

Schwetzingen

Zwischenbericht zur Sanierung

„Herzogstraße / Schlossplatz“

Stand: 31.12.2012

- | | | |
|----|-----------------------------|---|
| 1. | Projektleiter: | Paul Keßler |
| 2. | Vertrag vom: | 18.02./01.03.2010 (Beratervertrag ohne Treuhandkontoführung) |
| 3. | Programm | Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ - ASP seit 2009 |
| 4. | Förmliche Festlegung: | Rechtswirkung vom 17.12.2009; geändert durch Erweiterungssatzung vom 03.07.2010 |
| 5. | Förderrahmen: | 1.666.667,00 € |
| 6. | Davon in Anspruch genommen: | 1.038.823,39 € (Auszahlungsantrag Nr. 3 vom 24.10.2012) |
| 7. | Bewilligte Finanzhilfe | 1.000.000,00 € |
| 8. | davon ausbezahlt | 623.294,00 € |
| 9. | Geschätzte Restlaufzeit: | 5 bis 7 Jahre (derzeitiger Bewilligungszeitraum endet am 31.12.2017) |

I. Allgemeines / Grundlagen

Das Sanierungsgebiet „Herzogstraße / Schlossplatz“ besteht, wie die Bezeichnung erwarten lässt, aus zwei getrennten Flächen. Eine Teilfläche umfasst den Schlossplatz sowie ein Teilstück der quer dazu verlaufenden Schlosstraße, jedoch ohne die angrenzende Bebauung; mit der Satzungserweiterung im Jahr 2010 wurde allerdings das Grundstück Schlosstraße 4 (ehem. Hotel „Löwe“) einbezogen.

Die zweite, größere Teilfläche erstreckt sich über ein Quartier, welches von der Mannheimer Straße im Westen und der Nadlerstraße / Mühlenstraße im Osten (jeweils ohne die Straßenflächen) begrenzt wird. Im Süden grenzt die Fläche teilweise an die Carl-Theodor-Straße und springt teilweise um eine Baureihe zurück. Im Norden begrenzen die nördlich der Heidelberger Straße liegenden Grundstücke das Gebiet. Die Herzogstraße (ehemalige Froschgasse) führt zentral durch die Teilfläche des Sanierungsgebiets.

Die Aufnahme erfolgte in das erst im Jahr zuvor zur Stärkung der Innenentwicklung neu aufgelegte Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ – kurz als „ASP“ bezeichnet

Die wesentlichen Sanierungsziele lassen sich wie folgt skizzieren, sie gelten teils übergreifend, teils quartiersbezogen:

- Neustrukturierung, Umnutzung und Aufbereitung der Brache „Capitol“ (ehemaliges Kinogebäude)
- Revitalisierung des innenstadtnahen Bereichs Mühlenstraße / Herzogstraße durch Gestaltung, Raumkantenbildung und Aufwertung vor allem des Platzbereichs Herzogstraße/Capitol und des Einmündungsbereichs Mühlenstraße
- Verstärkte Anbindung durch zusätzliche fußläufige Erschließung
- Sicherung und Stärkung des Wohnungsbestandes durch Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung unter besonderer Beachtung der Energieeffizienz im Altbaubestand
- Beseitigung städtebaulich störender Substanz an zwei Stellen; Ersatz durch maßstäbliche Neubauten
- Maßnahmen zur Reduzierung der Einwirkung von Lärm und Abgasen durch die nahe vorbeiführende Nadlerstraße bzw. das Teilstück der Mühlenstraße
- Anreize zur gestalterischen Verbesserung der Fassadenabwicklungen
- Aufwertung der privaten Ruhezeiten der Grundstücke zur Hebung der Wohnqualität
- Neugestaltung des Schlossplatzes; ergänzende Maßnahme war zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Gebietes die Beantragung der Aufnahme als UNESCO-Weltkulturerbe für das Schwetzingen Schloss und Umgebung

II. Sachstand

Eine der allerersten Maßnahmen war die Neugestaltung des Schlossplatzes. Dabei wurden zwei Bauabschnitte gebildet. Ein Abschnitt erfolgte in einem speziell zur Überwindung der Finanz- und Wirtschaftskrise aufgelegten Zukunftsinvestitionsprogramm des Bundes für kommunalbezogene Investitionen, der andere Bauabschnitt wurde aus dem Sanierungsprogramm ASP gefördert. Die durch den Flächenbezug des gestalteten Abschnitt festgelegte Obergrenze von 150,00 € / m² führte insgesamt zu anerkannten Kosten für diesen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme geförderten Teilbereich von 5.446 qm in Höhe von 816.900,00 € und damit zu einer gewährten Finanzhilfe in Höhe von 490.140,00 €

Mit der Umgestaltung, die allseits und in der gesamten Region als vorbildlich gilt, wurde auch eine experimentelle Form der Verkehrsberuhigung verknüpft. Auch diese Art der Verkehrsberuhigung hat sich nach eine Eingewöhnungsphase sehr bewährt. Der neu gestaltete Schlossplatz wird in seiner heutigen Form der erwarteten Qualität direkt am Eingangsportal zum Schwetzingen Schloss gerecht, ohne die notwendige Verkehrsfunktion einzubüßen. Möglich war dies freilich auch deshalb, weil die Umgehung im Zuge der B 535 zu diesem Zeitpunkt fertig gestellt wurde.

Das private Sanierungsinteresse war von Anfang an recht rege und führte auch bald zum Abschluss einer Reihe von Vereinbarungen, teils für sehr umfassende Modernisierungen und Instandsetzungen, teils für Restmaßnahmen. Inzwischen wurden 14 Modernisierungsvereinbarungen mit einem Zuschussvolumen in Höhe von 513.000,00 € abgeschlossen. Drei Maßnahmen sind bereits abgeschlossen und abgerechnet.

Es gab darüber hinaus frühzeitig Bemühungen in den Bereichen der Neuordnung von Grundstücken im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Ziels der Verbesserung der fußläufigen Anbindung. Die nähere Befassung mit den Baustrukturen auf den dafür vorgesehenen Grundstücken sowie der internen Funktionen auf diesen Grundstücken ließ jedoch erkennen, dass die als Sanierungsziel vorgesehene fußläufige Durchwegung zwischen der Mannheimer Straße und der Herzogstraße äußerst schwierig ist und sich die zunächst vorgesehenen Stellen nicht eignen. Es gilt nach Alternativen zu suchen.

Ebenfalls noch zu keinem Ergebnis führten die Bemühungen, das ehemalige Kinogebäude („Capitol“) einer neuen Nutzung zuzuführen. In diesem Prozess ist aber die Erkenntnis gereift, dass ein Abbruch und eine Nutzung mit einem Neubau oder als Freifläche gegenüber einem Erhalt mit der zweifelsfrei dann notwendig werdenden durchgreifenden Modernisierung und Instandsetzung keine optimale städtebauliche Lösung wäre. Immer wieder interessieren sich Investoren für dieses Gebäude. Die Bemühungen der Stadt sind dabei freilich auch daran geknüpft, dass es zwischen Investor und derzeitigem Eigentümer zu einer Einigung kommt. Zu gegebener Zeit wird sicher zu prüfen sein, ob eine den städtebaulichen Anforderungen genügende Lösung nicht auch eine Sonderbehandlung hinsichtlich der Zuschusshöhe erfordert.

Als Schwerpunkte der Sanierungserfolge sind deshalb bislang lediglich zwei- allerdings diese in besonderem Maße aufzuführen:

1. Die Umgestaltung des Schlossplatzes, bei dem die Gesamtinvestition – bezogen auf den geförderten Teilabschnitt – ganz erheblich über den anerkannten Kosten liegt,

2. der Abschluss von 14 privaten Modernisierungsvereinbarungen, der insgesamt ein Investitionsvolumen von rund 2,7 Mio. € bewirkt.

III. Perspektiven/ Agenda

Schwetzingen hat durch übergeordnete planerische und städtebauliche Maßnahmen bereits in den vorangegangenen Gebieten „Quartier II“ und „Kernstadt“ Grundlagen geschaffen, die jetzt auch für das neuere Gebiet „Herzogstraße / Schlossplatz“ wertvolle Grundpfeiler sind. Beispielfhaft sei hier vor allem der Gestaltrahmenplan genannt.

Der Bereich Schlossplatz ist – mit Ausnahme der Erweiterungsfläche Schlosstraße 4 – abgeschlossen. Somit konzentrieren sich die weiteren städtebaulichen Aufgaben vor allem auf das Teilgebiet „Herzogstraße“. Neben der sehr gut angelaufenen privaten Modernisierung, in deren Zusammenhang es auch immer gelingt, gestalterische Aufwertungen zu erreichen, bleiben als Hauptaufgabe einige Brennpunkte, deren Lösung nicht so leicht von der Hand gehen wird.

Neben dem bereits erwähnten „Capitol“ sind dies ein paar städtebaulich störende Gebäude und die Aufgabe der Umfeldaufwertung.

Bei den störenden Gebäuden darf eine Initiative der Eigentümer nicht erwartet werden und die Entschädigungs- oder Zuschussfrage bei gewünschten Änderungen beansprucht sicher mehr Geld als die klassische Modernisierung, bei der oft privates und öffentliches Interesse Hand in Hand einhergehen.

Bei der Aufwertung des Umfeldes, also insbesondere der Frage der Gestaltung der öffentlichen Räume spielt auch die Enge des Raumes und die Knappheit der Parkierungsflächen eine Rolle.

Aus dem bewilligten Förderrahmen stehen unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarungen nur noch rund 275.000,00 € zur freien Verfügung.

Deshalb wird eine Aufgabe des vor uns liegenden Jahres 2013 sein, konkrete Maßnahmen- und Zeitpläne zu erarbeiten, um für das Folgejahr oder 2015 die Stellung eines Aufstockungsantrages prüfen und auch begründen zu können. Dass der bewilligte Förderrahmen nicht ausreicht liegt auf der Hand. In der beigefügten Grafik wird dies besonders deutlich, wenn man den Prozentsatz des Mittelabrufes mit dem Prozentsatz des abgelaufenen Bewilligungszeitraumes vergleicht.

Karlsruhe, 14. Februar 2013
717-KB

Paul Keßler
Projektleiter Stadterneuerung
LBBW-Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Anlage:

- Darstellung der bisher angefallenen geförderten Kosten, zahlenmäßig und grafisch
- Darstellung des Verhältnisses Laufzeit und Mittelabruf