

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 01.10.2025

- öffentlich -

(vorberaten in der Sitzung des Gemeinderats am 24.09.2025)

Entwicklungskonzept Innenstadt 2030 - Revitalisierung des Standortes „Alter Messplatz / Hebelstraße / Dreikönigstraße / Invalidengasse“ - Zeitplan und weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat spricht sich für die Umsetzungsschritte eines Entwicklungskonzeptes Innenstadt 2030 - Revitalisierung des Standortes „Alter Messplatz / Hebelstraße / Dreikönigstraße / Invalidengasse“ durch die Stadtverwaltung und die Schwetzingener Wohnbaugesellschaft GmbH & Co. KG (SWG) auf der Grundlage der Anlage1 aus.

Erläuterungen:

Nachdem in den zurückliegenden Klausurtagungen 2025 ein klares Votum von Seiten des Gemeinderates getroffen wurde, das Projekt „Umbau und Sanierung Rothacker'sches Haus“ als Museum angesichts der Kostenentwicklung nicht mehr weiter umzusetzen (siehe Vorlage 3064/2025), sollen die künftigen Überlegungen und Planungen des Anwesens zusammen mit dem Alten Messplatz und der Freifläche der ehemaligen Spargelannahmestelle (SWG-Grundstück) in der Invalidengasse und in Kombination mit dem Quartier „Hebelstraße / Dreikönigstraße / Invalidengasse“ in den kommenden Jahren zukunftsfähig und lebenswert weiterentwickelt werden. Zwischenzeitlich hat das Amt für Stadtentwicklung mit einem Anschreiben und Fragebogen alle Eigentümerinnen und Eigentümer der im Gebiet liegenden Grundstücke und Wohnhäuser angeschrieben. Im Rahmen eines anstehenden Dialogs sollen die Bedürfnisse und Wünsche der Eigentümerinnen und Eigentümer in den weiteren Planungsprozess einfließen.

Im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung der Schwetzingener Innenstadt und der stetigen Verbesserung der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger schlägt die Stadtverwaltung vor, das bestehende, seit über 30 Jahren ungenutzte und mittlerweile stark sanierungsbedürftige Gebäude des Rothacker'schen Hauses – nach einer abschließenden Klärung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe - abzubrechen. Das freigegebene Grundstück soll künftig der Realisierung eines Seniorenwohnens dienen, welches die Funktion eines wichtigen sozialen und städtebaulichen Ankerpunkts in der Innenstadt einnehmen soll.

Ziel dieser Überlegung ist es, die Bedürfnisse der älteren Generationen optimal zu erfüllen. Dabei soll das Prinzip der kurzen Wege zum Tragen kommen, d.h. sowohl Distanzen zwischen seniorengerechtem Wohnen, Nahversorgung und Dienstleistungen, als auch öffentliche Verkehrsmittel sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Die Stadtverwaltung spricht sich dafür aus, den Fokus im Bereich Wohnen an dieser prominenten Stelle auf die Bedürfnisse einer älter werdenden Stadtgesellschaft in Schwetzingen und damit auf seniorengerechtes Wohnen zu richten. Mit Blick auf eine deutschlandweite Statistik zeigt sich, dass im Jahr 2025 ein Bedarf von 3,2 Millionen barrierearme Wohnungen besteht. Für das Jahr 2030 liegt dieser Wert bei 3,5 Millionen und für das Jahr 2035 bei 3,7 Millionen Wohnungen. Damit wird laut Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt (Stand 2023) bereits im Jahr 2030 eine Versorgungslücke von über 2 Millionen Wohnungen bestehen.

Auch für Schwetzingen lassen sich diese Zahlen laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg nachvollziehen, sodass der Anteil der 65- bis 84-Jährigen im Jahr 2025 bei rund 22 % und bei den über 85-Jährigen bei 3 % der Gesamtbevölkerung lag.

Durch die zentrale Lage des Grundstückes des Rothacker'schen Hauses sowie ergänzend durch das Grundstück der SWG (Spargelannahmestelle) könnte diese Bedarfslücke optimal geschlossen werden, wenn es gelingt, barrierearmes und barrierefreies Seniorenwohnen mit Betreuung an diesem Standort zu realisieren.

Im Zuge eines Investoren-Auswahlverfahrens, bei welchem bereits mit dem Angebot ein Architekturentwurf eingereicht und in die Bewertung einbezogen werden soll, will die Stadtverwaltung zusammen mit der SWG eine mögliche Realisierbarkeit durch den Markt prüfen.

In weiteren Schritten soll es zu einer Quartiersentwicklung der „Hebelstraße / Dreikönigstraße / Invalidengasse“ kommen. Dies bedeutet, dass der an den Parkplatz „Alter Messplatz“ angrenzende Bereich sowie die dortigen Wohnbereiche gemeinsam in einem Zielzeitraum bis zum Jahr 2030 mit den Eigentümerinnen und Eigentümern entwickelt werden sollen. Dabei sollen die Flächen (in der Regel alte Bestandsgebäude, Scheunen, Anbauten, versiegelte Hofflächen) sinnvoll aufgewertet werden und dabei qualitätsvolle Wohnangebote ermöglicht werden. Der besondere Wert liegt hierbei auf einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Bauweise, um die städtebauliche Entwicklung klimaschonend zu gestalten.

Der Parkplatz „Alter Messplatz“ soll im Zuge der Umsetzung ebenfalls neugestaltet werden. Neben der Einrichtung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge soll die Parkraumbewirtschaftung durch eine moderne, elektronische Parkanlage erfolgen. Zudem ist geplant, die Parkschanke durch eine innovative, nutzerfreundliche Lösung zu ersetzen.

Im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung soll die versiegelte Parkfläche durch die Anlage von mehr Grünstreifen und Baumquartiere aufgewertet werden, um Hitzeinseln zu reduzieren und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt weiter zu erhöhen (siehe auch Beschlussvorlage 2844/2024).

Mit dem Einstieg in die Überlegungen und Planungen eines Entwicklungskonzeptes Innenstadt 2030 - Revitalisierung des Standortes „Alter Messplatz / Hebelstraße / Dreikönigstraße / Invalidengasse“, sollen die Weichen für eine generationsgerechte, nachhaltige und städtebaulich wertvolle Entwicklung eines historischen Teils der Schwetzingen Innenstadt gelegt werden. In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 07.05.2025 und dem Gemeinderat vom 24.09.2025 hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, dass eine Ausarbeitung des Entwicklungskonzeptes Innenstadt 2030 - Revitalisierung des Standortes „Alter Messplatz / Hebelstraße / Dreikönigstraße / Invalidengasse“ zu entwickeln sei.

Weiter sprach sich der Gemeinderat dafür aus, einer Revitalisierung des Standortes Rothacker'sches Haus im Eigentum der Stadt und dem Grundstück der „Spargelannahmestelle“ im Eigentum der Schwetzingen Wohnbaugesellschaft GmbH & Co. KG (SWG) weiter umzusetzen und hierbei die Schwetzingen Wohnbaugesellschaft GmbH & Co. KG mit einem Investorenauswahlverfahren zu betrauen.

Der in der Anlage 1 beigefügte Zeitplan mit den weiteren inhaltlichen Verfahrensschritten beschreibt das weitere Vorgehen für eine Umsetzung detaillierter.

Anlagen:

Zeitplan und weitere Vorgehensweise

Oberbürgermeister: Bürgermeisterin: Amtsleiter*in: Sachbearbeiter*in: Kämmerei: