

# Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 23.03.2022  
Drucksache Nr. 2552/2022

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 23.03.2022

- nicht öffentlich –

Sitzung Gemeinderat 06.04.2022

- öffentlich –

---

## Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Herzogstrasse / Schlossplatz" Zielplan-Stadt Bereich Capitol

- Vorstellung Projektstand der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Herzogstrasse / Schlossplatz"
- Vorstellung Zielplan - Stadt Bereich Capitol

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den bisherigen Entwicklungsstand der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Herzogstrasse/Schlossplatz“ - hier Bereich Capitol - zur Kenntnis.  
**(Anlagen 1-14)**
2. Der Zielplan-Stadt für den Bereich Capitol im Gebiet der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Herzogstrasse / Schlossplatz“ vom 23.03.2022 ist die Grundlage für die Vorbereitung weiterer städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen i. S. v. § 140 Nr. 4 BauGB **(Anlage 1)**

### Erläuterungen:

#### Warum Zielplan oder „städtebauliches Zielkonzept“ ?! (Anlage 1)

Mit dem städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Herzogstrasse Schlossplatz“ wurde die Stadt Schwetzingen 2009 in das Bund-Länder Sanierungsprogramm ASP (Aktive Stadtzentren) mit einer Finanzhilfe von zwischenzeitlich 3.300.000 € und einem Förderrahmen von 5.500.000€ (inkl. dem kommunalen Anteil) aufgenommen. Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.2009 gefasst. Das Gebiet wird nach den Kriterien des BauGB (§§ 153 ff BauGB) umfassend städtebaulich saniert.

Die bisher bedeutendste städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in diesem

Sanierungsgebiet war die Neugestaltung des Schlossplatzes (Planung 2008-2009 - Fertigstellung 2011).

Im nächsten Schritt gilt es nun den städtebaulich neu entwickelten Bereich Capitol in die Umsetzung zu führen, innerstädtische Funktionen zu vitalisieren und historische Gebäude mit der Moderne zu verknüpfen.

Die Förderung im Bund-Länder Sanierungsprogramm erfolgt auf der Grundlage der §§ 164a ff BauGB (Einsatz von Städtebauförderungsmitteln) sowie nach den aktuellen Städtebauförderungsrichtlinien in Baden-Württemberg (StBauFR).

Einer der wichtigen Förderschwerpunkte im Programm der Städtebauförderung deckt sich mit den Vorhaben der Stadt Schwetzingen im Zielplangebiet, nämlich: Neustrukturierung, Sanierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgenzter Brachflächen mit Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zur ökologischen Erneuerung, Verbesserung des Stadtbildes, unter anderem in den Handlungsfeldern Optimierung der Energieeffizienz, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe, Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen.

Mit dem Aufstockungsantrag für das Programmjahr wurde neben einer Erhöhung der Finanzhilfe um 700.200 € eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums um weitere 2 Jahre bis zum 30.04.2024 beantragt. Die Zielsetzung bezüglich der vorhandenen städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet in Bezug auf Bebauung, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit, Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit wurden im Lauf der Erneuerungsmaßnahme zu einem großen Teil schon erreicht. In Fortentwicklung der bei Satzungsbeschluss angenommenen Sanierungsziele wurden diese Ziele in der Sitzung des Gemeinderates vom 03.03.2016 für den Bereich des „Capitol“ präzisiert.

Die vorgesehene städtebauliche Neuordnung sieht das Freistellen des stadtbildprägenden Capitol-Gebäudes verbunden mit der Bildung eines öffentlichen Platzes vor. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat am 18.12.2014 dem Erwerb des Grundstückes Herzogstr. 28 (Capitol) zugestimmt. Der Erwerb wurde danach vollzogen. Zur Umsetzung der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung wurde die Verwaltung ferner beauftragt, das Grundstück, Flst. 287, Herzogstr. 27, zu erwerben. Auch dieser Erwerb ist erfolgt. Der Erwerb dieser beiden Grundstücke steht im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes Mannheimer Str. 24. Die Eigentümerstellung der Stadt Schwetzingen bezüglich des Grundstückes Mannheimer Str. 24 macht eine fußläufige Anbindung des nördlichen

Bereichs der Herzogstraße um das Capitol an die Mannheimer Straße möglich. (**Anlage 14** zeigt chronologisch die Verfahren Sanierung in Kurzform, die in den letzten 6 Absätzen beschrieben wurde, inklusive der aktuellen Verfahren.)

Die in der Sitzung des Gemeinderats vom 03.03.2016 für den Bereich des „Capitol“ beschlossenen grundlegenden Sanierungsziele, werden zunächst nachfolgend nachrichtlich noch einmal dargestellt:

➤ **Präzisierung der Sanierungsziele März 2016**

(Im Zielplan - Stadt - **Anlage 1** vollständig berücksichtigt und 2022 mit weiteren Präzisierungen beabsichtigt)

- Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen Mannheimer Straße und Herzogstraße im Bereich der Grundstücke Flst.Nr.277 und Flst.Nr.287.
- Erhaltung des Gebäudes Capitol, Flst.Nr. 319/11, Herzogstraße 28, Instandsetzung dieses Gebäudes und Zuführung zu einer den angrenzenden öffentlichen Raum und die umgebende Bebauung belebenden und aufwertenden Nutzung.
- Schaffung eines öffentlichen Platzraumes durch Neuordnung unter Einbeziehung der Straßenfläche der Herzogstraße und der Grundstücke FlsteNr.: 285, 287 und 287/1; ggf. auch der angrenzenden Flächen FlsteNr.: 285/1 und 286/9 sowie der Abbruch der der Realisierung dieses Ziels entgegenstehenden Baulichkeiten.
- Flächen, die der Realisierung der Schaffung des Platzraumes dienen, sind von einer (weiteren) Bebauung freizuhalten.
- Aufwertung der die neuen Raumkanten bildenden Fassaden nach Maßgabe der Anforderungen der Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen sowohl im Bestand als auch bei Neubauten.
- Soweit der Realisierung dieser Ziele dienlich, sind die dazu benötigten Flächen vorbehaltlich einer Einzelfallentscheidung zu erwerben, ggf. auch im Zuge der Ausübung des Vorkaufsrechts.

Sanierungsziele (sog. Ziele und Zwecke der Sanierung i. S. BauGB) bilden immer in Verbindung mit der Sanierungssatzung die rechtliche Entscheidungsgrundlage, insbesondere bei Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechtes nach §§ 24 Abs. 1 Nr. 3, 25. ff BauGB, bei der Erteilung oder Versagung der Sanierungsgenehmigung nach §§ 144

Abs. 1 und Abs. 2, 145 BauGB, bei einem Übernahmeverlangen nach Genehmigungsversagung nach § 145 Abs. 5 BauGB, bei der Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 146, 148 BauGB sowie bei der Gewährung von finanziellen Unterstützungen zur Umsetzung der Sanierungsziele (z. B. Aufstockungsanträge jährlich aktualisiert).

Die Sanierungsziele dienen aber auch als Grundlage für die Bestimmung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen und damit für den Endwert (Kaufpreis) bei den bevorstehenden Verkäufen von kommunalen Grundstücken im Bereich Capitol an den Investor.

Basierend auf den vom Gemeinderat im Jahre 2016 beschlossenen Sanierungszielen hatte die Verwaltung mit verschiedenen Investoren Gespräche zur Revitalisierung des ehemaligen Kinogebäudes bei Erhalt der historischen Bausubstanz geführt. Die Verwaltung hat bereits 2014 ein städtebaulich wertvolles und nachhaltiges Konzept der Nutzung der Grundstücksflächen im Bereich des Capitol entwickelt.

Dieses städtische Konzept wurde im Jahr 2016 nochmals präzisiert und im Gemeinderat verabschiedet. Zuletzt scheiterte die Umsetzung dieses Konzeptes allerdings an den fehlenden Finanzmitteln des ursprünglich an der Entwicklung interessierten Investors. Bedingt durch Güte und Nachhaltigkeit des Stadtkonzeptes, sowie dessen grundsätzlicher Wirtschaftlichkeit, hat mittlerweile erneut eine Investorengruppe großes Interesse an der Projektentwicklung bei Akzeptanz der städtebaulichen Sanierungsziele gezeigt.

In den letzten Jahren wurde seitens der Stadt diverse Abstimmungsgespräche – je nach Projektstand - mit dem LDA (Landesdenkmalamt) geführt, welches den vorgelegten Entwicklungsplanungen ein positives Zeugnis ausstellte. Das neue Investorenteam hat die aktuelle Zielplanung kürzlich – in Eigeninitiative – mit dem LDA vorbesprochen, ebenfalls mit positiver Note. Dieses Engagement des Investorenteam zeigt das hohe Interesse an der Entwicklung des Projektes, zudem sich bereits mehrere durch den neuen Investor realisierten Bauvorhaben im denkmalgeschützten Bereich gesellen.

Die neue Investorengruppe wird sich selbst persönlich und einige - wie oben erwähnt - ihrer bereits verwirklichten Projekte, welche in vergleichbarem städtebaulichen und denkmalschützenden Kontext stehen, in der Sitzung vorstellen.

Um die bereits im Jahr 2016 vom Gemeinderat festgelegten Ziele der Sanierung im Bereich Capitol fortzuentwickeln (damals wurde die Möglichkeit des Erwerbes des Grundstückes

Herzogstrasse 27a, altes Arbeitsamt, planerisch noch in Betracht gezogen, diese Möglichkeit ist jedoch bis heute leider nicht gegeben) und des zukünftigen Entwicklungskonzeptes einen erweiterten Rahmen vorzugeben, werden die Ziele - auf Grundlage der feingetunten städtebaulichen Planung (Zielplan - Stadt) - aktuell 2022 wie folgt präzisiert:

➤ **Weitere Präzisierung der Sanierungsziele März 2022** (bildlich in **Anlagen 1+2** )

(Zielplan - Stadt **Anlage 1** integriert die Ziele aus 2016 und präzisiert diese 2022 weiter)

1. Erhalt, Sanierung und Nutzung der denkmalgeschützten städtischen Scheune (Gebäude- Nr.3), Flst.Nr. 285 (der Erhalt des Capitolgebäudes - Nr. 1) wurde 2016 schon fest-geschrieben)
2. Städtebauliche Neuordnung und Neubebauung mit max. II + D (zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss) im Bereich der im Zielplan Bereich Capitol „rot“ (Gebäude mit den Nummern 2,4,5,6,7,8,9) eingezeichneten Gebäudestandorte (Neubauten). Diese dienen als neue städtebauliche Raumkanten
3. Nach Möglichkeit Erhalt des großen und alten Nussbaumes auf Grundstück Flst.Nr. 285
4. Parkierung möglichst weitgehend in einer Tiefgarage unter dem öffentlichen Platz und unter der Neubebauung
5. Verkehrsberuhigter Bereich (d.h. „Schrittgeschwindigkeit und Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer“, ähnlich Schlossplatz) mindestens im Bereich der im Zielplan beige markierten Flächen (öffentlicher Platz), fußläufige Verbindung zur Mannheimer Straße - Grundstücke Flste.Nr.: 277 und 287 und Fahrbereich Herzogstrasse
6. Möglichst maximale Entsiegelung im Bereich öffentlicher Platz und im Bereich der fußläufigen Verbindung zur Mannheimer Straße (Grundstücke Flste.Nr.: 277 und 287) z.B. durch Belagseinbau einer „wassergebundenen Decke“ ähnlich Schlossgarten
7. Erwerb bzw. mindestens Teilerwerb im Bereich Grundstück Flst.Nr. 284
8. Schaffung eines Brunnens oder einer Wasserfläche im Bereich des öffentlichen Platzes
9. Begrünung der fußläufigen Erschließungsfläche zur Mannheimer Straße

10. Städtebaulicher Abschluss der fußläufigen Verbindung am Berührungspunkt zur Mannheimer Straße (mit oder ohne Gebäude möglich, **Anlage 1 + Kreisausschnitt**)

11. Blickschutz begrünt auf Gebäude Herzogstrasse 27a

12. Versetzung / Aufrüstung des Stromverteilerkastens an einen Standort mit vertretbarer städtebaulicher Verträglichkeit

**Diese fortentwickelten Ziele sollen als Grundpfeiler der baulich-konzeptionellen Ausformung dienen und den Rahmen neuer baulicher Entwicklung im Bereich „Capitol“ darstellen. (Anlage 1)**

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (KE) als Sanierungsbeauftragte der Stadt Schwetzingen hat nunmehr die vom Gemeinderat beschlossenen und aktuell präzisierten Ziele und den Zielplan-Stadt in den sog. Maßnahmenplan 2022 (**Anlage 3** - Sanierungsgebiet „Herzogstrasse / Schlossplatz“) und damit als Zielplan - Stadt für den Bereich Capitol übernommen. Auf dieser Grundlage sollen anschließend sowohl die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF) für die Bereitstellung weiterer Finanzhilfen aus dem Programm der Städtebauförderung fortgeschrieben werden, wie auch alle weiteren Verfahrensschritte (Rechtsgeschäfte Grundstücke, Sanierungsrechtliche Genehmigungen, städtebauliche Planungen für die öffentlichen Flächen, Änderung und Neuaufstellung eines erweiterten B-Plan, etc.) vorbereitet und durchgeführt werden! Zur Erstellung der KUF ist es notwendig im nächsten prioritären Schritt die Grundstückswerte aller betroffenen Flurstücke – zum sanierungsbedingten Endwert – gutachterlich feststellen zu lassen. Dieser Auftrag ist bereits erfolgt.

**Chronologie Auslöser und planerisch-städtebauliche Entwicklung sowie bisherige Gremien-Behandlung TA / GR bezüglich „Neuordnung Bereich Capitol“ Sanierungsgebiet „Herzogstrasse / Schlossplatz“**

März 2014 Einreichung Bauantrag Mehrfamilienhaus III+D mit TG + Rampe auf Flst.Nr. 287. Die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB war grundsätzlich gegeben und anvisiert! (**Anlage 8**)

- Die in diesem Gebiet vorherrschenden stark ausgeprägten städtebaulichen Missstände (**Anlage 7a-c**) wären durch Genehmigung dieses unverträglich geplanten Bauvorhabens nicht mehr behebbar und nicht mehr steuerbar gewesen.

- Im Gegenteil, diese Missstände wären auf Jahrzehnte hinaus verschlimmert, bzw. verfestigt worden! Dies galt es mit allen Mitteln zu unterbinden um diesem Bereich eine städtebaulich und für die Menschen wertigere Zukunft zu geben.

Mai 2014 Aus diesem Grund wurde der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt (Versagen der sanierungsrechtlichen Genehmigung) nach §144 Abs.1 BauGB von der Stabstelle Städtebau als Sanierungsbehörde geltend gemacht. Somit war auch keine baurechtliche Genehmigung möglich.

Mai 2014 Damit war die Verfestigung der städtebaulichen Missstände zwar zunächst gebannt, diese jedoch noch lange nicht behoben.

Aus diesem Grund fertigte die Stabstelle Städtebau & Architektur einen umfassenden Entwurf zur grundlegenden städtebaulichen Neuordnung des Bereich Capitol!

Erste Ideen-Skizzen (**Anlage 9**) - basierend auf dem Gedanken Erhalt und Freistellung des stadtbildprägenden (**Anlage 10a-b**) und denkmalgeschützten Gebäude Capitol, Schaffung eines öffentlichen Platzes, Schaffung einer fußläufigen Verbindung (u.a. als Teil des Konzeptes „Schwetzungen Stadt der Plätze und der kurzen Wege“) zur Fußgängerzone Mannheimer Straße, sowie der dazugehörige Erwerb der entsprechenden Grundstücke, die bis dato nicht im Stadtbesitz waren – zeigten klar die Möglichkeit eines sehr deutlichen Verbesserungspotentials, verbunden mit einer spürbaren städtebaulichen Aufwertung des Gesamtbereiches!

In den folgenden Wochen erfolgte die Umsetzung der Ideen-Skizzen in erste konkretere städtebauliche Entwicklungsplanungen.

Juni 2014 GR 05.06.2014 - nicht – öffentlich / Klausurtagung Palais Hirsch  
Vorstellung der o.g. städtebaulichen Entwicklungsplanungen Bereich Capitol mit der Willensbekundung des Gemeinderates auf dieser Basis weitere Entwicklungsschritte und Umsetzungen zu betreiben.

März 2016 GR 01.02.2016 und GR 03.03.2016 - Drucksache Nr. 1760 / 2016  
Präzisierung der Sanierungsziele städtebauliche Neuordnung Bereich Capitol  
TA 16.03.2016 - Drucksache Nr. 1773 / 2016  
Sachstandsbericht Bereich Capitol

- Juli 2016 Bürgerbeteiligung zur Erörterung der Sanierungsziele Bereich Capitol im Palais Hirsch
- August 2016 GR 09.08.2016 – Drucksache Nr. 1833 / 2016  
Erörterungstermin Präzisierung der Sanierungsziele im Bereich Capitol
- Sept. 2016 GR 29.09.2016 - Drucksache Nr. 1833 / 2016  
Kenntnisnahme der Bürgerbeteiligung zum Erörterungstermin am 26.07.2016 im Palais Hirsch.
- Nov. 2016 TA 30.11.2016 - Drucksache Nr. 1871 / 2016  
Weiterentwicklung städtebauliche Neuordnung Bereich Capitol
- März 2019 GR 29.03.2019, Beschluss Abriss Herzogstraße 27a (Hähnchengrill) **durch damaligen Investor**. Aus bekannten Gründen kam es nicht zur Durchführung. Der Abbruch dieses wenig attraktiven Gebäudes hätte städtebaulich eine erste große optische Signalwirkung in diesem Gesamtbereich entfaltet!
- 2019/20 Konzentration auf mögliche neuen Investoren mit finanziellem Potential!  
Weitere Verfeinerung der städtebaulichen Planung und Verhandlungen mit Grundstückseigentümern.
- Juli 2021 Großes Auftaktgespräch mit 4 neuen potentiellen Investorenteams.  
Bei diesem mehrstündigen Präsentationstermin im Rathaus erläuterte die Stabstelle Städtebau & Architektur den Investorenteams sämtliche rechtlichen, entwicklungsplanerischen, förderrechtlichen, planungsrechtlichen, gutachterlichen, statisch-technischen, städtebaulichen, wirtschaftlichen Grundlagen - insbesondere jedoch die aktuelle Zielplanung-Stadt Bereich Capitol unter Aufzeigen evtl. weiterer zukünftiger Entwicklungspotentiale - anhand einer ausführlichen PowerPoint-Präsentation! (sehr kurze Zusammenfassung in **Anlagen 1- 14** erkenntlich)
- Sept. 2021 GR 29.09.2021 - Drucksache Nr. 2487/2021  
Erneuter Beschluss Abriss Herzogstrasse 27a durch Stadt
- Jan. 2022 Folgegespräch am 25.01.2022 – rührend aus o.g. Auftakttermin vom 01.07.2021 – mit einem potentiellen Investor für den Bereich Capitol. In diesem Gespräch bezeichnet der Investor die städtischen Zielplanungen (u.a.



**Anlage 1)** aus seiner Sicht als gut geeignet, wirtschaftlich, ansprechend und als tragfähige Basis für die weitere vertiefte Projektentwicklung in seinem Sinne.

Febr. 2022 In einem zweiten Folgegespräch am 08.02.2022 erfolgten weiteres Feintuning der Grundlagenplanung, Besprechung möglicher Zuschüsse, sanierungsrechtliche Zeitfristen, einige technische und grundstücksbezogene Aspekte, Nutzungen, Begrenzung von Kubaturen, denkmalschützerische Aspekte, sowie die Bestätigung des Investorwunsches dieses Gesamtprojekt mit der Stadt realisieren zu wollen.

März 2022 Beabsichtigte Vorstellung des Projektstandes städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Bereich Capitol und Beschluss Zielplan-Stadt (**Anlage 1**), sowie persönliche Vorstellung des Investors im TA / GR als Grundlage für die weitere zeit- und kostenintensive Projektentwicklung und Basis für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit Investor / Stadt.

**Wesentlichen Punkte des städtischen Zielplanes (Anlage 1), die dem Projekt zugrunde liegen und dem Projekt eine reelle Chance zur Realisierung geben, sind folgende:**

- Freistellung / Erhalt / Sanierung / Neunutzung des stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Capitolgebäudes.  
(förderfähig und 10 Jahre nach § 10 EStG abschreibungsfähig)
- Erhalt / Sanierung / Neunutzung der denkmalgeschützten Scheune.  
(förderfähig und 10 Jahre nach § 10 EStG abschreibungsfähig)
- Die Schaffung eines öffentlichen Platzes vor dem Capitol führt zur Steigerung von Attraktivität, sowohl für die neue, als auch für bestehende Bebauung, somit letztendlich ebenso für den öffentlichen Raum selbst. (förderfähig)
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung zur Fußgängerzone in der Mannheimer Straße zur Steigerung der Attraktivität und Anbindung des Bereiches Capitol an die Innenstadt. (förderfähig)
- Angebot einer städtebaulich sehr verträglichen Neubebauung mit überwiegend Wohnen (II + D) auf inzwischen im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücken. Das ist nicht nur wirtschaftlich für den Investor, sondern auch für die Stadt durch zielplanerisch neu geschaffenes Bauland.

- Insbesondere die gegenseitige planerische und wirtschaftliche Befruchtung mittels Sanierung historischer Bausubstanz und attraktiver Neubaumöglichkeiten, setzt projektfördernde Synergieeffekte frei, die dem Gesamtprojekt sehr förderlich sind. „Historie in die Zukunft führen“ könnte hier der Leitspruch sein.
- Der Erhalt des großen und majestätischen Nussbaumes trägt neben der Sanierung der historischen Gebäude optisch, ökologisch und sommerlich schattenspendend sehr zur Steigerung der Qualitäten für den Menschen bei.
- Die weitgehende Begrünung der fußläufigen Verbindung zur Mannheimer Straße mit z.B. einer Entsiegelung durch eine „wassergebundenen Decke als Bodenbelag steigert die Ökologie, spendet Schatten und vermittelt Wohlbefinden.
- Das Thema Wasser in Städten gilt bei vielen Menschen als hochattraktiv, hilft zur sommerlichen Kühlung und verleitet nicht nur Kinder zum Spielen. Es sei hier daran erinnert, dass im Zuge einer Bürgerbefragung zur 1250 Jahr Feier Schwetzingens, sich eine sehr große Mehrheit der Bürger für deutlich mehr Wasser im öffentlichen Raum Schwetzingens ausgesprochen hat.
- Die Ausbildung des öffentlichen Platzes vor dem Capitol zum verkehrsberuhigten Bereich à la Schlossplatz verhilft zu weiterem Wohlbefinden und zu mehr Rückgabe der Stadt an den Menschen, denn der Mensch ist das Maß der Dinge.
- Das Zusammenspiel all dieser Qualitätsaspekte wird letztendlich zu einer – durchaus auch wirtschaftlichen – Umsetzung führen können.

Die für Schwetzingen zuständige KE (LBBW Kommunalentwicklung) weist mit den Schreiben der Sanierungsberater Paul Kessler und Albrecht Keller (**Anlagen 12a und 12b**) u.a. auf die sehr hohe Wertschätzung der Sanierungsmaßnahme „Herzogstrasse / Schlossplatz“ in Schwetzingen durch alle (Förder-) Akteure, sowohl auf Bundes- als auch auf Landesseite, hin.

Aus diesen Gründen ist dieses Sanierungsgebiet inzwischen mehrfach verlängert und auch immer wieder finanziell spürbar aufgestockt worden – in dieser Häufigkeit und Dauer eher ziemlich ungewöhnlich, jedoch gut für die Stadt! (**Anlagen 12a und 12b**)

Aktuell ist eine Verlängerung bis April 2024 avisiert, somit liefe das Gebiet dann 15 Jahre! Länger geht es nicht! Deshalb sind die nächsten 2 Jahre ausschlaggebend um dieses Projekt

fördertechnisch und steuerlich-abschreibungstechnisch zum Gelingen zu führen!

Die Verwaltung sieht hier einen Weg - zusammen mit dem neuen Investor „Historie in die Zukunft zu führen“!

**Anlagen:**

- Anlage 1 Zielplan-Stadt Bereich Capitol
- Anlage 2 Grundstücke im Stadteigentum – aktueller Stand
- Anlage 3 Maßnahmenplan 2022 mit Planung Stadt Bereich Capitol
- Anlage 4 Lageplan-Kataster Bereich Capitol
- Anlage 5 Luftbild Bereich Capitol
- Anlage 6 Überlagerung Zielplan Bereich Capitol mit Luftbild (bessere Übersicht)
- Anlage 7a-c Fotos Bestand Bereich Capitol
- Anlage 8 Vorhaben Bauträger Mehrfamilienhaus III+D und TG+Rampe (2014)
- Anlage 9 Erste Ideen-Skizzen Stadt 2014
- Anlage 10a-b Historische Pläne und Fotos Capitol
- Anlage 11 Perspektive – mögliche Zukunft Capitol
- Anlage 12a Schreiben KE, Sanierungsberater Herr Keller, 10.03.2022
- Anlage 12b Auszug Schreiben KE, ehemaliger Sanierungsberater Herr Kessler,  
12.02.2016
- Anlage 13a-b Plakate 1 + 2 – städtebauliche Neuordnung Bereich Capitol  
= Veranschaulichung und plakative Zusammenfassung des  
Gesamtentwicklungs-Konzeptes 2014 – 2022 in Bild und Schrift.
- Anlage 14 Chronologie Verfahren Sanierung „Herzogstraße / Schlossplatz „

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: