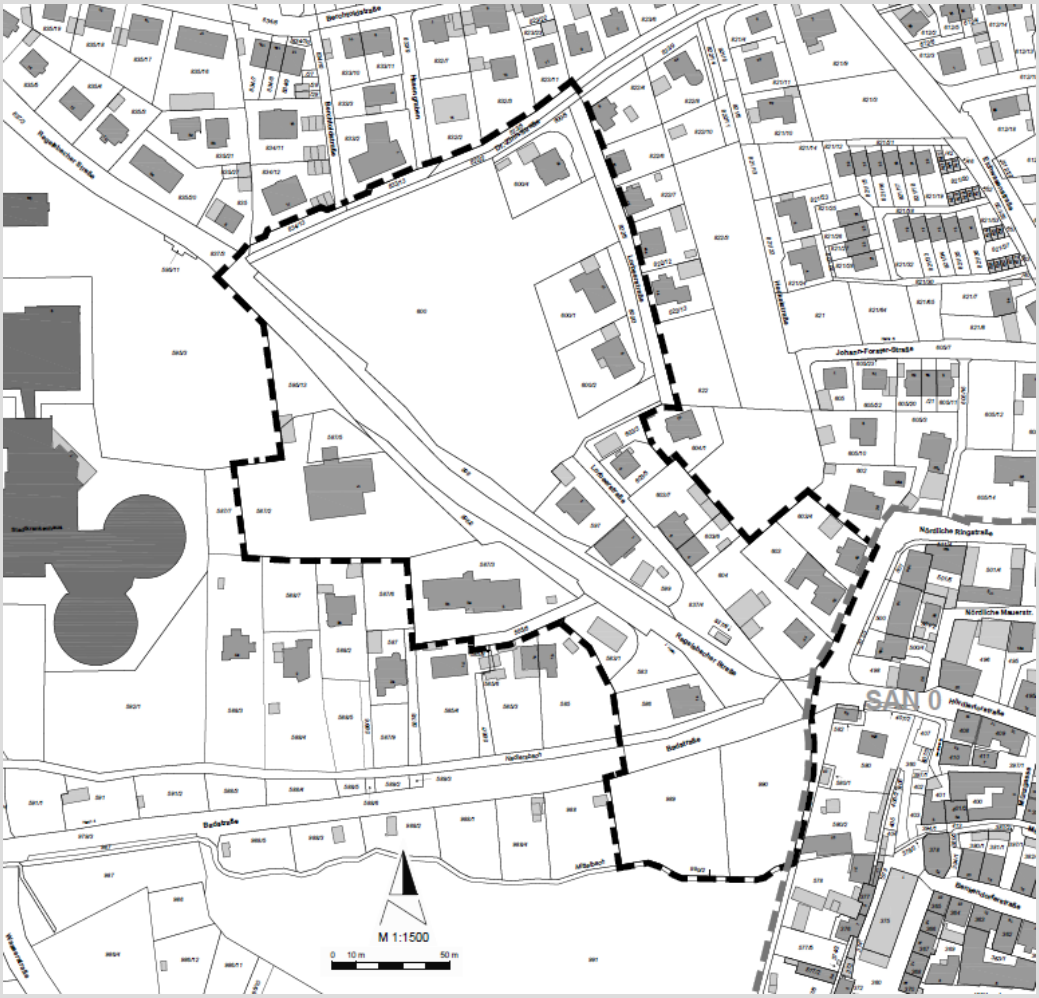
Anlage 1

STADT SCHWABACH
Die Goldschlägerstadt.

STADTPLANUNGSAMT



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

ZUR ERWEITERUNG DES SANIERUNGSGEBIETES „SAN 0 ALTSTADT“ – 6. Änderung

Inhaltsverzeichnis: Vorbereitende Untersuchungen (VU)
zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „SAN 0 – Altstadt“ – 6. Änderung

1. Einleitung, Anlass und Verfahren 4
   1.1 Ausgangssituation und Rückblick 4
   1.2 Anlass der Gebietserweiterung 4
   1.3 Rechtliche Grundlagen 4
   1.4 Verfahrensablauf 5
2. Abgrenzung des Erweiterungsbereichs 5
   2.1 Beschreibung der Erweiterungskulisse 5
   2.2 Begründung der Abgrenzung 6
   2.3 Kartografische Darstellung: Abgrenzung Untersuchungsgebiet 7
3. Bestandsanalyse des Erweiterungsbereichs 7
   3.1 Städtebauliche Struktur und Denkmalschutz 7
   3.2 Substanzielle Mängel (Gebäudeschwächen) 8
      3.2.1 Allgemeiner Erhaltungszustand und energetischer Sanierungsstau im Quartier 8
      3.2.2 Sonderbetrachtung Schlüsselobjekt „Ehemaliges Schwesternwohnheim“: (Zusammenfassung des baulichen Zustands, der Schadstoffbelastungen und des Sanierungsbedarfs auf Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudie) 8
   3.3 Funktionale Mängel (Funktionsschwächen) 10
      3.3.1 Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nutzungsstrukturen) 10
      3.3.2 Verkehr und Erschließung (Straßenraum, ÖPNV, Barrierefreiheit) 11
      3.3.3 Öffentlicher Raum und Grünflächen (Aufenthaltsqualität, ökologische Defizite) 12
      3.3.4 Infrastruktur (Nahversorgung, soziale und kulturelle Einrichtungen) 13
   3.4 Kartografische Darstellung: Mängelanalyse 13
   3.5 Sozioökonomische Struktur: Demografie, soziale Lage, Eigentümerstruktur im Erweiterungsbereich 14
4. Städtebaulicher Zusammenhang und Integrationsnachweis 15
   4.1 Funktionaler Bezug 15
   4.2 Synergieeffekte 15
   4.3 Ergebnis der Missstandsbeurteilung: Bestätigung der Sanierungsbedürftigkeit des Neugebiets gemäß § 136 Abs. 2 und 3 BauGB 16
5. Mitwirkung und Beteiligung 17
   5.1 Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB): Ergebnisse der Eigentümerbefragung 17
   5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB): 18
   5.3 Soziale Auswirkungen und Sozialplan (§ 180 BauGB): Prüfung von Härten, Betroffenheit von Mietern/Gewerbe, Erforderlichkeit eines Sozialplans 18
6. Sanierungsziele und Maßnahmenkonzept für das Gesamtgebiet 19

6.1 Fortschreibung der Sanierungsziele 19
6.2 Integriertes Maßnahmenkonzept 20
6.2.1 Öffentliche Maßnahmen und Impulsprojekte 20
6.2.2 Private Maßnahmen 25
6.3 Kartografische Darstellung: Maßnahmenplan 26
7. Kosten, Finanzierung und zeitliche Durchführung 26
7.1 Kostenschätzung: Ermittlung der voraussichtlichen Gesamtkosten für den Erweiterungsbereich (Ordnungs- und Baumaßnahmen) 26
7.2 Finanzierung und Förderung 27
7.3 Zeit- und Maßnahmenplanung 28
8. Empfehlungen zum weiteren Sanierungsverfahren 28
8.1 Wahl des Sanierungsverfahrens und Sanierungsrechtliche Genehmigungspflichten 28
8.2 Beschlussvorschlag/ Satzungsentwurf: Entwurf für den Satzungsbeschluss zur Gebietserweiterung 29
8.3 Kartografische Darstellung: Sanierungsgebiet mit Erweiterungsbereich 29
9. Anlagen 30
Anlage 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet 30
Anlage 2: Mängelanalyse 30
Anlage 3: Maßnahmenplan 30
Anlage 4: Gesamtplan Sanierungsgebiet 30
Anlage 5: Machbarkeitsstudie – Umnutzung des ehemaligen Schwesternwohnheims an der Regelsbacher Straße in Wohnungen und Gemeinbedarfseinrichtung, Architekten Rößner + Waldmann, April 2024 30
Anlage 6: Auswertungsbericht der Eigentums- und Haushaltsbefragung 30
Anlage 7: Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange 30

1. Einleitung, Anlass und Verfahren

1.1 Ausgangssituation und Rückblick

Mit Beschluss vom 26.09.1997 hat der Stadtrat der Stadt Schwabach die Sanierungssatzung SAN 0 gem. § 142 BauGB beschlossen. Mit Veröffentlichung des Stadtratsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Schwabach trat diese Satzung am 23.05.1998 in Kraft.

In den vergangenen Jahren konnten wesentliche Sanierungsziele – insbesondere die Neugestaltung vieler Straßen und Plätze (z.B. Boxlohe, Rosenbergerstraße, Neutor-, Friedrich- und Hördlertorstraße usw.), die Modernisierung von vielen Wohngebäuden – erfolgreich umgesetzt werden. Dennoch besteht im Randbereich weiterhin Sanierungsbedarf, insbesondere im Hinblick auf (z.B. energetische Sanierung oder Barrierefreiheit). Ebenso zeigt sich ein sichtbarer Sanierungsstau bei den wenigen städtischen Freizeit- und Bewegungsflächen im direkten Umfeld der Altstadt. Dies betrifft insbesondere die für größere Kinder und Jugendliche zentrale, aber stark sanierungsbedürftige Spiel- und Bolzplatzanlage an der Badstraße („Alte Linde“), die für die Versorgung des Quartiers von essenzieller Bedeutung ist.

1.2 Anlass der Gebietserweiterung

Im Zuge der laufenden Sanierung hat sich gezeigt, dass die städtebaulichen Missstände nicht an den bisherigen Festlegungsgrenzen enden. Unmittelbar angrenzend an das bestehende Sanierungsgebiet weist der Bereich an der Regelsbacher Straße, inklusive des ehemaligen Schwesternwohnheims, erhebliche Funktions- und Substanzmängel auf. Um eine nachhaltige und städtebaulich zweckmäßige Gesamtentwicklung zu gewährleisten, ist eine Erweiterung der Gebietskulisse zwingend erforderlich. Ein isoliertes Vorgehen ohne sanierungsrechtliche Instrumente würde den Erfolg des bestehenden Sanierungsgebietes gefährden.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU) für die Erweiterung eines Sanierungsgebietes erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils aktuellen Fassung, insbesondere der §§ 136 ff. BauGB sowie des § 141 BauGB.

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde vor der Festlegung oder der Änderung eines Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen, die erforderlich sind, um hinreichende Beurteilungsgrundlagen über die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets zu gewinnen. Da es sich bei der geplanten Gebietserweiterung rechtlich um eine Änderung der bestehenden Sanierungssatzung handelt, finden die Vorschriften über die Einleitung und Durchführung der VU analog Anwendung.

Der Fokus der vorliegenden Untersuchung liegt gemäß § 136 BauGB auf der Ermittlung städtebaulicher Missstände im vorgesehenen Erweiterungsbereich. Dabei wird geprüft, ob:

1. das Gebiet nach seiner Wohn- und Arbeitsstättensituation oder nach seiner infrastrukturellen Ausstattung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr entspricht (Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der ihm nach seiner Lage und Aufgabe zukommenden Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist (Substanzmängel gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Darüber hinaus dient diese Untersuchung dem Nachweis, dass die Einbeziehung der Erweiterungsflächen für die zweckmäßige Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Sinne des § 142 Abs. 1 BauGB erforderlich und geboten ist.

Die Durchführung der VU wurde vom Stadtrat am 28.11.2025 gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Damit sind die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen gemäß § 138 BauGB verpflichtet, der Stadt Schwabach Auskunft über die für die Sanierung relevanten Tatsachen zu erteilen.

1.4 Verfahrensablauf

- Einleitungsbeschluss der Änderungssatzung und Beauftragung der Verwaltung zur Einleitung und Durchführung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ — 28.11.2025
- Ortsübliche Bekanntmachung der Vorbereitenden Untersuchungen an die Verwaltung — 12.12.2025
- *Vorab-Beteiligung Träger öffentlicher Belange* — 02.10.2026
- *Erläuterungen der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und Auslegungsbeschluss im Stadtentwicklungsausschuss* — *16.11.2026*
- *Im Stadtrat* — *27.11.2026*
- *Auslegungszeitraum*
- *Träger öffentlicher Belange (TÖB)*
- *Unterrichtung der TÖB und Nutzer über die Abwägungsergebnisse*
- *Beschluss über die 6. Änderung der Sanierungssatzung und Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes*
- *Bekanntmachung der 6. Änderung der Sanierungssatzung*
- *Antrag auf Aufnahme in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ bei der Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom*

2. Abgrenzung des Erweiterungsbereichs

2.1 Beschreibung der Erweiterungskulisse

Der für die Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0 Altstadt vorgesehene Bereich schließt unmittelbar an die nordwestliche Grenze des bestehenden Sanierungsgebietes an.

Die Erweiterungskulisse umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,45 Hektar. Sie wird räumlich durch folgende städtebauliche Elemente und Verkehrswege begrenzt:

- **Im Norden:** durch die Dr.-Zinn-Straße
- **Im Osten:** durch die Lorbeerstraße
- **Im Süden:** durch die bestehende Sanierungsgebietsgrenze auf Höhe der Nördlichen Ringstraße
- **Im Westen:** durch die Regelsbacher Straße

Die städtebauliche Struktur des Erweiterungsbereichs ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung bis hin zu großflächigen Gemeinbedarfsflächen.

Zur flurstücksgenauen Definition des neuen Teilbereichs sind alle einbezogenen Grundstücke in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist zudem dem Lageplan (siehe *Anlage 1*) zu entnehmen.

Tabelle 1: Flurstücks-Verzeichnis des Erweiterungsgebiets (Gemarkung Schwabach)

Laufende Nr.	Straße und Hausnummer	Flurstücksnummer	Nutzungsart (laut Kataster)	Eigentumsstruktur
1	Hördlertorstraße	Teilfläche 500/2	Verkehrsfläche	Stadt Schwabach
2	Nördliche Ringstraße	Teilfläche 511/2	Verkehrsfläche	Stadt Schwabach
3	Regelsbacher Straße 1	583	Brachfläche	Privat
4	Regelsbacher Straße	583/1	Wohnbebauung (Scheune)	Privat
5	Regelsbacher Straße	585/5	Verkehrsfläche	Privat
6	Regelsbacher Straße 1a	586	Wohnbebauung	Privat
7	Regelsbacher Straße 5	587/2	Leerstand	Stadt Schwabach
8	Regelsbacher Straße 3	587/3	Wohnbebauung	Privat
9	Regelsbacher Straße 5	587/5	Leerstand	Stadt Schwabach
10	Regelsbacher Straße	595/13	Verkehrsfläche	Stadt Schwabach
11	Regelsbacher Straße	596	Verkehrsfläche	Stadt Schwabach
12	Regelsbacher Straße	596/2	Verkehrsfläche	Stadt Schwabach
13	Lorbeerstraße 3	597	Wohnbebauung	Privat
14	Lorbeerstraße 1	599	Wohnbebauung	Privat
15	Dr.-Zinn-Straße	600	Grünfläche	Privat
16	Lorbeerstraße 11	600/1	Wohnbebauung	Privat
17	Lorbeerstraße 9	600/2	Wohnbebauung	Privat
18	Lorbeerstraße	600/3	Verkehrsfläche	Stadt Schwabach
19	Lorbeerstraße 15	600/4	Wohnbebauung	Privat
20	Lorbeerstraße	600/5	Verkehrsfläche	Stadt Schwabach
21	Nördliche Ringstraße 42	603	Wohnbebauung	Privat
22	Lorbeerstraße	603/3	Wohnbebauung (Garage)	Privat
23	Nördliche Ringstraße 40	603/4	Wohnbebauung	Privat
24	Lorbeerstraße 8	603/5	Wohnbebauung	Privat
25	Lorbeerstraße 4	603/6	Wohnbebauung	Privat
26	Lorbeerstraße 6	603/7	Wohnbebauung	Privat
27	Nördliche Ringstraße 44	Teilfläche 604	Wohnbebauung	Privat
28	Dr.-Zinn-Straße	Teilfläche 822/2	Verkehrsfläche	Privat
29	Lorbeerstraße	822/5	Verkehrsfläche	Stadt Schwabach
30	Dr.-Zinn-Straße	823/5	Verkehrsfläche	Stadt Schwabach
31	Dr.-Zinn-Straße	833/13	Verkehrsfläche	Stadt Schwabach
32	Dr.-Zinn-Straße	834/13	Verkehrsfläche	Stadt Schwabach
33	Regelsbacher Straße	Teilfläche 837/3	Verkehrsfläche	Stadt Schwabach
34	Lorbeerstraße	837/4	Verkehrsfläche	Stadt Schwabach
35	Lorbeerstraße	837/9	Industrie- und Gewerbefläche	Stadtwerke Schwabach GmbH
36	Nadlersbach	Teilfläche 966/3	Fließgewässer	Stadt Schwabach
37	Badstraße	Teilfläche 979/3	Verkehrsfläche	Stadt Schwabach
38	Parkplatz „Alte Linde“	989	Fläche für Allgemeinbedarf	Stadt Schwabach
39	Spielplatz „Alte Linde“	990	Fläche für Allgemeinbedarf	Stadt Schwabach

Quelle: Liegenschaftskataster der Stadt Schwabach, Stand August 2025

2.2 Begründung der Abgrenzung

Die Abgrenzung des Erweiterungsbereichs wurde flurstücksgenau vorgenommen und umfasst eine Fläche von ca. 4,45 Hektar mit insgesamt 39 Flurstücken. Die Einbeziehung der Flächen ist gemäß § 142 Abs. 1 BauGB zweckmäßig, da die dort festgestellten Missstände in direktem funktionalem und

räumlichem Zusammenhang mit dem Kerngebiet stehen. Die gezogene Grenze stellt sicher, dass alle betroffenen Konfliktpotenziale im Quartier ganzheitlich gesteuert und gelöst werden können.

2.3 Kartografische Darstellung: Abgrenzung Untersuchungsgebiet

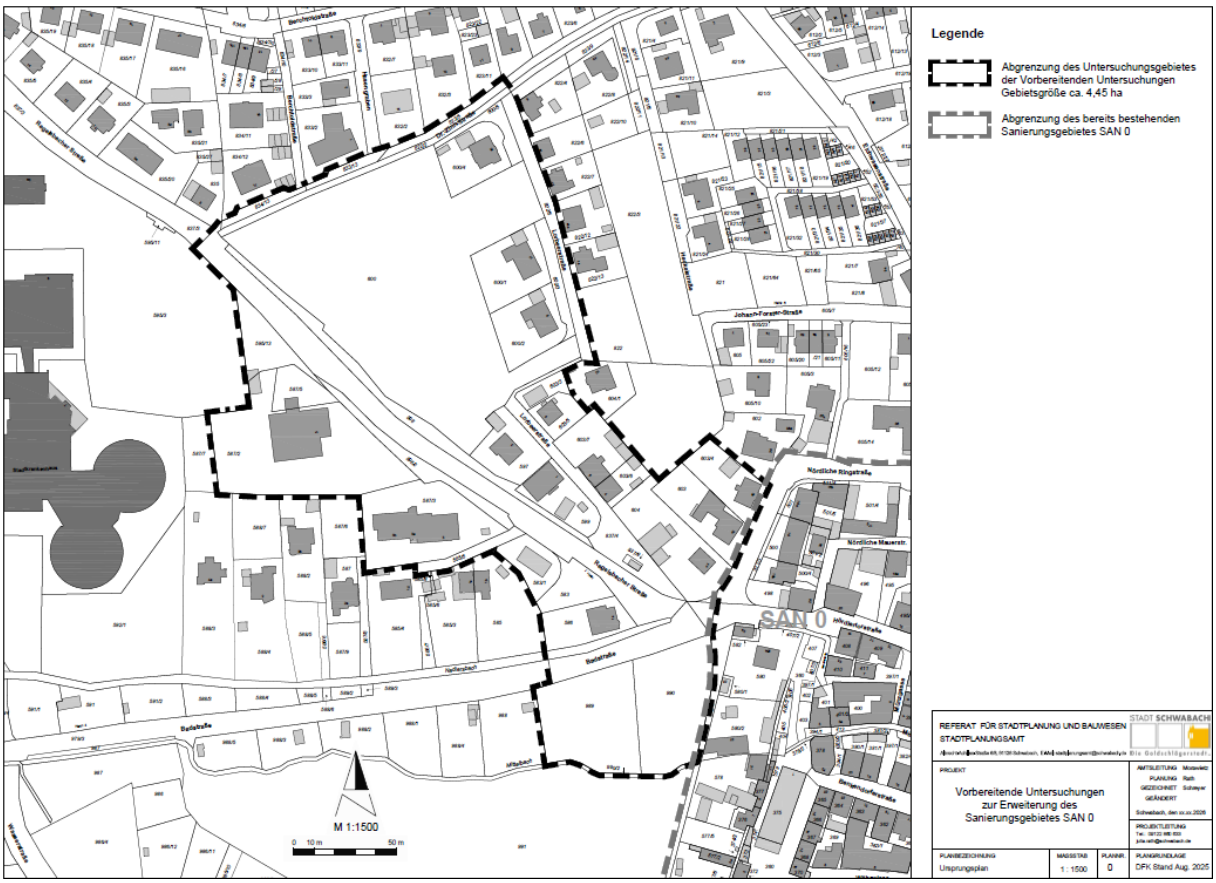


Abbildung 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet

3. Bestandsanalyse des Erweiterungsbereichs

3.1 Städtebauliche Struktur und Denkmalschutz

Baustruktur und räumliche Prägung

Das Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebietes 0 befindet sich in einer markanten Schnittstellenlage westlich des historischen Altstadtkerns der Stadt Schwabach. Es wird durch den Verlauf der Dr.-Zinn-Straße im Norden, die Lorbeerstraße im Osten sowie die Regelsbacher Straße im Westen begrenzt und schließt im Süden direkt an das bestehende Sanierungsgebiet 0 an.

Die städtebauliche Struktur ist stark heterogen geprägt. Sie bildet den Übergang von der kleinteiligen, dichten Innenstadtbebauung hin zu den großflächigen Gemeinbedarfsflächen des angrenzenden Krankenhauses Schwabach. Visuell und baulich wird das Gebiet massiv durch das **ehemalige Schwesternwohnheim (Regelsbacher Straße 5)** dominiert. Dieser achtgeschossige Hochbau in massiver Betonbauweise bricht in seiner Kubatur und Höhe eklatant mit der umgebenden, meist nur zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Mischbebauung. Die umgebenden Gebäude entlang der Dr.-Zinn-Straße und Lorbeerstraße zeigen eine aufgelockerte Zeilen- und Blockrandbebauung mit privaten Gartenbereichen, die jedoch durch ungenutzte, versiegelte Parkflächen und verwilderte Abstandsgrünflächen rund um das Wohnheim unterbrochen wird.

Baualtersstruktur

Die Baualtersstruktur im Erweiterungsbereich spiegelt die städtische Entwicklung Schwabachs im 20. Jahrhundert wider. Während die Randbereiche entlang der Dr.-Zinn-Straße und Lorbeerstraße

teilweise durch Wohngebäude aus der späten Zwischenkriegszeit sowie den frühen Nachkriegsjahrzehnten (1950er/1960er Jahre) geprägt sind, stammt das dominierende Schlüsselobjekt – das ehemalige Schwesternwohnheim – aus den späten 1960er bzw. frühen 1970er Jahren. Diese Epoche ist im Quartier durch den vermehrten Einsatz von Stahlbetonfertigteilen und funktionalistischer Architektur gekennzeichnet. Seither fanden im Erweiterungsbereich, abgesehen von vereinzelten privaten Sanierungen der Wohngebäude, keine nennenswerten baulichen Weiterentwicklungen statt, was zu einer Erstarrung der städtebaulichen Struktur führte.

Historische Relevanz und Denkmalschutz
Der Erweiterungsbereich selbst liegt außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Schwabacher Altstadt. Dennoch besitzt das Gebiet aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur historischen Stadtgrenze eine hohe städtebauliche Relevanz als Puffer- und Übergangszone. Innerhalb der direkten Gebietsgrenzen befindet sich nur ein einziges eingetragenes Einzelbaudenkmal (Baudenkmal aus Liste Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Stand 09/2026): Regelsbacher Straße 1 a - *Villa, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit Sockelgeschoss, Dacherkern und Loggien, von Mathias Thäter, 1910; mit Einfriedung, gleichzeitig*).

Das Gebäude Regelsbacher Str. 1a steht als Einzeldenkmal unter Denkmal-schutz. Der Erhaltungspflicht unterliegen daher nicht nur die äußeren Bautei-le des Denkmals, wie Dächer mit ihren Deckungsmaterialien, Gauben, Zwerchhäuser, Kamine, Fassaden, Eingangstüren, Garteneinfriedungen usw. sondern auch noch vorhandene historische Innenausstattungen wie Treppen, Eingangs- und Zimmertüren, Fenster, Stuckaturen, Putze, Vertäfelungen, Bodenbeläge etc. Maßnahmen am und im Baudenkmal sind mit den Denkmalbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde und BLfD) abzustimmen und bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Erlaubnispflichtig sind außerdem Maßnahmen in der Nähe des Baudenkmals, die sich auf dessen Bestand und Erscheinungsbild auswirken können. Der Bautypus Villa zeichnet sich durch seine Lage in einem großzügigen Garten-grundstück mit Einfriedung aus. Diese städtebauliche Besonderheit muss bei Maßnahmen in der Nähe des Denkmals respektiert werden

Das ehemalige Schwesternwohnheim besitzt keinerlei historischen oder architektonischen Denkmalwert; im Gegenteil überstellt es durch seine enorme Höhenentwicklung die historische Stadtsilhouette aus westlicher Richtung betrachtet. Bei der anstehenden Neuordnung des Quartiers ist jedoch sensibel darauf zu achten, dass künftige bauliche Dichten und Höhen im Erweiterungsgebiet die Sichtachsen auf das nahegelegene, denkmalgeschützte Altstadtensemble nicht beeinträchtigen.

3.2 Substanzielle Mängel (Gebäudeschwächen)

3.2.1 Allgemeiner Erhaltungszustand und energetischer Sanierungsstau im Quartier

Der Erhaltungszustand des Quartiers ist, mit Ausnahme einzelner sanierter Objekte, durch überalterte Bausubstanz und einen erheblichen energetischen Sanierungsstau bei Außenwänden und Dachflächen geprägt. Veraltete Heizsysteme, fehlende Barrierefreiheit, sowie substanzielle und gestalterische Mängel an Fassaden und Dächern dominieren das Bild und erfordern umfassende Modernisierungsmaßnahmen.

3.2.2 Sonderbetrachtung Schlüsselobjekt „Ehemaliges Schwesternwohnheim“: (Zusammenfassung des baulichen Zustands, der Schadstoffbelastungen und des Sanierungsbedarfs auf Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudie)

Das ehemalige Schwesternwohnheim an der Regelsbacher Straße stellt einen der größten baulichen Missstände und zugleich die zentrale Schlüsselimmobilie innerhalb des Erweiterungsbereichs dar. Das mehrgeschossige Gebäude steht seit mehreren Jahren vollständig leer und weist erhebliche bauliche, funktionale sowie energetische Defizite auf.

Zur Prüfung der Nachnutzungsmöglichkeiten wurde im Jahr 2024 durch das Architekturbüro Rößner + Waldmann im Auftrag der Stadt Schwabach eine Machbarkeitsstudie (Anlage 5) erstellt. Ziel der Untersuchung war es, die technische, wirtschaftliche und planungsrechtliche Umsetzbarkeit einer

Umnutzung zu bewerten und eine belastbare Grundlage für die weitere Projektentwicklung zu schaffen. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass der Erhalt und die bauliche Transformation des Gebäudes trotz des erheblichen Sanierungsbedarfs technisch und wirtschaftlich grundsätzlich möglich sind und gegenüber einem Abbruch die nachhaltigere städtebauliche Lösung darstellen.

Die nachfolgende Zusammenfassung stellt die wesentlichen Ergebnisse der Machbarkeitsstudie dar. Die vollständige Studie ist der Vorbereitenden Untersuchung als Anlage beigefügt.

Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des ehemaligen Schwesternwohnheims

1 Wesentliche Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie untersucht die Voraussetzungen für eine nachhaltige Nachnutzung des ehemaligen Schwesternwohnheims. Im Mittelpunkt steht die Entwicklung eines Nutzungskonzepts, das die bestehende Gebäudesubstanz erhält und gleichzeitig den aktuellen Bedarf an Wohnraum und sozialer Infrastruktur berücksichtigt.

Vorgesehen ist die Umwandlung des Gebäudes in ein Wohngebäude mit insgesamt 36 Wohnungen unterschiedlicher Größe sowie einer zweigruppigen Kindertagesstätte im Erdgeschoss. Gleichzeitig werden die erforderlichen baulichen, technischen und planungsrechtlichen Maßnahmen bewertet, die für eine langfristige und wirtschaftliche Nutzung erforderlich sind.

2 Bestand und Nutzungskonzept

Das ehemalige Schwesternwohnheim befindet sich auf einem rund 4.800 m² großen Grundstück in unmittelbarer Nähe des Krankenhauses Schwabach. Das freistehende, achtgeschossige Gebäude verfügt aufgrund seiner Lage und seiner vorhandenen Erschließung grundsätzlich über gute Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnnutzung. Die Untersuchungen der Machbarkeitsstudie zeigen, dass die bestehende Stahlbetonkonstruktion trotz des langjährigen Leerstands grundsätzlich erhalten und für eine Umnutzung genutzt werden kann. Gleichzeitig besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf, um das Gebäude an die heutigen Anforderungen hinsichtlich Brandschutz, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und technischer Gebäudeausrüstung anzupassen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie war das Grundstück im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „gesundheitliche Zwecke“ ausgewiesen. Da das Gebäude künftig nicht mehr für Krankenhauszwecke benötigt wird und stattdessen einer Wohnnutzung mit integrierter Kindertagesstätte zugeführt werden soll, war eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wurde zwischenzeitlich vollzogen, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung geschaffen wurden. Das Gebäude bleibt weiterhin der Gebäudeklasse 5 zugeordnet und wird als Sonderbau eingestuft.

Das Nutzungskonzept sieht die Umwandlung des ehemaligen Schwesternwohnheims in ein Wohngebäude mit insgesamt 36 Wohnungen unterschiedlicher Größe vor. Das Wohnungsangebot richtet sich an verschiedene Nutzergruppen und umfasst sowohl kleinere Apartments als auch familiengerechte Wohnungen. Ein Teil der Wohnungen soll im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden und damit zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beitragen.

Ergänzend zur Wohnnutzung ist im Erdgeschoss eine zweigruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Diese erhält einen eigenen Eingangsbereich sowie separate Freiflächen und ergänzt die Wohnnutzung um eine wichtige soziale Infrastruktur. Darüber hinaus sieht die Planung gemeinschaftlich nutzbare Bereiche wie Wasch- und Kinderwagenräume, Fahrradabstellflächen, Kellerabteile sowie eine gemeinschaftliche Dachterrasse vor. Insgesamt verfolgt das Nutzungskonzept das Ziel, die vorhandene Gebäudestruktur möglichst wirtschaftlich weiterzuentwickeln und ein nachhaltiges sowie langfristig tragfähiges Wohnangebot zu schaffen.

3 Bauliche und technische Maßnahmen

Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Umnutzung eine umfassende bauliche und technische Sanierung des Gebäudes erfordert. Einen Schwerpunkt bildet die brandschutztechnische Ertüchtigung, da der ursprüngliche Bestandsschutz nicht mehr besteht. Hierzu sind unter anderem ein zweiter baulicher Rettungsweg über eine außenliegende Fluchttreppe, die Ausbildung notwendiger Brandabschnitte sowie die brandschutztechnische Ertüchtigung der bestehenden Konstruktion vorgesehen.

Auch die statischen Untersuchungen bestätigen grundsätzlich die Eignung des Gebäudes für die geplante Umnutzung. Die vorhandene Tragstruktur ermöglicht die Zusammenlegung einzelner Wohneinheiten sowie verschiedene Umbaumaßnahmen, ohne die Standsicherheit wesentlich zu beeinträchtigen. Lediglich im ersten Obergeschoss schränken tragende Stahlbetonwände die Möglichkeiten einer Grundrissanpassung ein, sodass die dort vorhandenen Apartments weitgehend erhalten bleiben.

Ein weiterer Schwerpunkt der Planung ist die energetische Sanierung des Gebäudes. Vorgesehen sind eine umfassende Dämmung der Gebäudehülle, der Austausch der Fenster sowie die Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung. Als Wärmeversorgung wurde im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eine Sole-Wasser-Wärmepumpe zugrunde gelegt. Ergänzend ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen, um einen Teil des Strombedarfs regenerativ zu decken.

Darüber hinaus wurden im Gebäude verschiedene Schadstoffe wie Asbest, PCB und künstliche Mineralfasern festgestellt, die vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht entfernt werden müssen. Gleichzeitig umfasst die Planung die vollständige Erneuerung der technischen Infrastruktur einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation. Insgesamt wird das Gebäude dadurch sowohl technisch als auch energetisch an heutige Anforderungen angepasst und für eine langfristige Nutzung vorbereitet.

4 Außenanlagen und Gesamtbewertung

Neben der Sanierung des Gebäudes sieht die Machbarkeitsstudie eine umfassende Neuordnung der Außenanlagen vor. Geplant sind neue Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Aufenthaltsbereiche sowie ein eigener Spielbereich für die Kindertagesstätte. Ergänzend werden Maßnahmen zur Verbesserung der Regenwasserbewirtschaftung umgesetzt, unter anderem durch die Entsiegelung von Flächen, versickerungsfähige Beläge und zusätzliche Begrünungsmaßnahmen.

Besondere Aufmerksamkeit gilt dem ehemaligen Luftschutzbunker westlich des Gebäudes. Aufgrund erheblicher baulicher Schäden empfiehlt die Machbarkeitsstudie den teilweisen Rückbau und die Verfüllung des oberen Bunkerbereichs. Diese Variante stellt sowohl aus technischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht die günstigste Lösung dar und ermöglicht gleichzeitig die geplante Neuordnung der Freianlagen. Die hierfür erforderlichen Eingriffe in den Baumbestand werden durch umfangreiche Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

Zusammenfassend zeigt die Machbarkeitsstudie, dass die Umnutzung des ehemaligen Schwesternwohnheims technisch, wirtschaftlich und städtebaulich grundsätzlich realisierbar ist. Trotz der erforderlichen Maßnahmen in den Bereichen Brandschutz, Schadstoffsanierung und Bestandsanpassung überwiegen die Vorteile einer nachhaltigen Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz. Mit der Schaffung von 36 Wohnungen, einer zweigruppigen Kindertagesstätte sowie der umfassenden energetischen Modernisierung leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung und zur nachhaltigen Stadtentwicklung der Stadt Schwabach.

3.3 Funktionale Mängel (Funktionsschwächen)

3.3.1 Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nutzungsstrukturen)

Der Erweiterungsbereich ist durch eine reine Wohnnutzung geprägt, welche neben der klassischen Wohnbebauung auch das im Gebiet ansässige Schwesternwohnheim umfasst. Gewerbliche

Arbeitsstätten, erdgeschossige Ladengeschäfte oder publikumsintensiver Einzelhandel sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Dementsprechend verzeichnet der Bereich keine gewerblichen Funktionsverluste oder leerstehende Ladenlokale.

Die Wohnverhältnisse stellen sich in quantitativer Hinsicht als weitgehend stabil dar; akuter Wohnungsleerstand oder eine auffällige Fluktuation sind derzeit nicht festzustellen. Die spezifischen baulichen und funktionalen Herausforderungen des Schwesternwohnheims werden gesondert betrachtet (vgl. Kap. 3.2.2). Allgemein sind die städtebaulichen Missstände und funktionalen Schwächen im Bereich des Wohnens hier vielmehr qualitativer Natur und eng mit den Defiziten des Wohnumfeldes verknüpft:

Obwohl die Wohnnutzung stabil ist, leidet die Attraktivität des Quartiers als Wohnstandort unter erheblichen Mängeln im direkt angrenzenden öffentlichen Raum. Die Wohnqualität wird durch die unzureichende Gestaltung und den Zustand der Infrastruktur spürbar beeinträchtigt. Zudem weist der private Wohnungsbestand – korrespondierend mit dem Sanierungsstau der Gebäude (vgl. Kap. 3.2) – einen langfristigen Modernisierungs- und Anpassungsbedarf auf, insbesondere mit Blick auf die energetische Sanierung und die Barrierefreiheit für eine alternde Bewohnerschaft.

Die städtebauliche Zielsetzung in diesem Teilbereich liegt daher nicht in der Behebung von Leerständen, sondern in der präventiven Sicherung der Wohnfunktion durch eine Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der Modernisierung des Bestands. Die gravierendsten funktionalen Mängel, welche die Wohnverhältnisse hier maßgeblich negativ beeinflussen, betreffen den Straßen- und Verkehrsraum (vgl. hierzu das nachfolgende Kap. 3.3.2).

3.3.2 Verkehr und Erschließung (Straßenraum, ÖPNV, Barrierefreiheit)

Die verkehrliche Situation im Erweiterungsbereich entspricht in weiten Teilen nicht den Anforderungen an eine moderne, sichere und umweltgerechte Mobilität.

Die Regelsbacher Straße übernimmt eine wichtige überörtliche Erschließungsfunktion und wird stark durch den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinienbegegnungsverkehr) frequentiert. Diese funktionale Beanspruchung führt zu einer erheblichen Trennwirkung zwischen dem historischen Altstadtkern und dem Erweiterungsbereich. Da der Straßenraum aufgrund des notwendigen Begegnungsverkehrs von Bussen und Großfahrzeugen fahrbahnseitig nicht verengt werden kann, fehlen adäquate Radverkehrsanlagen vollständig.

Zudem führt dies zu einer massiven Benachteiligung des Fußverkehrs: Die Gehwege sind abschnittsweise unterdimensioniert, baulich schadhaft und nicht durchgehend barrierefrei im Sinne der DIN 18040-3. Obwohl die Flächen weitgehend eben und somit berollbar sind, fehlen wesentliche Voraussetzungen für eine uneingeschränkte Barrierefreiheit.

Ein prägnantes Beispiel für diese Defizite zeigt sich an der Regelsbacher Straße, wo der Gehweg bodengleich mit der Fahrbahn verläuft. Die bauliche Abgrenzung erfolgt lediglich über sehr weit auseinanderstehende Poller. Da eine bauliche Bordsteinkante als ertastbare Begrenzung fehlt, wird hier das städtebaulich wichtige „Zwei-Sinne-Prinzip“ verletzt. Für blinde und sehbehinderte Personen besteht dadurch die akute Gefahr, unbewusst auf die stark befahrene Fahrbahn zu geraten. Zudem bietet diese unzureichende physische Trennung keinerlei Schutzraum gegenüber dem Schwerlast- und Busverkehr, was erheblich zu einem mangelnden Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger im öffentlichen Raum beiträgt.

Die Querung der Straße ist für mobilitätseingeschränkte Personen, Senioren und Kinder aufgrund fehlender gesicherter Übergänge sowie fehlender taktiler und visueller Leitelemente mit erheblichen Risiken verbunden. Die verkehrliche Funktion blockiert somit im Ist-Zustand eine städtebaulich verträgliche Mobilitätswende im Quartier, was einen gravierenden funktionellen Missstand darstellt.

Ergänzend zu den infrastrukturellen Defiziten der Hauptverkehrsachse weist das direkt angrenzende Nebenstraßennetz erhebliche funktionale Schwächen auf. Die im Zuge der Betroffenenbefragung (vgl. Kap. 5.1) flächendeckend gerügte **Verkehrsbelastung und das Geschwindigkeitsniveau** offenbaren

ein klares Vollzugsdefizit im Quartier: Die bestehende Tempo-30-Begrenzung ab dem Krankenhaus wird mangels regelmäßiger Verkehrsüberwachung und technischer Kontrollen vom fließenden Verkehr weitgehend ignoriert, was zu anhaltenden Lärmimmissionen im angrenzenden Wohnquartier führt.

Ein weiterer gravierender, funktionaler Missstand betrifft die **Radverkehrsinfrastruktur im Nebennetz**. Sichere, zusammenhängende Radwegeachsen fehlen im gesamten Erweiterungsbereich vollständig („Radwege fehlen überall"). Das parallel zur Regelsbacher Straße verlaufende Nebennetz (insbesondere die Lorbeerstraße) kann seine potenzielle Funktion als sichere Ausweich- und Entlastungsroute derzeit nicht erfüllen, da die physische Verbindung zwischen der ‚oberen' und ‚unteren' Lorbeerstraße unzureichend ausgebaut und unterbrochen ist.

Zudem führt die ungesteuerte Verkehrsführung im Kreuzungsbereich an der ‚Alten Linde' / Badstraße / Regelsbacher Straße zu einer Überlastung des Knotens. Die dortigen unübersichtlichen Sichtachsen und das Fehlen von Querungshilfen beeinträchtigen die Verkehrssicherheit an der Schnittstelle zum Spielplatz und zum Krankenhaus massiv. Die Behebung dieser Netzmängel durch verkehrslenkende Maßnahmen (wie die Prüfung von Einbahnstraßenregelungen in den Zubringern und den baulichen Lückenschluss der Radwegeachsen) ist zwingend geboten, um die Wohnfunktion des Quartiers nachhaltig zu sichern

3.3.3 Öffentlicher Raum und Grünflächen (Aufenthaltsqualität, ökologische Defizite)

Straßenraum und Aufenthaltsqualität im Netzvergleich
Der öffentliche Raum im Erweiterungsbereich erfüllt die heutigen Anforderungen an ein lebendiges, grünes Quartier und an die urbane Klimaanpassung nur teilweise. Die städtebauliche Situation und die Aufenthaltsqualität stellen sich dabei stark differenziert dar:

- **Regelsbacher Straße:** Die überörtliche Verkehrsachse besitzt durch ihren dichten, historischen Baumbestand bereits einen ausgeprägten und stadtklimatisch wertvollen Grüncharakter. Dieser baumbestandene Schattenraum wird jedoch funktional kaum für Fußgänger nutzbar gemacht, da es an grundlegender Aufenthaltsinfrastruktur fehlt. Das quantitative Defizit an Sitzgelegenheiten stellt einen erheblichen funktionalen Mangel dar: Auf dem gesamten, viel frequentierten Abschnitt vom Ausgang der Altstadt bis zur Dr.-Zinn-Straße sind derzeit **lediglich zwei Bänke** vorhanden. Für die älter werdende Bewohnerschaft (vgl. Kap. 3.5) bildet diese Unterversorgung eine spürbare Barriere im Alltag, da barrierefreie Ruheinseln und Gehmöglichkeiten auf dem Weg ins Zentrum fehlen.

- **Nebenstraßennetz (Lorbeerstraße und Dr.-Zinn-Straße):** Im Gegensatz zur Regelsbacher Straße fehlt den verkehrsberuhigten Wohnstraßen im Nebennetz ein prägender, durchgängiger Baumbestand. Hier dominiert der ruhende Verkehr das Straßenbild spürbar zu Lasten des Fußgängerkomforts. Die Straßenräume weisen einen hohen Versiegelungsgrad sowie gestalterische Defizite auf. Es fehlt an kleinteiligen, öffentlich zugänglichen Vegetationsstrukturen, was zu lokalen mikroklimatischen Belastungen führt. Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung (vgl. Kap. 5.1) untermauern diesen Missstand nachdrücklich: Die Bürger bemängeln das Fehlen unversiegelter, gestalterisch aufgewerteter Freiräume im direkten Wohnumfeld und fordern vehement den Schutz des Quartiers vor fortschreitender Überverdichtung.

Defizite der übergeordneten Freiflächen
Ein prägnantes strukturelles Defizit zeigt sich im nördlichen Quartiersbereich rund um das **Flurstück 600**: Obwohl diese große Grünfläche ein enormes Potenzial für das Wohnumfeld bietet, ist sie derzeit als private Fläche für die Allgemeinheit vollständig unzugänglich. Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung (vgl. Kap. 5.1) untermauern diesen städtebaulichen Missstand: Die Bürger fordern vehement den Schutz vor einer vollständigen Überverdichtung des Quartiers und bemängeln das Fehlen unversiegelter Freiräume mit Schatten spendendem Baumbestand und hoher Verweilqualität. Das Quartier leidet somit im Ist-Zustand unter einer erheblichen Unterversorgung an wohnortnahem Freiraum.

Ein zentrales und sichtbares Defizit in dieser Struktur stellt zudem der Spiel- und Bolzplatz an der Badstraße („Alte Linde“) dar (Flurstück 990). Im direkten Kontrast hierzu steht der unmittelbar angrenzende Anwohner- und Quartiersparkplatz „Alte Linde“ (Flurstück 989), welcher bereits im Jahr 2003 bis 2005 erfolgreich über Städtebauförderungsmittel saniert und gestalterisch aufgewertet wurde. Während der ruhende Verkehr somit bereits geordnet ist, kann die im Jahr 1980 errichtete Spielplatzanlage diesem qualitativen Anspruch sowie den Anforderungen an eine zeitgemäße, inklusive und barrierefreie Nutzung im aktuellen Zustand nicht mehr gerecht werden, was einen erheblichen städtebaulich-funktionalen Missstand darstellt.

Trotz des gravierenden, sichtbaren Sanierungsstaus und der Abnutzung der Ausstattung ist die Anlage am Rande der Altstadt ein äußerst beliebter sozialer Treffpunkt, der fast zu jeder Tages- und Jahreszeit von unterschiedlichsten Gruppierungen und Altersklassen stark frequentiert wird. Durch aktuelle und sich abzeichnende neue Bauvorhaben im näheren und weiteren Umfeld der Altstadt steigt der Nutzungsdruck auf diese verbliebene Freifläche kontinuierlich an.

3.3.4 Infrastruktur (Nahversorgung, soziale und kulturelle Einrichtungen)

Im Erweiterungsbereich sind erhebliche Defizite in der sozialen, kulturellen und nahversorgungsrelevanten Infrastruktur festzustellen.

Eine bedarfsgerechte und fußläufig erreichbare Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (wie Lebensmitteleinzelhandel, Bäcker oder Apotheken) ist im Neugebiet derzeit nicht mehr vorhanden. Die Bewohner sind zunehmend auf Angebote außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was insbesondere für die ältere, weniger mobile Bevölkerungsgruppe eine erhebliche Härte darstellt. Diese qualitative Unterversorgung wird durch die Ergebnisse der Eigentümer- und Bürgerbefragung (vgl. Kap. 5.1) nachdrücklich bestätigt: Aus der Bürgerschaft wird die strukturelle Schwäche der Versorgungslage flächendeckend bemängelt und der dringende Wunsch nach der **Ansiedlung eines Supermarktes zur Deckung des täglichen Bedarfs** im Quartier artikuliert. Die Reaktivierung von unternutzten Flächen für den Einzelhandel ist daher ein zentrales städtebauliches Ziel.

Ebenso mangelt es im Quartier an sozialen und kulturellen Angeboten. Im Untersuchungsgebiet fehlen öffentliche Begegnungsräume, Nachbarschaftstreffs oder spezifische Angebote für Jugendliche und Senioren vollständig. Die vorhandenen sozialen Einrichtungen im bestehenden Sanierungsgebiet (Altgebiet) stehen aufgrund der räumlichen Barrieren – wie der stark befahrenen Regelsbacher Straße und des unübersichtlichen Kreuzungsbereichs an der „Alten Linde“ – für mobilitätseingeschränkte Personen nur eingeschränkt zur Verfügung. Ohne eine gezielte infrastrukturelle Aufwertung und soziale Verknüpfung im Erweiterungsbereich droht dem Quartier eine funktionale Isolation vom übrigen Stadtgefüge.

3.4 Kartografische Darstellung: Mängelanalyse

Die im Rahmen der Bestandsaufnahme (Kapitel 3.1 bis 3.3) ermittelten städtebaulichen, substanziellen und funktionalen Missstände im Erweiterungsbereich sind in der nachfolgenden Mängelkartierung (Abbildung 2) flurstücksgenau lokalisiert und grafisch dargestellt.

Der Plan verortet visuell insbesondere die baulichen Substanzschwächen des privaten Hochbaubestands (energetischer Sanierungsstau) sowie den gravierenden Leerstand des städtebaulichen Schlüsselobjekts „Ehemaliges Schwesternwohnheim“ (Flurstück 587/2 und 587/5). Im Bereich des öffentlichen Raums dokumentiert die Kartierung die funktionalen Netzdefizite und Gefahrenbereiche für den Fuß- und Radverkehr. Hierzu zählen der barrierebehaftete, bodengleiche Gehwegraum entlang der Regelsbacher Straße unter Verletzung des Zwei-Sinne-Prinzips, der unübersichtliche Kreuzungsknoten an der „Alten Linde“ (Badstraße / Regelsbacher Straße) sowie die bauliche Netztrennung zwischen der „oberen“ und „unteren“ Lorbeerstraße. Ergänzend sind die **wichtigen innerstädtischen Grünstrukturen und der schützenswerte Gehölzbestand auf dem Flurstück 600** im Norden sowie der Sanierungsstau auf der Spielplatzfläche an der Badstraße (Flurstück 990) dargestellt.

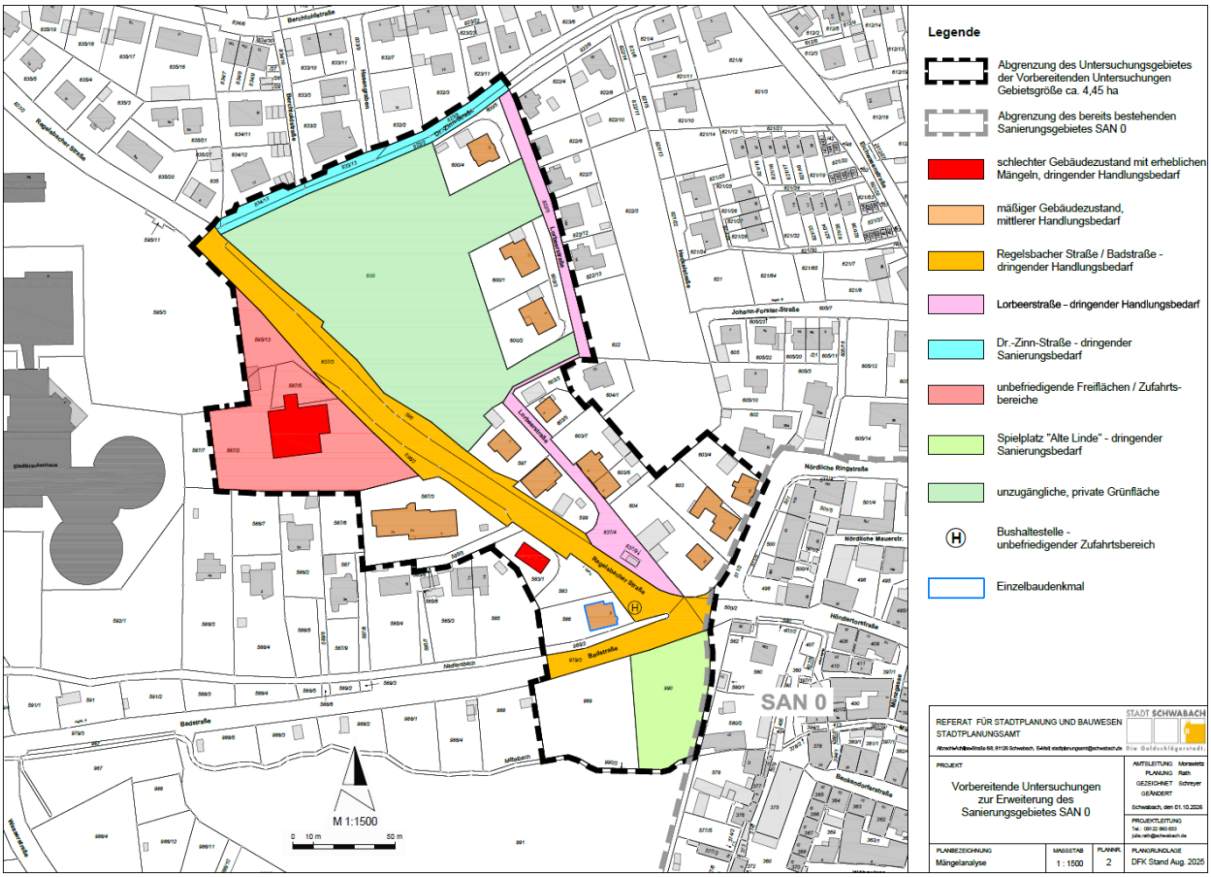


Abbildung 2: Mängelanalyse

3.5 Sozioökonomische Struktur: Demografie, soziale Lage, Eigentümerstruktur im Erweiterungsbereich

Neben den baulich-funktionalen Mängeln ist der Erweiterungsbereich durch eine spezifische sozioökonomische Struktur geprägt. Da flurstücksgenaue kommunale Registerdaten für diesen kleinteiligen Bereich aus Datenschutzgründen nur eingeschränkt zur Verfügung stehen, basieren die nachfolgenden Erkenntnisse auf den repräsentativen Ergebnissen der im Rahmen der VU durchgeführten Betroffenenbefragung (vgl. Kap. 5.1).

Demografische Struktur und Entwicklung

Die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist durch eine bemerkenswert hohe Sesshaftigkeit und eine stabile, älter werdende Bewohnerschaft gekennzeichnet. Die Rückmeldungen der Bürgerbefragung zeigen eine außergewöhnlich lange Wohndauer von ausnahmslos über 6, zum Großteil sogar über 15 Jahren im Quartier. Diese ausgeprägte Standorttreue sichert eine stabile und intakte Nachbarschaftsstruktur.

Gleichzeitig verstärkt diese demografische Struktur den Handlungsbedarf zur altersgerechten Anpassung des Wohnumfeldes. Neben den Mängeln bei der Barrierefreiheit (bodengleiche Gehwege) schränkt auch das unzureichende Angebot an Sitzgelegenheiten im Straßenraum den Fußgängerkomfort für ältere Bürger ein, da auf der gesamten Strecke zur Altstadt funktionale Ruhe- und Verweilmöglichkeiten fehlen.

Soziale Lage und wirtschaftliche Situation

Für den kleinteiligen Erweiterungsbereich liegen keine expliziten kommunalen Registerdaten oder statistischen Kennwerte zur Einkommens- und Sozialstruktur der Haushalte vor. Eine flurstücksgenaue Erhebung ist aus Datenschutzgründen nicht möglich. Die wirtschaftliche Situation der Haushalte muss daher primär über die baulichen und energetischen Gegebenheiten des Quartiersbestandskörpers abgeleitet werden.

Da im Gebiet ältere Gebäude mit einem dokumentierten, spürbaren Sanierungsstau an Außenwänden, Dächern und Heizungsanlagen dominieren (vgl. Kap. 3.2), sind die Haushalte potenziell von überdurchschnittlich steigenden Nebenkosten (Heizenergie) betroffen. Aus sanierungsrechtlicher Sicht wird daher präventiv eine erhöhte Sensibilität bezüglich künftiger Wohnkostensteigerungen verankert.

Um potenziellen Verdrängungseffekten von langjährigen Mietern oder einkommensschwächeren Haushalten durch anschließende Modernisierungsumlagen vorausschauend zu begegnen, ist die enge Kofinanzierung über Städtebauförderungsmittel vorgesehen. Der im Auftrag der Stadt Schwabach tätige Sanierungstreuhänder wird hierzu das Instrument der Modernisierungsvereinbarungen gemäß § 177 BauGB zur sozialverträglichen Mietpreisdämpfung für die Eigentümer vorbereiten.

Eigentümerstruktur und Aktivierungspotenzial
Die Eigentümerstruktur im Erweiterungsbereich stellt sich als stabil und kooperativ dar. Die Befragung ergab eine Eigentümerquote von 100 % unter den Teilnehmenden, wobei ein Großteil der Immobilien selbst genutzt wird (83,3 % Eigennutzerquote, während 16,7 % auf Fremdvermietung entfallen). Diese Struktur hat sehr positive Auswirkungen auf die anstehende Sanierungsdurchführung: Im Gegensatz zu anonymen, institutionellen Großinvestoren besitzen die privaten Einzeleigentümer hier einen direkten Bezug zu ihrem Quartier und ein hohes Eigeninteresse an der Aufwertung des Umfelds.

Die generelle Modernisierungs- und Mitwirkungsbereitschaft im Quartier ist hoch. Ein Teil der Eigentümer, der aktuell noch keine konkreten Baumaßnahmen fixiert hat, signalisiert jedoch eine klare Offenheit für künftige Investitionen, sofern eine fundierte Erstberatung vorgeschaltet wird. Die Aktivierung dieser Eigentümergruppe über gezielte steuerliche Abschreibungsvorteile (§ 7h/10f EStG) bildet die Kernaufgabe des im Auftrag der Stadt Schwabach tätigen Sanierungstreuhänders, der diese etablierte Struktur bereits seit Jahrzehnten erfolgreich betreut.

4. Städtebaulicher Zusammenhang und Integrationsnachweis

4.1 Funktionaler Bezug

Der Erweiterungsbereich bildet mit dem bestehenden Sanierungsgebiet eine städtebauliche und funktionale Einheit. Der Bereich um das ehemalige Schwesternwohnheim und entlang der Regelsbacher Straße fungiert als direktes Bindeglied und wichtiges Entree zum historischen Ortskern/ Zentrum. Die dortigen Mängel (u.a. Verkehrsbelastung) strahlen negativ auf das bereits sanierte Kerngebiet aus. Die Sanierungsziele des bestehenden Gebiets können nur dann nachhaltig gesichert werden, wenn die städtebaulichen Konflikte im Erweiterungsbereich synchron gelöst werden.

4.2 Synergieeffekte

Durch die Zusammenführung des bestehenden Sanierungsgebietes mit dem vorgeschlagenen Erweiterungsbereich zu einer einheitlichen Sanierungskulisse werden erhebliche städtebauliche, funktionale und organisatorische Synergieeffekte freigesetzt. Diese Effekte tragen maßgeblich dazu bei, die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Gesamtmaßnahme im Sinne des § 142 Abs. 1 BauGB zu sichern.

Städtebauliche und funktionale Synergien
Die bauliche Aufwertung des Erweiterungsbereichs strahlt direkt positiv auf das bereits sanierte Kerngebiet aus. Sanierungsmaßnahmen an den Schnittstellen beider Bereiche – insbesondere bei der Umgestaltung von Straßenräumen und der Beseitigung von Barrieren – kommen dem Gesamtquartier zugute. Durch die Erweiterung können zusammenhängende Grün- und Freiraumachsen oder einheitliche Rad- und Fußgängerleitsysteme realisiert werden, die an den alten Gebietsgrenzen gescheitert wären. Zudem stabilisiert die Reaktivierung von Leerständen oder Brachen im Erweiterungsteil das funktionale Gefüge und die Nahversorgung des gesamten Zentrums.

An den Schnittstellen der beiden Gebiete – insbesondere entlang der Regelsbacher Straße – führt die Zusammenführung der Sanierungskulissen dazu, dass die Barrierewirkung der Verkehrsachse nicht mehr isoliert betrachtet wird. Da klassische, rein verkehrstechnische Eingriffe in die Fahrbahngeometrie aufgrund der Buslinienverbindung ausgeschlossen sind, fokussieren sich die Synergien auf die qualitative Aufwertung und Verknüpfung der Seitenräume.

Durch punktuelle Gehwegverbreiterungen, die Reduzierung von Barrieren an den zentralen Übergängen sowie die Implementierung taktiler und visueller Elemente im direkten Umfeld der Altstadtzugänge wird die trennende Wirkung der Straße effektiv abgemildert. Dadurch wird der Erweiterungsbereich funktional wie auch psychologisch enger an das bestehende Sanierungsgebiet herangerückt.

Bündelung von Steuerungs- und Planungsinstrumenten
Ein wesentlicher Vorteil liegt in der Harmonisierung der sanierungsrechtlichen Instrumente. Anstelle von zwei rechtlich getrennten Satzungen mit unterschiedlichen Verfahrensständen wird ein einheitlicher Rechts- und Förderrahmen geschaffen. Dies erleichtert die Anwendung städtebaulicher Gebote (z. B. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) und sichert eine homogene Gestaltungsqualität im gesamten Quartier. Die Fortschreibung der Sanierungsziele (vgl. Kap. 6) ermöglicht eine integrierte Gesamtplanung, die Fehldispositionen oder konkurrierende Entwicklungen zwischen den Teilbereichen ausschließt.

Effizienz im Mitteleinsatz und organisatorische Vorteile
Auf der administrativen Ebene führt die Gebietserweiterung zu spürbaren Wirtschaftlichkeitsvorteilen für die Stadt Schwabach. Das bereits etablierten Beratungs- und Betreuungsstrukturen durch Quartiersmanagement und Sanierungstreuhänder können ohne großen personellen und organisatorischen Mehraufwand auf das neue Teilgebiet übertragen werden.

Auch der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln des Bundes und der Länder lässt sich durch die einheitliche Gebietskulisse flexibler und effizienter steuern. Die Zusammenfassung ermöglicht es, Fördermittel gebietsübergreifend dort einzusetzen, wo der dringlichste Handlungsbedarf oder die größte Hebelwirkung für private Folgeinvestitionen besteht.

4.3 Ergebnis der Missstandsbeurteilung: Bestätigung der Sanierungsbedürftigkeit des Neugebiets gemäß § 136 Abs. 2 und 3 BauGB

Auf Basis der Bestandsanalyse (Kapitel 3) sowie des funktionalen Integrationsnachweises (Kapitel 4.1 und 4.2) wird das Vorliegen städtebaulicher Missstände im vorgesehenen, ca. 4,45 Hektar großen Erweiterungsbereich der Stadt Schwabach vollumfänglich bestätigt. Die Sanierungsbedürftigkeit des Neugebiets leitet sich rechtlich aus den kumulierenden Tatbeständen des § 136 Abs. 2 BauGB ab:

1. **Funktionsmängel (§ 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB):**
   Das Gebiet entspricht in weiten Teilen nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse. Die qualitative Ausstattung des öffentlichen Raums ist durch erhebliche Defizite geprägt. Die Regelsbacher Straße entfaltet eine massive Trennwirkung zum historischen Altstadtkern. Die mangelhafte Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur (bodengleiche, nicht barrierefreie Gehwege unter Verletzung des Zwei-Sinne-Prinzips, fehlende Radwege) sowie die unübersichtliche Gefahrenstelle am Knotenpunkt „Alte Linde“ schränken die Verkehrssicherheit für schwächere Verkehrsteilnehmer drastisch ein. Zudem besteht im Quartier ein durch die Haushaltsbefragung verifizierter Mangel an sozialer Infrastruktur (Kita-Plätze), öffentlicher Aufenthaltsqualität und fußläufiger Nahversorgung.
2. **Substanzmängel (§ 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):**
   Die Erfüllung der dem Gebiet nach seiner Lage zukommenden Aufgaben ist durch bauliche Missstände erheblich beeinträchtigt. Als städtebaulicher Hauptmissstand fungiert das seit Jahren leerstehende, achtgeschossige ehemalige Schwesternwohnheim (Regelsbacher Straße 5), welches die historische Stadtsilhouette beeinträchtigt und erhebliche Schadstoffbelastungen sowie bautechnische Defizite aufweist. Der private Wohngebäudebestand im Quartier zeigt zudem

einen flächendeckenden, energetischen, substanziellen und gestalterischen Sanierungsstau bei Außenwänden, Dächern und technischen Versorgungsanlagen.

Abschließende Gesamtabwägung und Erforderlichkeit der Satzung:
Die städtebaulichen Missstände stehen in direktem funktionalen Wechselverhältnis zum bestehenden Kerngebiet „SAN 0 Altstadt". Sie können durch reine Marktmechanismen oder private Initiativen nicht behoben werden, wie auch die 100%ige Offenheit der Eigentümer für eine städtische Sanierungsberatung unterstreicht. Die Einbeziehung der Erweiterungsflächen in den förmlich festgelegten Sanierungsbereich ist daher gemäß § 142 Abs. 1 BauGB zwingend **erforderlich und geboten**, um die städtebauliche Gesamtmaßnahme zukunftsfähig zum Abschluss zu bringen. Das Gebiet ist als **sanierungsbedürftig** einzustufen.

5. Mitwirkung und Beteiligung

5.1 Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB): Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Erweiterung des Sanierungsgebietes „SAN 0 Altstadt" wurde im August und September 2026 eine standardisierte Eigentums- und Haushaltsbefragung durchgeführt. Insgesamt flossen 12 vollständig ausgefüllte Fragebögen in die Auswertung ein, davon 9 auf postalischem Weg und 3 über das digitale Online-Formular.

Die Rückläufe zeigen eine außergewöhnlich hohe Eigennutzerquote (83,3 % Eigennutzer, 16,7 % Fremdvermieter) sowie eine tief verwurzelte Standorttreue, da alle Befragten bereits seit über 6, großteils seit über 15 Jahren im Quartier leben. Die soziale Wohnzufriedenheit wird durchgehend als hoch bewertet. Insbesondere der fast „dörfliche Charakter" und die intakte Nachbarschaftsstruktur im Bereich der Lorbeerstraße (Nr. 1–8) werden von der Bürgerschaft als besonders erhaltenswert hervorgehoben.

Demgegenüber bestätigt die Befragung erhebliche funktionale und städtebauliche Missstände, die sich in folgenden Kernbereichen zusammenfassen lassen:

- **Verkehrliche Mängel und Sicherheitsdefizite (Hauptkonfliktfeld):** Rund 92 (11 von 12) % der Teilnehmenden bewerten die Lärm- und Verkehrsbelastung sowie die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer als „eher schlecht" oder „sehr schlecht". Zwar wird die Tempo-30-Regelung ab dem Krankenhaus begrüßt, es wird jedoch ein klares Vollzugsdefizit gerügt. Die Bürger fordern vehement regelmäßige Radarkontrollen. Als akuter Gefahrenbereich und Angstraum für Kinder wird zudem die unübersichtliche 4-5-Straßen-Kreuzung an der „Alten Linde" / Regelsbacher Straße / Badstraße benannt. Als Lösungsansatz wird aus der Bürgerschaft die Prüfung einer Einbahnstraßenregelung für die Badstraße sowie der flächendeckende Ausbau von Radwegen gefordert.

- **Gebäudestruktur und Leerstand:** Als gravierendes Problem und dringender Handlungsbedarf wird aus der Bürgerschaft die Präsenz leerstehender oder verfallener Gebäude im Erweiterungsbereich benannt. Dies korrespondiert mit der städtebaulichen Zielsetzung, die ungenutzte Schlüsselimmobilie im Quartier zu reaktivieren.

- **Freiraumschutz und Nachverdichtung:** Die Eigentümer sprechen sich nachdrücklich gegen eine vollständige bauliche Verdichtung oder Versiegelung innerörtlicher Potenzialflächen (insb. *Flurstück 600*) aus. Gefordert werden eine behutsame Freiflächengestaltung und der strikte Erhalt des wertvollen Baumbestands.

- **Infrastruktur und Nahversorgung:** Zur langfristigen Standortsicherung wird die Ansiedlung eines Supermarktes für den täglichen Bedarf im Quartier dringend gewünscht.

- **Gebäudezustand und Sanierungsbereitschaft:** Der private Bestand weist vor allem an Dächern, Fassaden und Heizungsanlagen einen spürbaren Sanierungsstau auf. Das Aktivierungspotenzial ist jedoch außerordentlich hoch: **100 % der Eigentümer planen oder**

erwägen Modernisierungsmaßnahmen und zeigen großes Interesse an den sanierungsrechtlichen Förderanreizen (§ 7h/10f/11a EStG). Bindende Voraussetzung für den Einsatz des privaten Kapitals ist für fast alle Befragten eine vorherige, kostenfreie Erst- und Förderberatung durch das Sanierungsmanagement.

Die detaillierten statistischen Daten sowie die anonymisierten Textbeiträge der Bürgerschaft sind in der Anlage 6 („Auswertungsbericht der Eigentums- und Haushaltsbefragung") umfassend dokumentiert. Die Ergebnisse werden direkt als Begründungsgrundlage für die öffentlichen und privaten Maßnahmen in das Integrierte Maßnahmenkonzept (Kapitel 6) dieser Untersuchung übernommen.

5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB):

Gemäß § 139 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange (Behörden, Dienststellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geplante Erweiterung berührt wird) mit Schreiben vom 02.10.2026 formell an den Vorbereitenden Untersuchungen beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen zu den städtebaulichen Missständen sowie zu den geplanten Sanierungszielen und -maßnahmen abzugeben.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind 16 Stellungnahmen eingegangen. Die wesentlichen Ergebnisse und Hinweise können der Abwägungstabelle entnommen werden.

5.3 Soziale Auswirkungen und Sozialplan (§ 180 BauGB): Prüfung von Härten, Betroffenheit von Mietern/Gewerbe, Erforderlichkeit eines Sozialplans

Die städtebauliche Sanierung dient der nachhaltigen Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse aller im Quartier lebenden und arbeitenden Menschen. Gemäß § 180 BauGB hat die Gemeinde jedoch rechtzeitig zu prüfen, ob die geplanten Strukturmaßnahmen voraussichtlich zu spürbaren persönlichen, wirtschaftlichen oder sozialen Nachteilen für die Betroffenen führen und wie diesen entgegengewirkt werden kann.

Gefährdungspotenziale und mietrechtliche Belange
Die Ergebnisse der Betroffenenbefragung (vgl. Kap. 5.1) liefern für den Erweiterungsbereich ein erstes, qualifiziertes Stimmungsbild, bilden jedoch aufgrund des natürlichen Rücklaufs keine Vollerhebung ab. Unter den antwortenden Haushalten zeigt sich eine ausgeprägte Struktur aus privaten Einzeleigentümern und Selbstnutzern (91 % Eigennutzerquote, 9 % Fremdvermietung).

Da ein Teil der Eigentümer und potenziellen Mieterhaushalte durch die schriftliche Befragung statistisch nicht erfasst werden konnte und keine expliziten Daten zur sozialen Lage vorliegen (vgl. Kap. 3.5), muss die Stadt Schwabach präventiv von einer möglichen Betroffenheit von Mieterstrukturen im verbleibenden Quartiersbestand ausgehen. Für diese (nicht im Detail bekannten) Mietverhältnisse sowie für die einkommensschwächeren Selbstnutzer besteht bei anstehenden Modernisierungen das klassische sanierungsbedingte Gefährdungspotenzial: Umfassende energetische Sanierungen an der Gebäudehülle (Dächer, Fassaden) oder der Heizungstechnik können ohne steuernde Eingriffe zu spürbaren Erhöhungen der Wohnkosten (Modernisierungsumlagen) führen und damit Verdrängungseffekte bei langjährigen, einkommensschwächeren Haushalten auslösen.

Erforderlichkeit und Ziele eines Sozialplans
Aufgrund der kleinteiligen Gebietsstruktur (ca. 4,45 Hektar, 39 Flurstücke) und des Ausschlusses von großflächigen Betriebsverlagerungen oder Wohnungsauflösungen ist die Aufstellung eines formellen, separaten Sozialplans gemäß § 180 BauGB für den Erweiterungsbereich zum aktuellen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Um potenziellen persönlichen oder wirtschaftlichen Härten bei Mietern und Eigentümern dennoch wirksam zu begegnen, integriert die Stadt Schwabach die verfahrensrechtlichen Schutzmechanismen direkt in die laufende Sanierungsdurchführung:

1. **Sozialverträgliche Mietpreisdämpfung:** Bei Mietobjekten wird die Gewährung von sanierungsrechtlichen Zuschüssen (Programm „Sozialer Zusammenhalt“) strikt an den vorherigen Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung gekoppelt. In diesen städtebaulichen Verträgen werden sozialverträgliche Höchstmieten und Umlagegrenzen rechtssicher vereinbart, um Luxussanierungen und sanierungsbedingte Verdrängungsprozesse im Quartier effektiv zu verhindern.

2. **Wirtschaftliche Abfederung für Eigentümer:** Durch den gezielten Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Kombination mit erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten (§ 7h/10f EStG) wird die finanzielle Eigenbelastung sanierungswilliger, aber einkommensschwächerer Privateigentümer auf ein sozialverträgliches Maß gedämpft, um eine wirtschaftliche Überforderung der langjährigen Bewohnerschaft abzuwenden.

3. **Etablierung einer kostenfreien Sanierungsberatung:** Als zentrale Anlaufstelle dient der von der Stadt Schwabach beauftragte Sanierungstreuhänder. Auf Basis seiner jahrzehntelangen Erfahrung im Kernstadtgebiet wird er auch im Erweiterungsbereich die Eigentümer bei der Förderantragstellung unterstützen.

6. Sanierungsziele und Maßnahmenkonzept für das Gesamtgebiet

6.1 Fortschreibung der Sanierungsziele

Die mit Beschluss vom 26.09.1997 für das bestehende Sanierungsgebiet „SAN 0 Altstadt“ festgesetzten Sanierungsziele haben sich in den vergangenen Jahren bewährt, enden jedoch funktional nicht an den bisherigen Festlegungsgrenzen. Um eine geordnete, städtebaulich zweckmäßige Gesamtentwicklung zu gewährleisten, werden die Sanierungsziele für den Erweiterungsbereich wie folgt präzisiert, ergänzt und fortgeschrieben:

- **Beseitigung des baulich-energetischen Modernisierungsstaus unter Wahrung der gestalterischen Eigenart:** Umfassende Modernisierung und Instandsetzungsförderung des privaten Gebäudebestands (insbesondere Dächer und Fassaden). Ziel ist die energetische Ertüchtigung im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bei gleichzeitiger Sicherung des dörflichen Charakters und Rücksichtnahme auf die Sichtachsen des angrenzenden, denkmalgeschützten Altstadtensembles. Die Aktivierung und proaktive Begleitung der privaten Eigentümer wird dabei durch die gezielte Erst- und Förderberatung des Sanierungstreuhänders sichergestellt.
- **Aktivierung von innerörtlichen Flächen- und Leerstandspotenzialen für bezahlbaren Wohnraum:** Nachhaltige Innenentwicklung durch die bauliche Transformation und Reaktivierung des strategischen Schlüsselobjekts „Ehemaliges Schwesternwohnheim“. Schaffung von ca. 36 barrierearmen Wohneinheiten, teilweise im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung, um sozialen Disparitäten im Quartier aktiv entgegenzuwirken.
- **Herstellung einer barrierefreien und sicheren Verkehrsinfrastruktur:** Grundlegende Aufwertung des öffentlichen Straßenraums (insbesondere der Regelsbacher Straße) durch Verbreiterung der Seitenräume und konsequente Umsetzung des Zwei-Sinne-Prinzips (taktile und visuelle Leitelemente) zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für blinde und sehbehinderte Menschen. Entlastung des Knotens „Alte Linde“ durch Optimierung der Fußgängerquerungen zum Krankenhaus.
- **Etablierung eines nachhaltigen Radverkehrsnetzes im Nebennetz:** Stärkung des umweltgerechten Verkehrs (Modal Split) durch den Verzicht auf die MIV-Durchgangsstraße (Aussetzung der Verlängerung der Johann-Forster-Straße gemäß B-Plan S-40-72). Stattdessen Konzentration auf den gezielten baulichen Lückenschluss und Ausbau der Lorbeerstraße als zentrale Fahrrad-Ausweichroute im verkehrsberuhigten Nebennetz.
- **Sicherung von Freiräumen und stadtklimatische Anpassung:** Schutz des Quartiers vor städtebaulicher Überverdichtung und vollständiger Versiegelung. Realisierung eines neuen,

öffentlichen und barrierefreien Quartiersparks auf dem Flurstück 600 unter striktem Erhalt des dortigen wertvollen Gehölz- und Baumbestands sowie die durchgehende Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips bei der Freiflächengestaltung.

- **Ausbau der sozialen Infrastruktur und Wohnumfeldaufwertung:** Bedarfsgerechte Versorgung des Gesamtquartiers durch die Integration einer zweigruppigen Kindertagesstätte im Erdgeschoss des ehemaligen Schwesternwohnheims sowie die umfassende, inklusive und barrierefreie Modernisierung und Erweiterung der Spiel- und Bolzplatzanlage an der Badstraße („Alte Linde“).
- **Sicherung und qualitative Stärkung der Nahversorgung:** Behebung des strukturellen Versorgungsdefizits im Altstadtrandbereich durch die planerische Unterstützung und Ansiedlung eines Supermarktes für den täglichen Bedarf, um die fußläufige Eigenversorgung insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen langfristig zu garantieren.

6.2 Integriertes Maßnahmenkonzept

6.2.1 Öffentliche Maßnahmen und Impulsprojekte

6.2.1.1 Reaktivierung des ehemaligen Schwesternwohnheims

„Schlüsselprojekt: Reaktivierung und Transformation des ehemaligen Schwesternwohnheims (Regelsbacher Straße)

Dem ehemaligen Schwesternwohnheim kommt innerhalb des Erweiterungsbereichs eine herausragende strategische Bedeutung als planerisches Schlüssel- und Impulsprojekt zu. Durch den langjährigen Leerstand bildet die Immobilie derzeit den gravierendsten baulichen und funktionalen Missstand im Quartier (vgl. Kap. 3.2.2). Die Reaktivierung des Gebäudes soll als Initialzündung für die städtebauliche Aufwertung des gesamten Neugebiets genutzt werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse und bautechnischen Parameter des vorliegenden Modernisierungsgutachtens (siehe Anlage 5) wird eine umfassende Sanierung und bauliche Transformation des Bestandskörpers im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung angestrebt. Die Nachnutzung des Objekts ist als multifunktionales Gemeinbedarfsprojekt konzipiert, um zentrale Sanierungsziele des Programms ‚Sozialer Zusammenhalt‘ synchron zu bedienen:

- **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum:** Gemäß den architektonischen Konzepten des Gutachtens wird die kleinteilige Struktur des ehemaligen Wohnheims durch gezielte Grundrissoptimierungen in zeitgemäße, barrierearme Wohnungen umgewandelt. Geplant ist die Realisierung von ca. 36 Wohneinheiten, die insbesondere für einkommensschwächere Haushalte, Senioren und junge Familien zur Verfügung stehen sollen, um eine sozialen Schieflage im Quartier (vgl. Kap. 3.4) aktiv zu verhindern.

- **Errichtung einer sozialen Infrastruktureinrichtung:** Im Erdgeschoss oder einem qualifizierten Teilbereich des Gebäudekomplexes wird eine moderne, barrierefreie Sozialeinrichtung integriert. Diese Maßnahme behebt direkt den in der Bestandsanalyse (vgl. Kap. 3.3.4) festgestellten, akuten Mangel an sozialen Einrichtungen im Einzugsgebiet und stärkt die soziale Infrastruktur des gesamten erweiterten Sanierungsgebietes.

- **Energetische Vorbildfunktion und Klimaschutz:** Die im Gutachten detaillierten energetischen Sanierungsmaßnahmen (u. a. Einbau moderner Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien, optimierter Wärmeschutz der Gebäudehülle) werden vollumfänglich umgesetzt. Das Objekt soll als Best-Practice-Beispiel für eine gelungene, klimagerechte Transformation von Nachkriegs-Großstrukturen im Stadtgebiet dienen.

Die Durchführung dieser Schlüsselmaßnahme erfolgt unter primärem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln des Programms ‚Sozialer Zusammenhalt‘. Die bauliche Umsetzung soll zeitnah im ersten Drittel des festgelegten Sanierungszeitraums (vgl. Kap. 7.3) beginnen, um die beabsichtigte Ausstrahlungswirkung auf das private Umfeld maximal zu entfalten.

6.2.1.2 Allgemeine öffentliche Maßnahmen im Erweiterungsbereich

Die Umsetzung der öffentlichen Maßnahmen im Erweiterungsbereich zielt primär auf die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Stärkung einer nachhaltigen Mobilität sowie die Verbesserung der sozialen und grünen Infrastruktur ab. Diese Maßnahmen besitzen eine zentrale Anstoßwirkung für private Folgeinvestitionen im Quartier. Im Einzelnen sind folgende öffentliche Schlüsselmaßnahmen vorgesehen:

- **Neuordnung und barrierefreie Umgestaltung des Straßenraums:** Umbau und qualitative Aufwertung der Seitenräume entlang der Regelsbacher Straße. Ziel ist die konsequente Behebung des dokumentierten Funktionsmissstands des bodengleichen Gehwegs durch die systematische Umsetzung des Zwei-Sinne-Prinzips (taktile und visuelle Leitelemente), um blinden und sehbehinderten Menschen eine sichere Orientierung zu bieten.
- **Qualifizierung des öffentlichen Raums und Klimaanpassung:** Zielgerichtete Aufwertung des Wohnumfeldes differenziert nach dem jeweiligen Straßencharakter. Entlang der stark frequentierten *Regelsbacher Straße* wird der vorhandene, prägende Baumbestand funktional nutzbar gemacht, indem das eklatante quantitative Defizit (derzeit nur zwei Bänke im Gesamtabschnitt) durch ein Netz aus barrierefreien Ruheinseln und Sitzgelegenheiten auf städtischen Grünstreifen behoben wird. Im verkehrsberuhigten Nebennetz (insbesondere *Lorbeerstraße* und *Dr.-Zinn-Straße*) liegt der Fokus hingegen auf punktuellen Entsiegelungsmaßnahmen und der Ergänzung kleinteiliger Grünstrukturen, um den dortigen Straßenraum aufzuwerten und den Wünschen der Bürgerschaft nach Freiraumschutz Rechnung zu tragen.
- **Modernisierung und Erneuerung der technischen Infrastruktur:** Synchronisation anstehender Oberflächensanierungen mit einer grundlegenden Erneuerung der unterirdischen Leitungsnetze (Kanalisation, Wasser, Breitband und Fernwärme). Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Medienträgern und der Stadtwerke Schwabach GmbH.
- **Schaffung von grünen und sozialen Netzen:** Initiierung flächenschonender Fuß- und Radwegeverbindungen, um den Erweiterungsbereich barrierefrei und sicher mit dem historischen Altstadtkern sowie den angrenzenden Grünzügen zu verknüpfen. Dies dient als strategische Klammer gegen eine funktionale Isolation des Quartiers.

6.2.1.3 Aufwertung des Wohnumfelds: Ausbau und Modernisierung des Spielplatzes „Alte Linde“

Die im Zuge der Bestandsanalyse dokumentierten Mängel (vgl. Kap. 3.3.3) an der Freiflächeninfrastruktur erfordern eine grundlegende städtebauliche Intervention. Als zentrale Maßnahme zur Aufwertung des Wohnumfeldes und zur Stärkung der sozialen Infrastruktur im erweiterten Quartier wird die umfassende Modernisierung des Spiel- und Bolzplatzes an der Badstraße („Alte Linde“) als öffentliches Impulsprojekt festgeschrieben.

Die geplante Modernisierung knüpft direkt an bereits realisierte Infrastrukturmaßnahmen der Stadt Schwabach im Quartier an: Durch die bereits im Jahr 2005 abgeschlossene, erfolgreiche Sanierung des direkt angrenzenden Anwohner- und Quartiersparkplatzes „Alte Linde“ mithilfe von Städtebauförderungsmitteln wurde bereits ein wichtiger gestalterischer Impuls gesetzt. Die Rundum-Erneuerung der Spiel- und Bolzplatzfläche bildet nun den konsequenten städtebaulichen Lückenschluss, um das gesamte Freizeit- und Quartiersareal gestalterisch und funktional zu einer Einheit zu vollenden.

Aufgrund der strategischen Lage im direkten Übergangsbereich zur Altstadt und des stetig steigenden Nutzungsdrucks durch Nachverdichtungen im Umfeld wird die rund 2.040 m² große Anlage vollständig in die Sanierungskulisse integriert. Das primäre Ziel der Maßnahme ist eine grundlegende planerische Neuordnung und qualitative Aufwertung der gesamten Fläche, um den heutigen Anforderungen an Freizeitqualität, Bewegung und Begegnung gerecht zu werden. Ein besonderer planerischer Fokus liegt dabei auf dem Aspekt der Inklusion und der Barrierefreiheit, um die Anlage für alle

Bevölkerungsgruppen und Altersklassen gleichermaßen nutzbar zu machen. Das Vergabeverfahren zur Suche nach einem für diese komplexe Aufgabenstellung geeigneten Fachplanungsbüro für Freianlagen läuft bereits. Erste Vorplanungen sollen nach Möglichkeit noch im Laufe des Jahres 2026 initiiert werden. Nach Abschluss der Planungsphasen und der baurechtlichen Freigabe im Jahr 2027 ist der bauliche Beginn und die Fertigstellung der Gesamtanlage für das Jahr 2028 fest terminiert.

Bei der grundlegenden Umgestaltung und einer gegebenenfalls anzustrebenden Erweiterung der Spielplatzfläche nach Süden ist die charakteristische Aufteilung in den Spielplatzbereich und den Bolzplatz auf unterschiedlichen Ebenen sowie der wertvolle Gehölzbestand auf dem Grundstück grundsätzlich zu erhalten und sensibel in die Neugestaltung zu integrieren.

6.2.1.4 Verkehrsraum und Plätze (Infrastruktur, Straßenraum und Barrierefreiheit)

Aufgrund der unantastbaren verkehrlichen Funktion der Regelsbacher Straße (Sicherung des Bus-Begegnungsverkehrs) konzentrieren sich die öffentlichen Maßnahmen im Straßenraum auf die Optimierung der Seitenräume, die Erhöhung der Sichtbeziehungen und die Aufwertung des Nebennetzes. Folgende Schlüsselmaßnahmen werden festgelegt:

- **Optimierung der Fußgängerinfrastruktur, Herstellung von Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität:** Durch die selektive Neuordnung und Reduzierung des ruhenden Verkehrs am Fahrbahnrand sollen punktuelle Gehwegverbreiterungen realisiert werden. An markanten Kreuzungspunkten (z. B. Einmündung Dr.-Zinn-Straße und Lorbeerstraße) wird die Umsetzung von baulichen Gehwegnasen (Gehwegvorstreckungen) angestrebt. Diese verkürzen die zu querende Fahrbahnstrecke für Fußgänger erheblich und verbessern die Sichtachsen, ohne die Fahrspur für Busse dauerhaft einzuschränken. Um dem Defizit des bodengleichen Gehwegs an der Regelsbacher Straße zu begegnen, wird im Zuge der Seitenraumgestaltung das städtebaulich zwingend erforderliche „Zwei-Sinne-Prinzip“ implementiert. Dies erfolgt durch den systematischen Einbau von ertastbaren Bodenindikatoren (taktile Leitelemente) und kontrastreichen visuellen Markierungen, um blinden und sehbehinderten Menschen eine sichere Orientierung zu bieten und das subjektive Sicherheitsgefühl im Quartier maßgeblich zu stärken.

- **Konkrete Maßnahme zur Komfortsteigerung:** Zur Behebung der dokumentierten Unterversorgung (derzeit lediglich zwei Bänke im Gesamtabschnitt) werden die parallel zum Gehweg verlaufenden, im städtischen Besitz befindlichen Grünstreifen unter dem vorhandenen Alleebaumbestand gezielt für den Fußgängerkomfort aktiviert. Hier wird ein zusammenhängendes Netz aus barrierefreien Ruheinseln und modernen Sitzgelegenheiten errichtet, welches den natürlichen Schatten der Allee optimal ausnutzt.

- **Barrierefreier Umbau der Bushaltestellen (Bus-Kaps):** Die im Gebiet liegenden Bushaltestellen sollen im Zuge der Sanierung zu modernen, barrierefreien Bus-Kaps umgestaltet werden. Durch das Halten der Busse direkt auf der Fahrbahn wird der Einstieg für Fahrgäste optimiert, der Gehwegbereich an der Haltestelle verbreitert und eine temporäre, verkehrsberuhigende Wirkung auf den nachfolgenden Kfz-Verkehr erzielt.

- **Fahrbahnsanierung zur Immissionsminderung:** Um die Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung zu reduzieren, wird bei anstehenden Deckenunterhaltungsmaßnahmen der Einbau von lärmoptimierten Asphaltbelägen angestrebt. Dies wird im Verfahren eng mit der notwendigen Spartenabstimmung der Leitungsträger (vgl. Kap. 5.2) verknüpft.

- **Planerischer Umgang mit dem Bebauungsplan S-40-72 und strategische Radverkehrslenkung:** Ein wesentliches verkehrsplanerisches Steuerungselement innerhalb der Erweiterungskulisse betrifft den rechtsverbindlichen **Bebauungsplan S-40-72** (vgl. hierzu den nachfolgenden Planausschnitt in Abb. 3. Der vollständige Ursprungsplan kann online unter https://atlas.bayern.de/?c=646516,5466347&z=17&r=0&l=atkis,26d2b2b8-3944-4a49-aec2-

59f827d9aa9e&t=pl_bau&cnids=354609803&fir=1226464.831222,6331617.624590&mid=5 eingesehen werden.). Dieser sieht im aktuellen Festlegungshorizont eine straßenverkehrliche Verlängerung der Johann-Forster-Straße in östliche Richtung bis zur Einmündung in die Regelsbacher Straße vor.

- **Aussetzung der Verkehrsverlängerung (MIV):** Um dem im Zuge der Bürgerbeteiligung (vgl. Kap. 5.1) nachdrücklich artikulierten Wunsch nach dem Erhalt des dörflichen Charakters und der Sicherung der hohen Wohnqualität Rechnung zu tragen, wird von dieser straßenbaulichen Verlängerung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) bis auf Weiteres abgesehen. Eine Öffnung dieser Trasse als Durchgangsachse würde zu einer erheblichen Erhöhung des Schleich- und Parksuchverkehrs führen. Dies stünde im diametralen Widerspruch zu den Sanierungszielen der Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldaufwertung. Die planerischen Prioritäten werden daher zugunsten des Fuß- und Radverkehrs verschoben.
- **Maßnahme: Baulicher Ausbau und Lückenschluss der Lorbeerstraße:** Als funktionale Alternative zur stark belasteten Regelsbacher Straße wird die direkte Verbindung zwischen der „oberen“ und „unteren“ Lorbeerstraße baulich qualifiziert und gezielt für den nicht-motorisierten Verkehr ausgebaut. Dieser Lückenschluss ermöglicht es, den Nord-Süd-Radverkehr hocheffektiv und sicher abseits der Hauptverkehrsachse zu führen. Durch diesen Ausbau wird die Lorbeerstraße zur zentralen Fahrrad-Ausweichroute im Nebennetz aufgewertet und sorgt für eine sichere, attraktive und barrierefreie Anbindung des Erweiterungsbereichs an das bestehende Radwegenetz des historischen Altstadtkerns.



Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan S-40-72

6.2.1.5 Quartiersentwicklung und Freiraumsicherung auf Flurstück 600 (Grünfläche Dr.-Zinn-Straße)

Das im nördlichen Erweiterungsbereich gelegene Flurstück 600 stellt mit seiner großflächigen, derzeit privaten Grünfläche ein bedeutendes ökologisches und städtebauliches Potenzial dar. Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwabach sieht für diesen Bereich eine kombinierte Entwicklung aus Wohnbebauung sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Park- und Spielplatzanlage vor. (Die städtebauliche Zuordnung ist dem eingebetteten FNP-Auszug in Abb. 4 zu entnehmen. Der gesamte Flächennutzungsplan steht digital unter https://www.schwabach.de/de/stadtplanungsamt/dienstleistungen-des-stadtplanungsamts/479-flaechennutzungsplan-stadt-schwabach.html zur Verfügung)

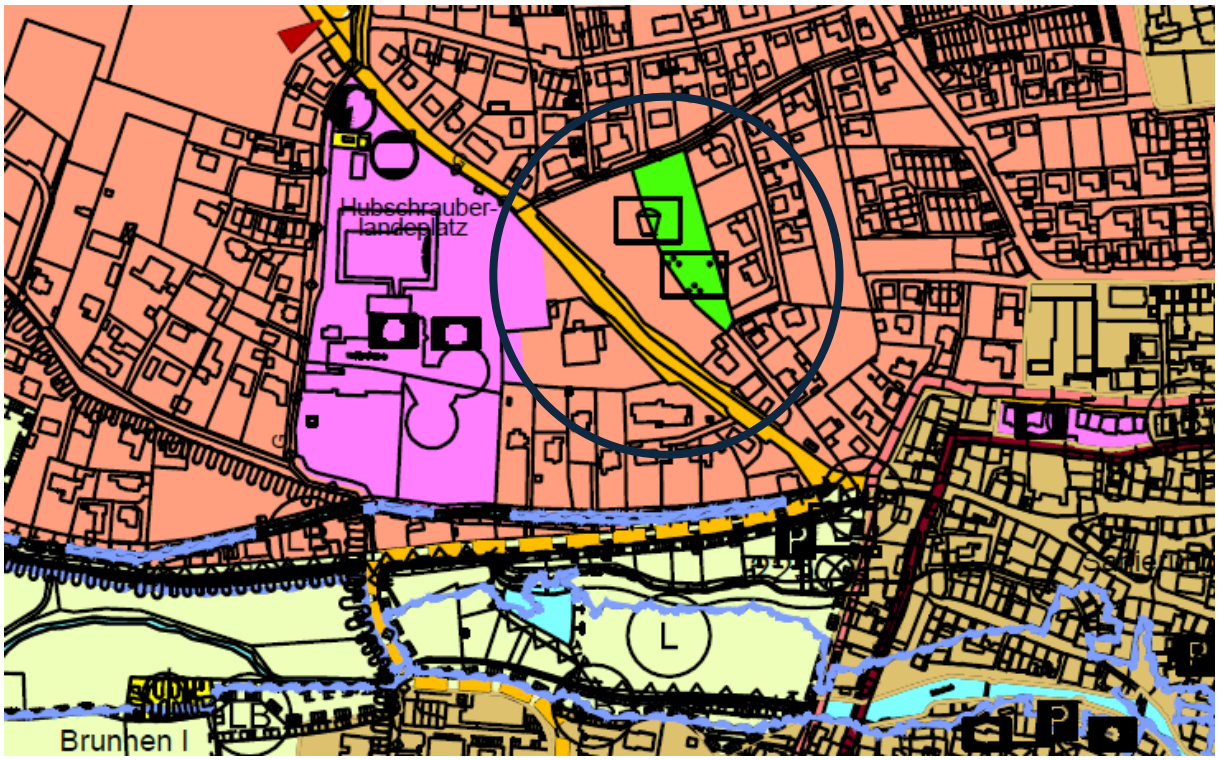


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Um dem im Rahmen der Bürgerbeteiligung (vgl. Kap. 5.1) nachdrücklich geäußerten Wunsch nach dem Schutz des Wohnumfeldes vor Überverdichtung und dem Erhalt unversiegelten Grüns gerecht zu werden, wird für diesen Bereich eine behutsame, qualitative Entwicklung festgeschrieben:

- **Steuerung der Wohnbebauung:** Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnnutzung darf nur unter strengen städtebaulichen Auflagen realisiert werden. Ziel ist eine aufgelockerte, flächenschonende Bauweise, die sich harmonisch in die umgebende Blockrand- und Zeilenbebauung einfügt. Hierbei ist eine maximale Grundstücksversiegelung einzuhalten. Zudem ist der wertvolle, identitätsstiftende Gehölz- und Baumbestand auf dem Grundstück zwingend zu erhalten und sensibel in die Hochbauplanungen zu integrieren.

- **Realisierung des öffentlichen Quartiersparks:** Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird als neuer, barrierefreier Quartierspark mit integrierten Verweil- und Spielplatzstrukturen öffentlich entwickelt. Diese Maßnahme kompensiert die in der Bestandsanalyse (vgl. Kap. 3.3.3) ermittelten Defizite an zugänglichen Grünflächen im Altstadtrandbereich. Der Park übernimmt eine wichtige Funktion als klimatische Ausgleichszone und dient gleichzeitig als inklusiver Begegnungsraum für die älter werdende Bewohnerschaft sowie für junge Familien im erweiterten Sanierungsgebiet. Im Zuge der Freiflächengestaltung sind versickerungsfähige Bodenbeläge und gezielte Regenwasserrückhaltemaßnahmen baulich umzusetzen

6.2.2 Private Maßnahmen

Da sich ein Großteil der baulichen Anlagen und Grundstücke im Erweiterungsbereich in privatem Eigentum befindet (vgl. Kap. 3.4), kommt den privaten Maßnahmen eine Schlüsselrolle beim Gesamterfolg der Sanierung zu. Die Stadt Schwabach setzt hierbei primär auf das Prinzip der partnerschaftlichen Kooperation und schafft durch finanzielle und beratende Anreize eine verlässliche Investitionsbasis. Vorgesehen sind folgende Instrumente:

- **Umfassende Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden:** Im Fokus steht die Beseitigung der in der Bestandsanalyse (vgl. Kap. 3.2) dokumentierten Substanzmängel. Gefördert werden umfassende Maßnahmen an der Gebäudehülle (Dach- und Fassadensanierungen), die Behebung von Feuchtigkeitsschäden in Kellerbereichen sowie die Modernisierung von Sanitäreinrichtungen und Grundrissen, um zeitgemäße, gesunde Wohnverhältnisse herzustellen.

- **Energetische Ertüchtigung und Energieeinsparung:** Ein zentraler Schwerpunkt liegt auf der energetischen Sanierung des Baubestands im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die investitionsintensiven Maßnahmen wie der Einbau von Innendämmsystemen, die Erneuerung von Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien sowie der Austausch von Fenstern durch moderne Isolierverglasungen werden, unter Zuhilfenahme eines Energieberaters, durch z.B. KfW oder BEG finanziell bezuschusst. Bei der gestalterischen Umsetzung ist lediglich darauf zu achten, dass die Baukörperentwicklung die Sichtachsen auf das nahegelegene, historische Altstadtensemble nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 6.1). Hierbei wird der Bauherr durch den Sanierungstreuhänder unterstützt.

- **Fassadenprogramm und steuerliche Abschreibungen:** Zur optischen Aufwertung des Straßenbildes wird das bestehende Fassadenprogramm auf den Erweiterungsbereich ausgedehnt. Zudem erhalten Eigentümer durch den Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen vor Beginn der Maßnahme die Möglichkeit, erhebliche steuerliche Abschreibungsvorteile gemäß **§ 7h oder § 10f EStG** in Anspruch zu nehmen. Der von der Stadt beauftragte Sanierungstreuhänder steht den Eigentümern hierbei von Anfang an beratend und unterstützend zur Seite.

6.3 Kartografische Darstellung: Maßnahmenplan

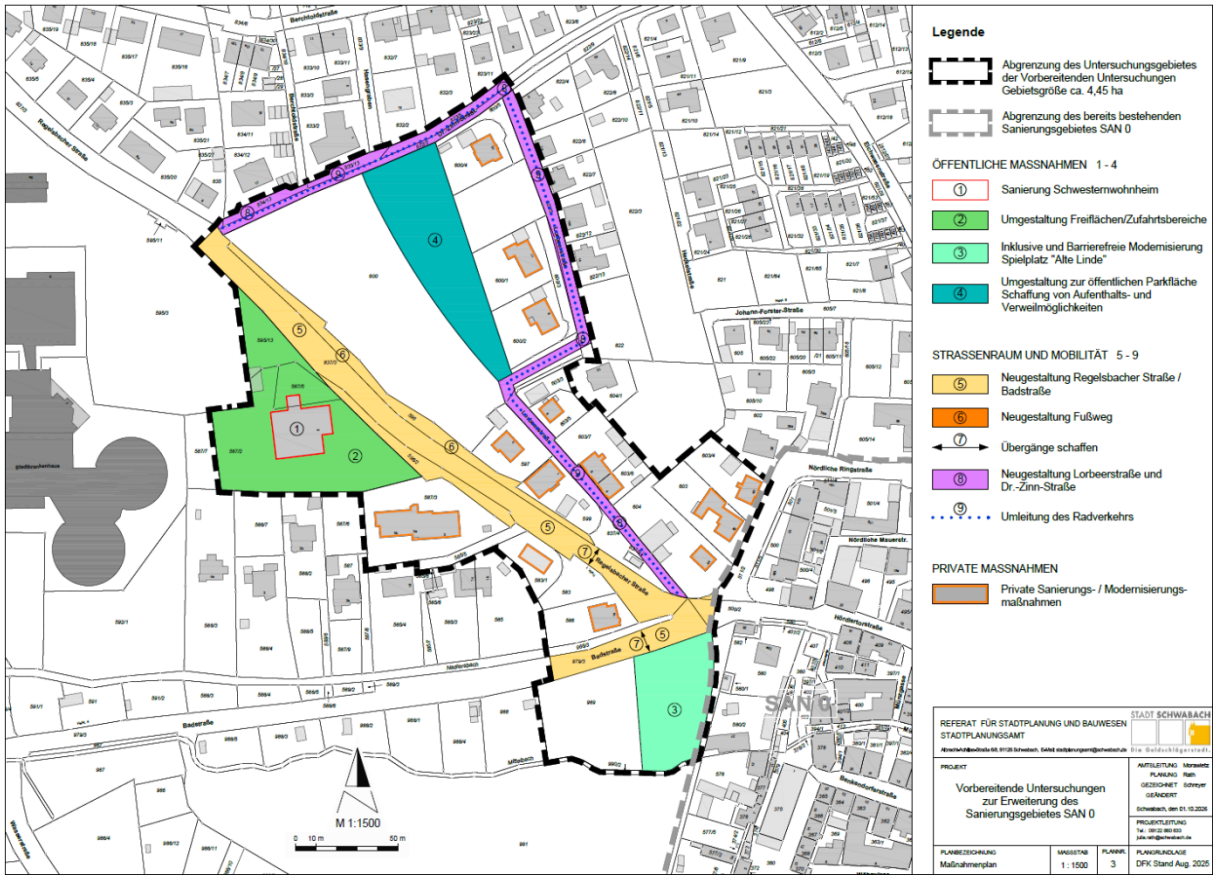


Abbildung 5: Maßnahmenplan

7. Kosten, Finanzierung und zeitliche Durchführung

7.1 Kostenschätzung: Ermittlung der voraussichtlichen Gesamtkosten für den Erweiterungsbereich (Ordnungs- und Baumaßnahmen)

Die Ermittlung der voraussichtlichen Gesamtkosten für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im Erweiterungsbereich stellt im aktuellen Verfahrensstadium eine überschlägige Kostenprognose dar. Während das Impulsprojekt Spielplatz „Alte Linde“ bereits auf konkreten Flächen- und Erfahrungskennwerten basiert, können die Kosten für die übrigen öffentlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen mangels vertiefender Fachplanungen zum jetzigen Zeitpunkt nur über pauschale Planungsansätze abgebildet werden.

Für das öffentliche Projekt **„Sanierung des Spiel- und Bolzplatzes an der Badstraße (Alte Linde)“** (Flurstück Nr. 990) wird eine Gesamtfläche von ca. 2.040 m² zugrunde gelegt. Basierend auf aktuellen Erfahrungswerten für vergleichbare, inklusiv gestaltete Freiflächenanlagen im städtischen Kontext werden die Kosten auf 230,00 € pro m² geschätzt, woraus sich überschlägige Baukosten in Höhe von **ca. 470.000,00 € (brutto)** ergeben.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten für die öffentlichen Schlüsselmaßnahmen im Erweiterungsbereich stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 2: Kostenschätzung der öffentlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen

Nr.	Maßnahme / Projekt	Kapitel	Kostenschätzung (brutto)	Bemerkung/ Berechnungsgrundlage
1	Reaktivierung ehem. Schwesternwohnheim	6.2.1.1	*Kosten s. Anlage 5*	Durchführung durch SGS; Kosten separat über

				Machbarkeitsstudie ausgewiesen.
2	Umgestaltung Seitenräume Regelsbacher Straße	6.2.1.4	350.000,00 €	*Pauschaler Planungsansatz:* Gehwegverbreiterung, Taktiles Leitsystem & Ruheinseln / Bänke.
3	Modernisierung techn. Infrastruktur	6.2.1.2	150.000,00 €	*Pauschaler Planungsansatz:* Anteiliger städtischer Kostenblock bei Oberflächensanierung.
4	Lückenschluss / Ausbau Lorbeerstraße	6.2.1.4	120.000,00 €	*Pauschaler Planungsansatz:* Ausbau als Rad-Ausweichroute im Nebennetz.
5	Realisierung öffentlicher Quartierspark (Flurstück 600)	6.2.1.5	450.000,00 €	*Pauschaler Planungsansatz:* Aufwertung der Freifläche, Wege, Grünstrukturen & Verweilbereiche.
6	Sanierung Spielplatz „Alte Linde“	6.2.1.3	470.000,00 €	*Flächenbasierte Schätzung:* 2.040 m² × 230,00 €/m² (gerundet).
	Gesamtsumme (Öffentliche Maßnahmen)		1.540.000,00 €	Voraussichtlicher öffentlicher Kostenrahmen

7.2 Finanzierung und Förderung

Die Finanzierung der im Maßnahmenkonzept (vgl. Kap. 6) dargestellten öffentlichen und privaten Sanierungsmaßnahmen im Erweiterungsbereich soll im Rahmen der Städtebauförderung von Bund und Ländern erfolgen. Da das bestehende Sanierungsgebiet bereits erfolgreich im Programm **„Sozialer Zusammenhalt“** (Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten) geführt wird, ist vorgesehen, den Erweiterungsbereich vollumfänglich in diese bestehende Förderkulisse zu integrieren.

Förderrahmen und Regelfördersatz
Durch die Aufnahme des Neugebiets in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ wird eine einheitliche und kontinuierliche Finanzierungsstruktur für das gesamte Quartier sichergestellt. Basierend auf den überschlägigen Gesamtkosten der öffentlichen Maßnahmen in Höhe von **1.540.000,00 €** wird eine Finanzierung wie folgt angestrebt:

- **60 % Förderanteil:** Dies entspricht einem zu erwartenden Zuschussvolumen von **ca. 924.000,00 €** aus Mitteln der Städtebauförderung des Bundes und des Freistaates Bayern. Die Beantragung der Fördermittel erfolgt fortlaufend über die jährlichen Programmanträge bei der zuständigen Bewilligungsbehörde (Regierung von Mittelfranken).
- **40 % Kommunaler Eigenanteil:** Der von der Stadt Schwabach zu tragende Eigenanteil beläuft sich somit auf **ca. 616.000,00 €**. Diese Mittel werden im Rahmen der jährlichen Haushalts- und Finanzplanung der Stadt Schwabach bereitgestellt und über den gesamten Sanierungszeitraum gestreckt.

Die Beantragung der Fördermittel erfolgt fortlaufend über die derzeit in der Umsetzung befindliche Fortschreibung des bestehenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Schwabach sowie die jährlichen Programmanträge bei der zuständigen Bewilligungsbehörde, der Regierung von Mittelfranken. Die von der Kommune zu tragenden Eigenanteile werden hierzu im Rahmen der jährlichen Haushalts- und Finanzplanung bereitgestellt.

Kombination mit weiteren Finanzierungsinstrumenten
Um die Effizienz des Mitteleinsatzes zu maximieren und die Nachrangigkeit der Städtebauförderung

zu gewährleisten, wird eine gezielte Verzahnung mit komplementären Förderprogrammen angestrebt. Öffentliche Maßnahmen zur energetischen Quartiersversorgung oder zur gezielten Regenwasserrückhaltung (vgl. Kap. 6.2.1.5) sollen zusätzlich über Programme der KfW oder spezielle Landesmittel zur Kofinanzierung gestützt werden.

Finanzierungsanreize für private Maßnahmen
Die Vergabe von Städtebauförderungsmitteln an private Eigentümer (vgl. Kap. 6.2.2) für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der bestehenden Förderrichtlinie (kommunales Fassadenprogramm) der Stadt Schwabach. Die Kombination aus direkten Zuschüssen und den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7h / § 10f EStG stellt einen hocheffektiven Anreiz dar, um privates Kapital für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände zu aktivieren.

7.3 Zeit- und Maßnahmenplanung

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist bei der Festlegung des Sanierungsgebietes die Frist zur Durchführung der Sanierung zu bestimmen. Da es sich bei der vorliegenden Erweiterung um eine Änderung der bestehenden Gesamtsatzung „SAN 0 Altstadt“ handelt (6. Änderung), wird die Durchführungsfrist für den Erweiterungsbereich synchron an die verbleibende reguläre Laufzeit der bestehenden Hauptsatzung gekoppelt.

Alle im Maßnahmenkonzept (vgl. Kap. 6) dargestellten öffentlichen und privaten Ordnungs- und Baumaßnahmen sind innerhalb dieses verbleibenden Zeithorizonts umzusetzen. Dies sichert die formelle und finanzielle Kontinuität des Gesamtverfahrens.

Die zeitliche Abfolge der öffentlichen Schlüsselmaßnahmen im Erweiterungsbereich gliedert sich prioritär in folgende Phasen:

- **Kurzfristige Umsetzung (laufend bis 2028):** Prioritäre Durchführung des Impulsprojekts Spielplatz „Alte Linde“ (Vergabeverfahren und Vorplanung ab 2026, bauliche Fertigstellung terminiert für 2028). Parallel dazu startet das strategische Schlüsselprojekt zur Reaktivierung des ehemaligen Schwesternwohnheims (vgl. Kap. 6.2.1.1).
- **Mittelfristige Umsetzung:** Schrittweise, koordinierte Erneuerung der technischen Infrastruktur und barrierefreie Umgestaltung der Seitenräume entlang der Regelsbacher Straße zur Behebung des bodengleichen Gehwegdefizits (vgl. Kap. 6.2.1.4) sowie der bauliche Lückenschluss der Lorbeerstraße als Fahrrad-Ausweichroute im Nebennetz.
- **Langfristige Umsetzung (bis zum Ende der Gesamtlaufzeit):** Behutsame Entwicklung der privaten Wohnbebauung unter Wahrung der Sichtachsen und finale Realisierung des öffentlichen Quartiersparks auf dem Flurstück 600 (vgl. Kap. 6.2.1.5).

8. Empfehlungen zum weiteren Sanierungsverfahren

8.1 Wahl des Sanierungsverfahrens und Sanierungsrechtliche Genehmigungspflichten

Es ist grundsätzlich möglich, nach § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ein Sanierungsgebiet im „vereinfachten“ oder im „umfassenden“ Verfahren festzulegen.

Das umfassende Verfahren berücksichtigt für die Durchführung der Sanierung die boden- rechtlichen Bestimmungen des BauGB §§ 152-156 (Ausgleichsbeträge, Preisregulierungen), während das vereinfachte Verfahren dies ausschließt und so die Durchführung wesentlich unkomplizierter gestaltet.

Bei Gebäuden, die innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen, kann der Eigentümer gemäß § 10f in Verbindung mit § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) eine erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geltend machen.

Es wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet SAN O im vereinfachten Verfahren festzusetzen. Der Umgriff sollte sich mit dem des Untersuchungsgebietes decken.

Nach den Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchung und aufgrund der Besitzverhältnisse kann auf die Anwendung der in §§ 152 - 156a BauGB enthaltenen besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, Ausgleichsbetrag des Eigentümers, Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag) verzichtet werden.

Für den Geltungsbereich der Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren schlägt die Verwaltung vor, dass zur Absicherung der Ziele und Zwecke der Sanierung, wie in den Vor- bereitenden Untersuchungen beschrieben, die Vorschriften des § 144 (Genehmigungspflicht, für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge) anzuwenden sind, damit die Durchführung der Sanierung nicht erschwert wird.

8.2 Beschlussvorschlag/ Satzungsentwurf: Entwurf für den Satzungsbeschluss zur Gebietserweiterung

Der Stadtrat beschließt die Satzung der Stadt Schwabach über die Erweiterung des Sanierungsgebietes „SAN 0 Altstadt“ (Erweiterung Regelsbacher Straße) im vereinfachten Verfahren in der nachfolgenden Fassung einschließlich des dazugehörigen Abgrenzungsplans (Anlage 1 und 2). Die Begründung sowie der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB werden billigend zur Kenntnis genommen und als Bestandteil des Beschlusses erhoben.

8.3 Kartografische Darstellung: Sanierungsgebiet mit Erweiterungsbereich

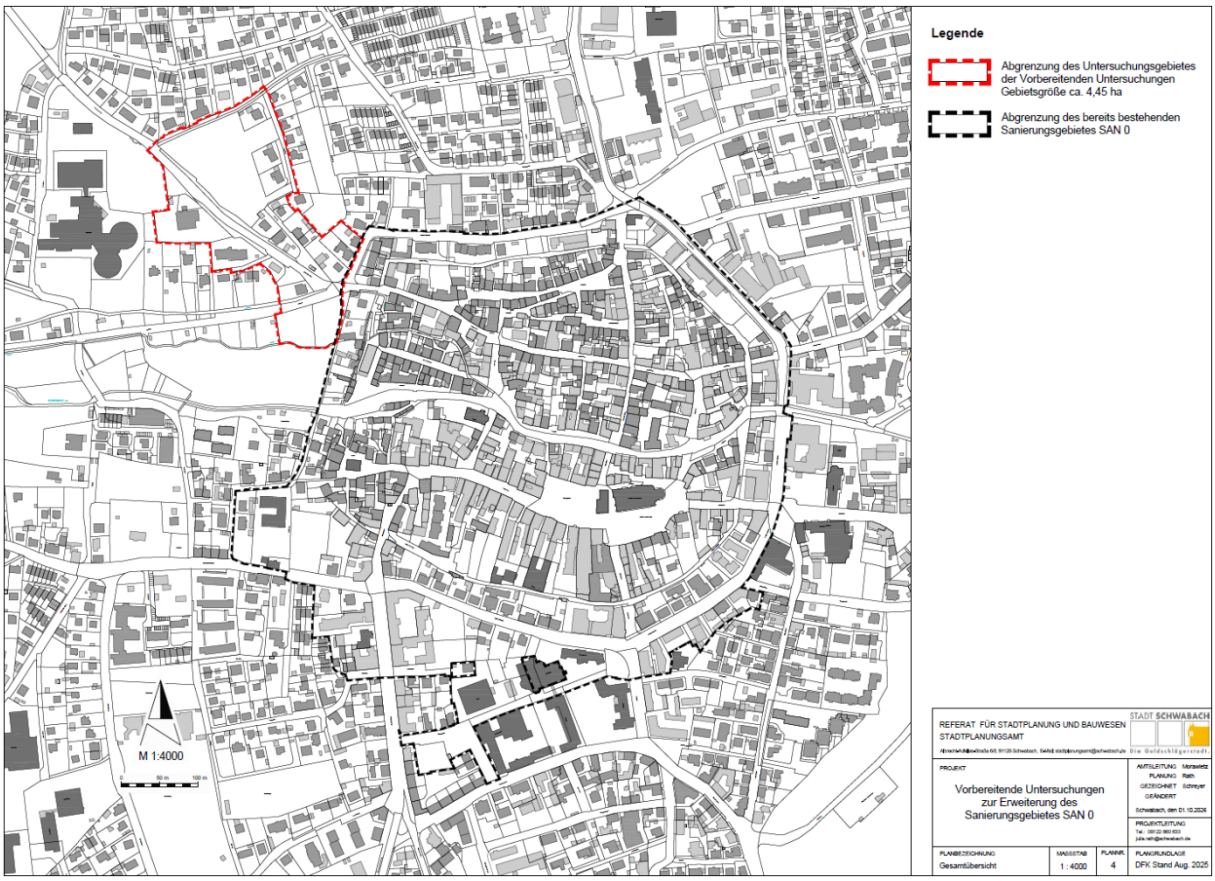


Abbildung 6: Gesamtplan Sanierungsgebiet SAN 0 - Altstadt

9. Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Anlage 2: Mängelanalyse

Anlage 3: Maßnahmenplan

Anlage 4: Gesamtplan Sanierungsgebiet

Anlage 5: Machbarkeitsstudie – Umnutzung des ehemaligen Schwesternwohnheims an der Regelsbacher Straße in Wohnungen und Gemeinbedarfseinrichtung, Architekten Rößner + Waldmann, April 2024

Anlage 6: Auswertungsbericht der Eigentums- und Haushaltsbefragung

Anlage 7: Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange