

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 03.03.2025
Drucksache Nr. 2973/2025

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 19.03.2025

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 09.04.2025

- öffentlich -

Sanierungsgebiet Herzogstraße-Schlossplatz: Durchgang Mannheimer Straße 24

Beschlussvorschlag:

1. Der Gestattungsvertrag zwischen der Schwetzinger Wohnbaugesellschaft GmbH & Co. KG Eigentümerin und der Stadt Schwetzingen zur Durchführung von Ordnungs- und Abbruchfolgemassnahmen (Schaffung einer Wegeverbindung zwischen dem Quartiersplatz Herzogstraße und der Fußgängerzone) auf dem Flurstück Nr. 277 im Sanierungsgebiet Herzogstraße – Schlossplatz wird genehmigt.
2. Die Stadtverwaltung Schwetzingen wird mit der weiteren Umsetzung (Planung, Ausschreibung, Vergabe) beauftragt
3. Der Zeitplan für die Maßnahme wird zur Kenntnis genommen.

Erläuterungen:

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Herzogstraße/Schlossplatz basiert auf der vom Gemeinderat am 17.12.2009 beschlossenen förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes „Herzogstraße/Schlossplatz“. Das Gebiet wird nach den Kriterien des BauGB (§§ 153 ff BauGB) umfassend städtebaulich saniert. Nach den Vorarbeiten der letzten Jahre konzentrieren sich wesentliche Teil der Umsetzung der Maßnahmen auf die Jahre 2025 – 2027.

Zur Vorbereitung der Maßnahme hat die Stadt eine statische Prüfung der Bausubstanz, eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme sowie die Planungsleistungen gemäß HOAI durch Herrn Gomez von A.G.S. Architekten in Brühl beauftragt.

1. Gestattungsvertrag zwischen der Schwetzinger Wohnbaugesellschaft SWG und der Stadt

Die letzte Aktualisierung des Zielplans –Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Entwicklung Bereich Capitol mit weiterer Präzisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Herzogstraße/Schlossplatz - wurde am 19.04.2023 vom Gemeinderat beschlossen.

Neben dem Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude Capitol und Scheune sowie der Schaffung eines Quartiersplatz mit dem Neubau eines Platzhaus ist die fußläufige Verbindung (Passage) zwischen dem künftigen Quartiersplatz und der Fußgängerzone ein wesentliches Element der städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Teil des Sanierungsgebietes.

Die Passage läuft über das Grundstück Flst.Nr. 277 durch das Erdgeschoss des Bestandshauses Mannheimer Straße 24, das am 21.06.2022 von der Stadt in das Eigentum der SWG übertragen wurde. SWG und Stadt schließen dazu einen Gestattungsvertrag, der der Stadt die Rechte für die Durchführung der Maßnahmen einräumt, aber ihr gleichzeitig auch die anfallenden Kosten und Risiken überträgt.

Wesentliche Elemente des Vertrags sind

1. Gestattung der Durchführung von Ordnungs- und Abbruchfolgemaßnahmen: Dazu gehören alle erforderlichen Maßnahmen im Bereich des Erdgeschosses und des Weges, aber auch die Verlegung des Eingangs zur oberen Wohnung.
2. Haftung während und nach Herstellung der Wegeverbindung: Die Stadt trägt insbesondere die Unterhaltungslast und Verkehrssicherungspflicht für die Wegeverbindung und haftet für etwaige Schäden am Gebäude.
3. Gestattung der späteren dauerhaften Widmung für den öffentlichen Verkehr.
4. Dienstbarkeitsbestellung: Für das Wegerecht wird zugunsten der Stadt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch bestellt.
5. Kostentragung: Die Stadt trägt die Kosten der Freilegung und Herstellung der Wegeverbindung.
6. Verhältnis zu den Mietern: Die SWG ist zuständig für die Regelung der Verhältnisse und etwaiger Rechtsfolgen infolge der Ordnungsmaßnahme mit Ihren Mietern.

2. Sanierungsförderung und Kosten

Die Kosten der Freilegung einschl. der baukonstruktiv erforderlichen Abbruchfolgemaßnahmen am Gebäude werden sanierungsrechtlich als Ordnungsmaßnahmen anerkannt. Dies bedeutet, dass die anfallenden, förderfähigen Kosten grundsätzlich zu 60% aus Sanierungsmitteln bezuschusst werden. 40 % sind als Eigenanteil durch die Stadt zu tragen.

Im Rahmen der bisherigen Kostenplanung (s. auch Vorstellung im TA / GR am 04.12.2024, Drucksache 2930/2024) wurde von Kosten in der noch nicht bestätigten Größenordnung von ca. 440 TEUR ausgegangen. Näheres ergibt sich erst im Zuge der weiteren Detailplanungen, insbesondere nach der statischen Beurteilung, die auch noch im TA / GR vorgestellt werden.

Auf Antrag der Stadt Schwetzingen wurde vom Land 2024 eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums bis zum 30.04.2026 genehmigt.

3. Zeitplan für das weitere Vorgehen

In Absprache mit der SWG soll das Vorhaben wie folgt umgesetzt werden

- Ausführungs- und Genehmigungsplanung inkl. Statik bis 05-2025
- Ausschreibung und Vergabe bis 06/07-2025 (Beschluss Gemeinderat), parallel dazu Baugenehmigung
- Auszug der Mieter bis 09-2025 (Gewerbeinheit und Wohnung)
- Baubeginn ca. 10-2025
- Fertigstellung Q 2-2026.

5. Finanzielles:

Die Maßnahme läuft über Kostenstelle 751100202100/ 78730000 und ist im Haushaltsplan 2025 enthalten.

Anlagen:

Anlage 1: Zielplan 2023

Anlage 2: Entwurf Gestattungsvertrag

Oberbürgermeister:

Bürgermeisterin:

Amtsleiter*in:

Sachbearbeiter*in:

Kämmerei: