

Bebauungsplan Pfaudler | Gemeinderat Mi, 09.04.25

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr OB,

Beim Pfaudler-Areal kommt Stück für Stück immer mehr Fleisch ans Skelett. Wir können die positiven Kommentare der anderen Fraktionen teilen. Wiederholen braucht man da nicht nochmal alles. Wir bekommen aber auch die andere Seite an uns herangetragen oder müssen ein bisschen Grundsatzkritik üben.

So ist es scheinbar wohl bereits jetzt schon so, dass die Immobilienwerte nicht nur in der Pfaudler-Umgebung überproportional gestiegen sind – da geht es um diesen Sog-Effekt, den das neue Quartier auf umliegende Bereiche hat. Zumindest haben wir das seitens Vertreter der Immobilienbranche auch so zurückgemeldet bekommen. Und auch wir können das so mit Blick auf den Immobilien- und Mietmarkt wahrnehmen. Anscheinend ist es so, dass das entwickelte Pfaudler-Areal nicht nur eine Steigerung oder „Wertblase“ in der Umgebung des Areals selbst erzeugt, sondern ein Preisanzug in ganz Schwetzingen nach sich zieht.

Interessant dabei ist auch, dass es nicht der realen hochpreisigen Wohnungen sind, sondern allein die Erwartung, dass sich das Gebiet in diesem Bereich entwickelt. Der Effekt dieser Preissteigerung auf Schwetzingen liegt – gemessen am Durchschnitt in der Region – anscheinend überproportional hoch.

Der damalige OB Pörtl hatte einen Effekt durch Pfaudler prognostiziert, nämlich dass günstigere, freiwerdende Wohnungen durch Umsiedelung ins Pfaudler-Quartier erschwinglich neuvermietet werden können, dass sozusagen ein Wohnungstausch stattfindet, sodass der günstigere Wohnraum wieder frei wird. Dieser Effekt bleibt wohl in

dem Maße aus, weil die freien Wohnungen wieder direkt überproportional teurer an den Markt gehen. Wir hatten das damals bemängelt. Aber das wollte damals zumindest hier am Tisch niemand wissen. Und nun sorgt Pfaudler genau für die gegenteilige Entwicklung, für die man dieses Entwicklungsareal dereinst so angepriesen hatte: überproportional höhere Mieten und Immobilienpreise in ganz Schwetzingen.

Und wie sieht es mit den Kosten aus – also mit den Kosten für die Stadt, für die Errichtung und Unterhaltung der ganzen Infrastruktur. Klar, mit mehr Bürgern, die Schwetzingen bekommt, bekommt die Stadt auch mehr Schlüsselzuweisungen für den Haushalt, also Einnahmen. Aber wie sieht unterm Strich die Bilanz für dieses Gebiet aus? Die Brücke ist zum Glück vom Tisch. Deren Investitions- und Unterhaltungskosten hätten jede Amortisierung über den Haufen geworfen. Aber auch jetzt gilt es ja, zusätzlich Infrastruktur zu bauen und zu unterhalten.

- Da reden wir von Straßen, Wegen und Verkehrsinfrastruktur. Wird diese überhaupt in der geplanten Weise reichen?
- Oder kommt man 2028 zur Erkenntnis, dass die Planungen doch nicht ausreichen und mal wieder nachgebessert werden muss – mal wieder 2 Millionen mehr für ne Straßenverbreiterung, weil das bestellte Gutachten am Ende doch nicht der Realität bzw. der tatsächlichen Verkehrsbelastung entspricht?
- Und wie sieht das aus, wenn die Stadt eine neue KiTa, bzw. Kindergarten baut, betreibt, wie es vorgesehen ist. Das wird auch Geld kosten.
- Welche weiteren Begleitmaßnahmen werden in den nächsten Jahren folgen müssen, die wieder Geld kosten?
- Wir würden uns einfach interessieren, wie ein Cashflow für die Stadt aussehen würde, wenn man alle Investitionen, Maßnahmen und Kosten für dieses Gebiet mit den Mehreinnahmen verrechnen würde. Stünde da ein Minus oder ein Plus? – Sprich: hat die Stadt etwas davon oder nicht?

Und wir müssen sagen: einen solchen Cashflow oder eine ähnliche Berechnung haben wir nicht gesehen.

Aber gut, was tun? Abblasen kann man dieses Projekt nun nicht mehr. – Etwa Augen zu und durch? – Wir werden zumindest jeden Euro, den die Stadt für dieses Gebiet investiert genau prüfen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan war es übrigens ähnlich, wie beim Haushalt, zumindest für uns Gemeinderäte, die sich durch seitenweise Baufestsetzungen und massenweise Gutachten und Synopsen durcharbeiten konnten: Respekt, vor diesem Machwerk, vor diesem schieren Kunstwerk an Bürokratismus.

Eins ist klar. Wenn wir hier zustimmen, dann tun wir das auch deshalb, weil wir in jene Akteure seitens der Stadt Vertrauen setzen, die hier von Anfang an dabei waren und die einzelnen Elemente durchverhandelt, reinverhandelt, festgelegt und begleitet haben. Und das ist neben unseren Mitarbeitern in den Ämtern vor allem auch der jetzige Oberbürgermeister.

Die SPD-Fraktion stimmt zu.