

# Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für  
Stadtentwicklung  
Datum: 27.04.2023  
Drucksache Nr. 2706/2023/1

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 19.04.2023

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 10.05.2023

- öffentlich -

---

## Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Herzogstr. / Schlossplatz Fortschreibung Zielplan-Stadt

### Beschlussvorschlag:

1. Die Aktualisierung des Zielplans – Stadt 06.04.2022 – Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Entwicklung Bereich Capitol mit weiterer Präzisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Herzogstraße/Schlossplatz wird beschlossen.
2. Der aktuelle Planungsstand und die konzeptionellen Überlegungen für die Entwicklung im Bereich Capitol, Herzogstraße 24, 27 und 28 sowie der denkmalgeschützten Scheune auf dem Flst.Nr. 285 (Heidelberger Straße) werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die notwendigen Verträge vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

### Erläuterungen:

In der Gemeinderatssitzung vom 06.04.2022 wurde der Zielplan-Stadt zur städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Bereich Capitol mit Präzisierung der Sanierungsziele beschlossen (Drucksache 2552/2022). Am 11.04.2022 erging die Mitteilung über die Verlängerung des Bewilligungszeitraums für das Sanierungsgebiet Herzogstraße/Schlossplatz bis zum 30.04.2024.

Der am 26.10.2021 parallel gestellte Aufstockungsantrag wurde mit Eingang des Zuwendungsbescheides vom 28.06.2022 in voller Höhe bewilligt.

Aufgrund der positiven Verlängerung des Bewilligungszeitraums und der Aufstockung der Finanzmittel wurden ab Mitte 2022 die Gespräche mit dem Investor weiter vertieft. Im Januar 2023 ging die Absichtserklärung zum Kauf und Entwicklung des Capitol-Areals durch den Investor ein. Mit der damit verbundenen Projektentwicklung besteht jetzt eine realistische Chance für eine zeitnahe Umsetzung von wesentlichen Zielen des seit 2009 laufenden Sanierungsprojekts.

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Bereich Capitol wird von dem Investor in regelmäßiger Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung sowie dem langjährigen beratenden Planungsbüro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, Karlsruhe entwickelt.

*Auszug Vorhabenbeschreibung aus der Absichtserklärung vom 31.01.2023:*

## 1. Capitol

Das ehemalige Capitol-Lichtspielhaus aus dem Jahre 1926 soll vollständig denkmalgerecht saniert und wieder nutzbar gemacht werden. Es sind 8 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit (hochwertige Möbel) und ein Architekturbüro geplant. Die Erschließung der Wohnnutzung ist separat von der gewerblichen Nutzung geplant. Das alte Foyer wird wieder „erlebbar“ und bildet ein „Highlight“. Sowohl für den Laden als auch für das Büro gibt es bereits feste mögliche Nutzer. Durch einen Lichthof im Inneren des Gebäudes wird auch die ursprüngliche Dimension des Theatersaals wahrnehmbar. Die Abstimmung hierzu mit dem Landesdenkmalamt Karlsruhe, hat bereits stattgefunden und wird sehr positiv bewertet.

## 2. Das Platzhaus – Herzogstr. 27

Auf dem Gelände, angrenzend an die herzustellende Durchwegung zur Fußgängerzone „Manneimer Straße“, soll ein Mehrparteienhaus mit 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit entstehen. Die besondere Lage verlangt eine klassische Fassadenstruktur, passend zum barocken Ensemble der Schwetzingen Innenstadt. Nach Süden und Westen grenzt das Grundstück an hohe Grenzmauern/umgebende Bebauung, sodass die Grünflächen der Wohnungen im 1. Obergeschoss entstehen. Somit ist die Belichtung und Nutzbarkeit gewährleistet. Ebenfalls ist so die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Erdgeschoss möglich. Die Bauweise des Gebäudes soll in Massivholzbauweise ausgeführt werden, sodass hier Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden. Der Bau erhält eine Putzfassade, so dass die Bauweise nicht ersichtlich ist und es sich in das Stadtbild einfügt. Kooperationspartner für die Massivholzbauweise sind „Holzius“ aus Südtirol und KaufmannBau von der schwäbischen Alb.

## 3. Herzogstraße 24

An der Herzogstraße 24 entstehen 2 Doppelhäuser. Diese sollen sich ebenfalls in das klassische Stadtbild einfügen. Die Haushälften selbst beginnen im 1. Obergeschoss, sodass im Erdgeschoss die Stellplätze für die Häuser, als auch für das Capitol Platz finden. Die Gärten sind dann ebenfalls im 1. Obergeschoss angeordnet, sodass hier eine deutlich größere Fläche begrünt werden kann. Darüber hinaus ist eine Zisternenlösung angedacht, sodass auch hier ein weiterer Baustein zur Nachhaltigkeit hinzukommt.

Der Investor hat gemeinsam mit dem beauftragten Architekturbüro das Projekt in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 19.04.2023 vorgestellt.

## **Fortschreibung des Zielplan-Stadt**

Die im März 2022 dargestellten Sanierungsziele werden durch die weitergehende Planung noch einmal präzisiert und auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes wie folgt in einen zielführenden städtebaulichen Kontext gesetzt:

1. Erhalt, Sanierung und Nutzung des „Capitol“ Flst.Nr. 319/11 (Gebäude Nr. 1) und der denkmalgeschützten städtischen Scheune Flst.Nr. 285 (Gebäude Nr. 2).
2. **Städtebauliche Neuordnung und Neubebauung mit einem Platzgebäude (Gebäude Nr. 3) mit ausnahmsweise max. III + D mit Dachbegrünung und zwei Gebäuden (Gebäude Nr. 4) mit max. II + D (zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss) im Bereich der im Zielplan-Stadt Bereich Capitol „rot“ eingezeichneten Gebäudestandorte (Neubauten). Diese dienen als neue städtebauliche Raumkanten. In allen Gebäuden wird das Erdgeschoss als Parkgeschoss ausgebildet.**

3. Erhalt des großen und alten Nussbaumes auf Grundstück Flst.Nr. 285.
- 4. Parkierung weitgehend unter der Neubebauung (Gebäude Nr. 3 und Nr. 4).**
5. Blickschutz begrünt auf Gebäude Herzogstraße 27a.
6. Verkehrsberuhigter Bereich (d.h. „Schrittgeschwindigkeit und Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer“ ähnlich Schlossplatz) mindestens im Bereich der im Zielplan-Stadt beige markierten Flächen (öffentlicher Platz), fußläufige Verbindung zur Mannheimer Straße - Grundstücke Flst.Nr.: 277 und 287 und teilweise im Fahrbereich Herzogstraße.
7. Möglichst maximale Entsiegelung im Bereich öffentlicher Platz und im Bereich der fußläufigen Verbindung zur Mannheimer Straße (Grundstücke Flst.Nr.: 277 und 287) z.B. durch Belagseinbau einer „wassergebundenen Decke“ ähnlich Schlossgarten.
- 8. Erwerb bzw. mindestens Teilerwerb im südlichen Bereich Grundstück Flst.Nr. 284 als Platzerweiterung und als Versetzung/Aufrüstung und möglicher neuer Standort des Stromverteilerkastens mit vertretbarer städtebaulicher Verträglichkeit.**
9. Schaffung eines Brunnens/Wasserspiels oder einer Wasserfläche und eines Spielplatzes im Bereich des öffentlichen Platzes.
10. Gestaltung durch Begrünung und Beleuchtung der fußläufigen Erschließungsfläche zur Fußgängerzone „Mannheimer Straße“.
11. Städtebaulicher Abschluss und Gestaltung Flst.Nr. 277 (Gebäude Nr. 5) der fußläufigen Verbindung am Berührungspunkt zur Mannheimer Straße. **Abschluss Mannheimer Straße 24 mit Gebäude und Passage.**
- 12. Gestaltung Treppenaufgang zur Mühlenstraße im Zusammenhang mit der Platzherstellung.**

**Die Punkte in fetter Schrift sind die aktualisierten/angepassten und fortentwickelten Sanierungsziele.**

Die fortentwickelten Ziele sind Grundlage für das weitere Arbeiten mit dem Investor und dienen der Abstimmung mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (KE) die weiterhin als Sanierungsbeauftragte der Stadt Schwetzingen das Projekt begleitet.

Auf dieser Grundlage sollen anschließend die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF) für die Bereitstellung weiterer Finanzhilfen aus dem Programm der Städtebauförderung fortgeschrieben und definiert werden. Alle Fragen der Finanzierung, der Kauf- und Verkaufspreise, der Sanierungsförderung und des Haushalts sind Gegenstand der Sitzung des Technischen Ausschusses am 24.05.2023.

Der derzeitige Planungsstand sieht folgenden Zeitrahmen vor:

- Erwerb der Gebäude durch die Projekt Capitol GmbH → Q2/Q3 2023
- Rückbauarbeiten im Capitol Q3/4 / 2023
- Sanierung des Capitols ab Q1/2024
- Beginn des Neubaus „Platzhaus“ Q2/2024
- Fertigstellung Projekt 2025

Der Zeitplan gilt vorbehaltlich der Vertragsabschlüsse und der Detailplanung des Investors.

**Finanzielles:**

Produkt / Kostenstellen: 751100202100; 711330000002

**Die Anlagen wurden bereits zur Sitzung des Technischen Ausschusses am 19.04.2023  
versendet.**

**Anlagen:**

- Anlage 1       – Aktualisierter Zielplan-Stadt 19.04.2023
- Anlage 1a     – Zielplan-Stadt 23.03.2022
- Anlage 2       – Lageplan mit Stellplatzübersicht (nicht öffentlich)

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: