie den TÖB ist Gelegenheit zu geben, sich über die Absichten der Sanierung zu informieren und Stellungnahmen vorzubringen.
3. Die Durchführung der Auslegung ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Schwabach bekannt zu machen. Die Unterlagen sind zusätzlich während des Auslegungszeitraums auf der Internetseite der Stadt Schwabach digital bereitzustellen.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	1.540.000 €			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	616.000 €			
Haushaltsmittel vorhanden?	Nein.			
Folgekosten?	Ja. Finanzielle Unterstützung Privater im Rahmen der Städtebauförderung (kommunaler Eigenanteil, Höhe derzeit unbekannt)			

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?	
x	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Der nordwestliche Altstadtrandbereich um die Regelsbacher Straße und Lorbeerstraße weist erhebliche strukturelle, verkehrliche und substanzielle Mängel auf. Um eine nachhaltige Aufwertung des gesamten, ca. 4,45 Hektar großen Quartiers zu ermöglichen, den dörflichen Charakter zu sichern und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat das Stadtplanungsamt ein integriertes Maßnahmenkonzept entwickelt.

Zentraler Baustein für die Reaktivierung der leerstehenden Schlüsselimmobilie Regelsbacher Straße 5 ist eine vorliegende Machbarkeitsstudie des Büros Rößner + Waldmann. Diese sieht die bauliche Transformation des ehemaligen Schwesternwohnheims in insgesamt 36 barrierearme Wohneinheiten sowie eine zweigruppige Kindertagesstätte im Erdgeschoss vor. Ergänzend hierzu beinhaltet das städtische Konzept die Rundum-Erneuerung des Spiel- und Bolzplatzes „Alte Linde“, die Schaffung eines neuen Quartiersparks auf dem Flurstück 600 sowie den gezielten baulichen Lückenschluss der Lorbeerstraße als verkehrsberuhigte Fahrrad-Ausweichroute.

Um für dieses strategische Schlüsselprojekt sowie für die umfassenden Infrastrukturmaßnahmen im Quartier Zuschüsse im Rahmen der Städtebauförderung beantragen zu können, ist es erforderlich, dass der gesamte Bereich in das Sanierungsgebiet 0 (Altstadt) aufgenommen wird.

Mit Stadtratsbeschluss vom 28.11.2025 wurde die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für die 6. Änderung der Sanierungssatzung SAN 0 beschlussmäßig eingeleitet. Dieser Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt vom 12.12.2025 bekannt gemacht. Hierfür war von der Regierung von Mittelfranken eine sogenannte Vorbereitende Untersuchung (VU) gefordert, um die städtebaulichen Missstände aufzuzeigen, die eine Erweiterung des Sanierungsgebietes rechtfertigen.

Im Vorfeld der vorliegenden Ausarbeitung wurde bereits eine Vorab-Beteiligung der relevanten innerstädtischen Fachämter sowie weiterer betroffener Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchgeführt, um erste fachliche Einschätzungen zu den infrastrukturellen und sozialen Problemlagen einzuholen. Parallel dazu erfolgte eine schriftliche Befragung der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Untersuchungsgebiet. Die Ergebnisse dieser ersten Beteiligungsschritte bestätigen die Notwendigkeit des Verfahrens, zeigen eine grundlegende Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft im Quartier und wurden direkt in die Bestandsanalyse eingearbeitet.

Das Stadtplanungsamt hat die Vorbereitenden Untersuchungen erstellt.

II. Sachvortrag

Der ca. 4,45 Hektar große Erweiterungsbereich schließt direkt an die nordwestliche Grenze des bestehenden Sanierungsgebietes SAN 0 an. Er wird im Norden durch die Dr.-Zinn-Straße, im Osten durch die Lorbeerstraße, im Süden durch die Nördliche Ringstraße und im Westen durch die Regelsbacher Straße begrenzt. Der Stadtrat hat am 28.11.2025 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beschlossen. Die Bestandsanalyse und die durchgeführte Betroffenenbefragung im August/ September 2026 haben gravierende städtebauliche Missstände offengelegt, die im Integrierten Maßnahmenkonzept wie folgt gelöst werden sollen:

1. Verkehrsinfrastruktur und strategische Radverkehrslenkung (Kernbereich VU)

Die Regelsbacher Straße ist als überörtliche Erschließungsachse stark durch den motorisierten Individualverkehr und den Buslinienverkehr belastet, was zu einer massiven Trennwirkung zur Altstadt führt. Fahrbahnverengungen sind aufgrund des Busbegegnungsverkehrs ausgeschlossen, weshalb Radwege hier vollständig fehlen. Zudem ist der Gehweg bodengleich ausgeführt und verletzt durch das Fehlen einer ertastbaren

Bordsteinkante das wichtige Zwei-Sinne-Prinzip, was eine akute Gefährdung für blinde und sehbehinderte Personen darstellt.

- **Maßnahme Straßenraum:** Die Seitenräume werden barrierefrei umgestaltet, mit taktilen Bodenindikatoren ausgestattet und die Bushaltestellen zu modernen Bus-Kaps umgebaut. Zur Behebung des eklatanten Mangels an Sitzgelegenheiten (aktuell nur zwei Bänke im gesamten Abschnitt) wird ein Netz aus barrierefreien Ruheinseln unter dem Alleenbestand errichtet.
- **Planerischer Umgang mit dem Bebauungsplan S-40-72:** Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht derzeit eine straßenverkehrliche Verlängerung der Johann-Forster-Straße nach Osten zur Regelsbacher Straße vor. Um den dörflichen Charakter des Quartiers zu bewahren und Schleichverkehr zu verhindern, wird von dieser Verlängerung für den Autoverkehr (MIV) aktuell abgesehen.
- **Maßnahme Radverkehr:** Als funktionale Alternative wird der bauliche Lückenschluss zwischen der „oberen“ und „unteren“ Lorbeerstraße realisiert. Die Lorbeerstraße wird damit zur verkehrsberuhigten Haupt-Ausweichroute für den Nord-Süd-Radverkehr aufgewertet und sicher an das Altstadtnetz angebunden.

2. Reaktivierung des ehemaligen Schwesternwohnheims (Regelsbacher Straße 5)
Der achtgeschossige Beton-Hochbau steht seit Jahren leer, beeinträchtigt die historische Stadtsilhouette, weist erhebliche Schadstoffbelastungen (Asbest, PCB) auf und bildet den größten baulichen Missstand im Gebiet. Eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2024 belegt jedoch die Wirtschaftlichkeit eines Erhalts gegenüber einem Abriss.

- **Maßnahme:** Das Gebäude wird baulich transformiert. Es entstehen ca. 36 barrierearme Wohnungen, die teils im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung bezahlbaren Wohnraum sichern.
  Im Erdgeschoss wurde in der Machbarkeitsstudie eine Kindertagesstätte vorgesehen.

3. Wohnumfeldaufwertung und Freiraumsicherung

- **Spielplatz „Alte Linde“ (Flurstück 990):** Die 1980 errichtete Anlage weist extremen Sanierungsstau auf, ist jedoch ein hochfrequentierter sozialer Treffpunkt. Das Areal wird vollständig saniert, barrierefrei und inklusiv umgestaltet, wobei die Gliederung von Spiel- und Bolzplatz auf zwei Ebenen erhalten bleibt. Das Vergabeverfahren für die Freianlagenplanung läuft bereits.
- **Quartierspark (Flurstück 600):** Die große private Grünfläche im Norden wird vor Überverdichtung geschützt. Während eine flächenschonende Wohnbebauung unter strengen Auflagen und Baumerhalt ermöglicht wird, entwickelt die Stadt den restlichen Teil zu einem neuen, öffentlichen und barrierefreien Quartierspark.

III Weiteres Verfahren

Nach Billigung der Vorbereitenden Untersuchungen 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.

- **Abwägung und Beschluss:** Nach dem Beteiligungsverfahren werden die eingegangenen Anregungen dem Stadtrat zur Abwägung vorgelegt, ein Zeit- und Finanzierungsplan erstellt und der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gefasst.

IV. Kosten

Die Gesamtkosten für die öffentlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen im Erweiterungsbereich werden auf **1.540.000,00 € (brutto)** geschätzt.

Die Kosten der im Zuständigkeitsbereich der Stadt liegenden Maßnahmen gliedern sich wie folgt:

Nr.	Maßnahme / Projekt	Kostenschätzung (brutto)	Berechnungsgrundlage / Pauschale
1	Umgestaltung Seitenräume Regelsbacher Straße	350.000,00 €	Gehwegverbreiterung, Taktiles Leitsystem & Ruheinseln
2	Modernisierung technischer Infrastruktur	150.000,00 €	Anteiliger städtischer Kostenblock bei Oberflächensanierung
3	Lückenschluss / Ausbau Lorbeerstraße	120.000,00 €	Ausbau als Rad-Ausweichroute im Nebennetz
4	Realisierung öffentlicher Quartierspark (Flurstück 600)	450.000,00 €	Aufwertung Freifläche, Wege, Grün- und Verweilbereiche
5	Sanierung Spielplatz „Alte Linde“ (Flurstück 990)	470.000,00 €	Flächenbasierte Schätzung: 2.040 m² × 230,00 €/m²
-	**Gesamtsumme (Öffentliche Maßnahmen)**	**1.540.000,00 €**	**Voraussichtlicher öffentlicher Kostenrahmen**

Finanzierungsschlüssel:
Da der Erweiterungsbereich vollständig in die bestehende Förderkulisse des Programms **„Sozialer Zusammenhalt“** integriert wird, greift der Regelfördersatz von **60 %**.

- **Fördergelder (Bund/Land):** 60 % = **924.000,00 €** (Beantragung über die Regierung von Mittelfranken)
- **Städtischer Eigenanteil:** 40 % = **616.000,00 €** (Bereitstellung über die jährlichen Haushalte bis zum Ende der Sanierungslaufzeit)

Anreize für private Sanierungsmaßnahmen bieten das kommunale Fassadenprogramm und steuerliche Abschreibungen nach §§ 7h, 10f EStG. Diese finanziellen Vorteile werden durch eine kostenlose Fachberatung des Sanierungstreuhänders ergänzt.

Die Finanzierung des Schwesternwohnheims kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht dargestellt werden.

V. Klimaschutz

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme hat deutliche, messbar positive Auswirkungen auf den Klimaschutz und die städtische Klimaanpassung:

1. **Erhalt grauer Energie:** Durch die geplante bauliche Transformation des massiven, achtgeschossigen ehemaligen Schwesternwohnheims wird der bestehende Stahlbeton-Bestandskörper erhalten. Im Vergleich zu einem ressourcenintensiven Abriss und Neubau werden massive Mengen an grauer Energie eingespart und CO_2-Emissionen vermieden. Durch die energetische Sanierung der Gebäudehülle und den Einbau einer Sole-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage wird der künftige Primärenergiebedarf des Gebäudes drastisch gesenkt.
2. **Konsequente Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips:** Bei der Realisierung des neuen Quartiersparks (Flurstück 600) sowie bei der Umgestaltung der Lorbeerstraße

und des Spielplatzes werden gezielte Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt. Durch den flächendeckenden Einsatz versickerungsfähiger Bodenbeläge und integrierter Regenwasserrückhaltemaßnahmen wird das Niederschlagswasser vor Ort gebunden, was das Mikroklima schützt und die Kanalisation effektiv entlastet.

3. **Klimatische Ausgleichszonen:** Der strikte Erhalt des historisch wertvollen, schattenspendenden Baumbestands an der Regelsbacher Straße sowie auf dem Flurstück 600 sichert wichtige natürliche Kühlungseffekte im Quartier und beugt lokalen sommerlichen Hitzeinseln vor.

VI. Nachhaltigkeit

