

# Stadterneuerung als Impuls für die Entwicklung der Innenstadt von Schwetzingen

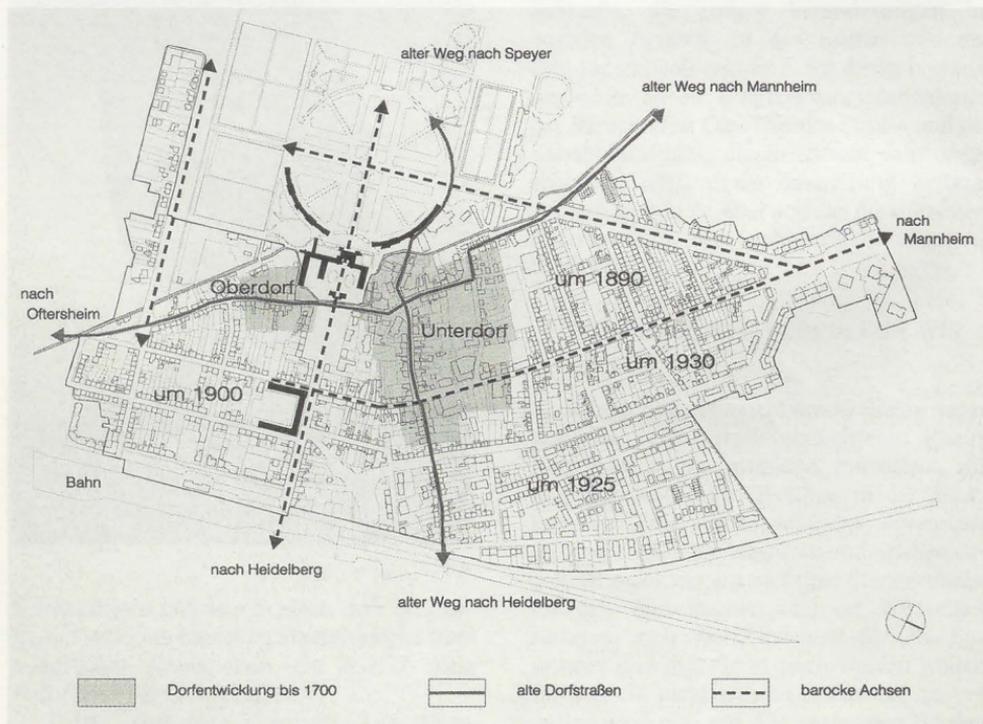
## 1. EINLEITUNG

Städte sind in ihrer jeweiligen Erscheinungsform Spiegelbild der Geschichte, aber auch der jeweiligen Zeit, der Gesellschaft, letztendlich ihrer Bürger und deren Bild von der Stadt.

Schneller Wandel wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Gegebenheiten, aber auch weltweite Vernetzung verändern diese grund-

sätzliche Feststellung maßgeblich und oft genug wird beklagt, dass Städte, insbesondere ihre Einkaufszonen, austauschbar werden und Identität verloren geht.

Aus der Sicht der aktuellen Strategie zur Erneuerung der historischen Innenstadt von Schwetzingen soll gezeigt werden, dass es durchaus möglich ist, umfassende Erneuerung einer Innenstadt unter Bezug auf wirt-



Historische Entwicklung der Stadt Schwetzingen

schaftlichen und gesellschaftlichen Wandel anzugehen ohne die Identität der ursprünglich als Idealstadt geplanten Sommerresidenz eines Kurfürsten aufzugeben.

## 2. HISTORISCHE ENTWICKLUNG DER STADT

Schwetzingen gilt heute als historisch gewachsene Einheit aus Stadt- und Schloßanlage, mit angegliedertem Landschaftspark, von hohem kulturellem Rang.

Erst bei genauerer Betrachtung erschließt sich, dass mit der Entscheidung des Kurfürsten Carl Philipp 1720 Heidelberg als Residenz aufzugeben und den Hof bis zur Fertigstellung des Mannheimer Schlosses nach Schwetzingen zu verlegen, eine umfassende Veränderung der eher bescheidenen Dorfkern in Schwetzingen, des Oberdorfs (heute Bereich der Karlsruher Straße) und des größeren Unterdorfs (heute Bereich der Hebelstraße/Dreikönigstraße) einleitete.

Sein Nachfolger, Kurfürst Carl-Theodor beauftragte den Baumeister Alessandro Galli da Bibiena mit dem städtebaulichen Entwurf, nach dem das Dorf zur Sommerresidenz umgebaut werden sollte.

Ausgangspunkt für Bibienas Pläne war die Betonung der beherrschenden Lage des Schlosses durch ein System von Achsen und den neu anzulegenden Schloßplatz, der die vorhandenen Dorfteile verknüpfte.

Das Koordinatensystem, das zuerst Bibiena als städtische und später dann Pigage als landschaftliche Ordnungsform über das gewachsene Wegenetz der beiden Ortsteile legte, bestand aus zwei großen Achsen: die in Ost-West-Richtung führende Maulbeerallee, als Hinweis auf die Residenzstadt Heidelberg, und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Lindenstraße in Richtung der Residenz Mannheim. Der Kreuzungspunkt der beiden Achsen liegt im Gegensatz zu Karlsruhe oder Versailles hinter dem Schloß und bildet bereits einen Teil der weitläufigen Gartenanlagen. Die neu zuerbauenden Häuser in der Umgebung des Schloßplatzes hatten sich an den durch das Koordinatensystem entstandenen Straßenzügen zu orientieren. So wurde östlich vom Schloßplatz die spätere Friedrich- und die

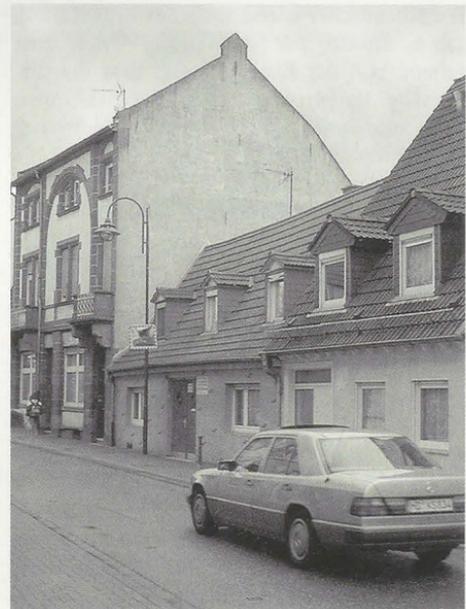
Mannheimer Straße angelegt, die nach Norden den Anschluss zum Unterdorf herstellten.

Durch die Beibehaltung der unregelmäßigen Straßenzüge beider Ortsteile erhielt die barocke Stadtplanung für Schwetzingen nicht einen streng geometrischen Charakter wie z. B. in Mannheim.

Die weitere Entwicklung der durch Bauern, Handwerker und Bürger geprägten Gemeinde, die 1833 zur Stadt erhoben wurde, weist Brüche auf. Unvermittelt stehen unterschiedliche Baustrukturen nebeneinander. So gründerzeitliche Bürgerhäuser neben der noch erhaltenen Dorfbauung an der Karlsruher Straße oder der Mälzerei-Turm und das Sudhaus der Welde Brauerei neben barocken Stadthäusern.

Städte leben vom Wandel, in denen wirtschaftliche aber auch gesellschaftliche und kulturelle Veränderungen zum Ausdruck kommen.

Nach dem „herrschaftlichen Eingriff“ der barocken Sommerresidenz sind die weiteren Veränderungen in der Stadtentwicklung mehr oder weniger rational gesteuert abgelaufen. Erst in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg mit zum



Gründerzeitgebäude neben eingeschossigen Dorfbauten



*Produktionsgebäude neben Barockbauten*

Teil stürmischer wirtschaftlicher Entwicklung gab es Ansätze zur Neuordnung – wohl ausgehend von der Einschätzung, dass die historische Baustruktur neue Entwicklungen nicht aufnehmen kann und nach planerischer Unterstützung verlangt.

Von den Konzepten des großen städtebaulichen Wettbewerbs zum Schlossplatz im Jahr 1969 sind Rudimente durch einige Neubauten in der Schlossachse (Carl-Theodor-Straße) zu erkennen. Eine völlige Neuordnung mit viergeschossiger Randbebauung des Schloßplatzes auf der Grundlage einer neuen verkehrsgerechten Erschließungsstruktur hat sich jedoch (zum Glück) nicht durchgesetzt.

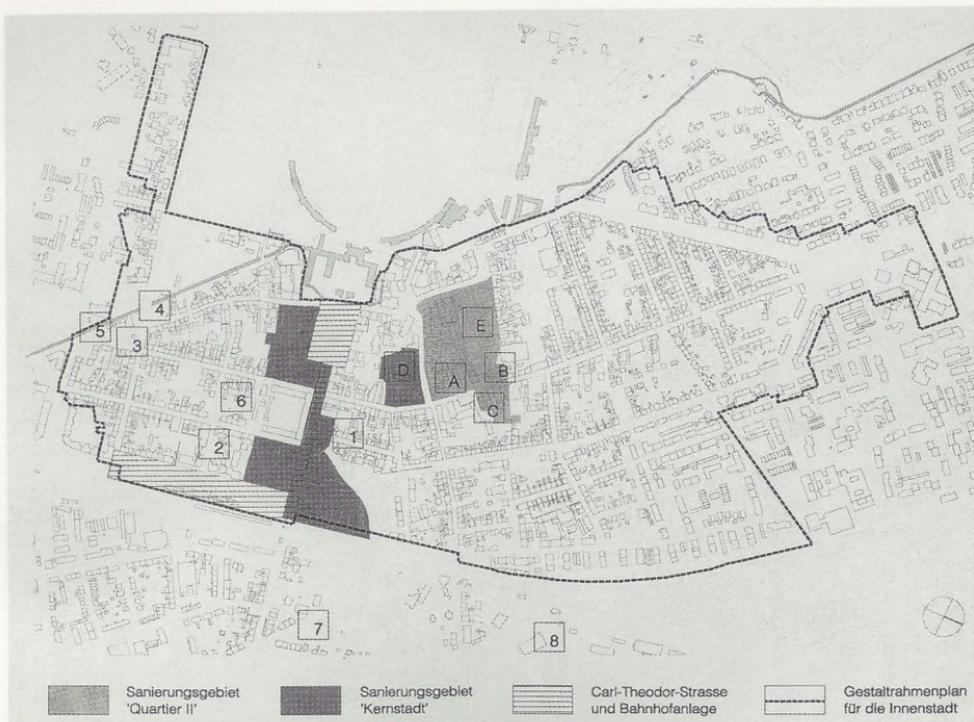
### 3. NEUER ANSATZ DER STADTERNEUERUNG IN SCHWETZINGEN

Staatliche Programme von Bund und Ländern unterstützen in der Bundesrepublik, insbesondere aber in Baden-Württemberg, die

Erneuerung baulicher Strukturen in Gemeinden, in Dörfern und Städten seit mehreren Jahrzehnten. Die in diesem Zusammenhang eingesetzten Investitionsmittel „rechnen“ sich, da Strukturveränderung und bauliche Anpassung wirtschaftliche Prozesse auslösen und die Wirtschaftskraft stärken.

Durch geförderte Eingriffe in die Bau- und Grundstücksstruktur sind Mängel der Funktion und der Bausubstanz für private Eigentümer wie die öffentliche Hand leichter zu beheben.

Die Begrenzung der Fördermittel verlangt überschaubare Bereiche, in denen gravierende Probleme gezielt behoben werden, festzulegen (Sanierungsgebiete). Selbst wenn die Programme gut vorbereitet werden rechnet man für die Bearbeitung eines Sanierungsgebietes mit 2–4 ha Fläche einen Zeitraum von ca. 8–10 Jahren. Bei einer Innenstadtfläche von 70 ha wäre das eine Sisyphos-Aufgabe und müsste zu schwer vermittelbaren Ungleichgewichten führen.



*Aktuelle Projekte der Stadterneuerung in Sanierungsgebieten der Stadt Schwetzingen: A Kulturzentrum, B „Wilder Mann“, C „Drogeriemarkt Müller“, D Nachverdichtung „Quartier I“, E Hotel-Standort am „Alten Messplatz“; Projekte der Innenstadtentwicklung: 1 Sudhaus, 2 Neubebauung „Innerstädtisches Wohnen“, 3 Verkehrsmaßnahme Bismarckplatz, 4 St. Thomas, 5 Neubebauung, 6 Entwicklung „Quartier XI“ und Großprojekte der Stadtentwicklung: 7 Oststadt, 8 ehemaliges Bahn-Ausbesserungswerk*

Mit dem Start der neu festgelegten Sanierungsgebieten

- „Quartier II“ (Landessanierungsprogramm LSP) und
- „Kernstadt“ [Bund-Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP)]

ist die Stadterneuerung in Schwetzingen der wesentliche Impulsgeber für die Entwicklung der Innenstadt. Vorangegangene und nachfolgende Impulsprojekte sind parallele und ergänzende „Bausteine“ einer umfassenden Stadterneuerung. Dazu gehören:

- die Neuordnung der Carl-Theodor-Straße und der Bahnhofsanlage. Die Aufwertung der Haupteinkaufszone, gleichzeitig historische Schlossachse, und die Verknüpfung mit dem öffentlichen Personen-Nahverkehr, gibt einen Schub auch für private Veränderungen;

- die Verkehrskonzeption für die Gesamtstadt. Mit der Ausarbeitung von Zielen der Verkehrsneuordnung in der Innenstadt werden Voraussetzungen für die Erreichbarkeits- und Aufenthaltsqualität geschaffen;
- der Gestraltrahmenplan für die Innenstadt. Als Vorgaben für die Entwicklung aller Teilbereiche ist der Gestraltrahmenplan Grundlage jeder Einzelentscheidung in der baulichen und gestalterischen Entwicklung der Innenstadt.

Unabhängig von der Zuordnung zu Programmen werden alle Maßnahmen, die die Innenstadt betreffen, von einer Projektgruppe im Stadtbauamt beraten. So können Hemmnisse beseitigt, positive Entwicklungen unterstützt – aber auch ein zusammenhängendes Plankonzept umgesetzt werden.



Neugestaltete Carl-Theodor-Straße

#### 4. AKTUELLE MASSNAHMEN DER VERÄNDERUNG IN DER INNENSTADT

##### Neugestaltung der Carl-Theodor-Straße und der Bahnhofsanlage

Die Initialmaßnahme zur Aufwertung der Innenstadt ist nahezu abgeschlossen. Sie wird im Mai 2004 eingeweiht. Es ist jetzt schon erkennbar, dass die private Grundstückseigner die Chance nutzen, ihre Häuser aufwerten. Neue Geschäftsimpulse zeigen sich. Die Maßnahmen sind u. a. mit Sanierungsmitteln gefördert worden, die geplante Modernisierung des ehemaligen Bahnhofgebäudes rundet diese Maßnahme ab.

##### Kulturzentrum mit Jugendmusikschule und Volkshochschule

Nach Abbruch unbrauchbarer Substanz, der Verlegung von Leitungen und einer umfassenden Grundstückneuordnung kann im Innenbereich die Volkshochschule zum Kulturzentrum, insbesondere für die Jugendmusikschule, ausgebaut werden.

Im Zuge einer „Mehrfachbeauftragung“ von 6 Architekten aus der Region wurde der Entwurf von Architekt Vieth ausgewählt. Er wird bis Sommer 2005 umgesetzt und zeigt dann ein Beispiel wie mit moderner Architektur Nutzungen ergänzt werden. Eine Fußwegverbindung, ein kleiner Platz werden den Innenbereich und die Nachbarschaft auf. Alle angrenzenden Grundstücke sind in der Vorbereitung verändert, durch Abbruch und Neubau verbessert worden, so dass weitere Entwicklung und Anpassung an den Bedarf möglich ist.

##### „Wilder Mann“

Das denkmalgeschützte Ensemble, ein historisches Gasthaus mit Wohnungen wurde einerseits den heutigen Wohn- und Geschäftsbedürfnissen angepasst, erfüllt andererseits die strengen Vorgaben des Denkmalschutzes – ohne finanzielle Förderung wäre das nicht möglich gewesen.

Im nächsten Schritt wird der ehemalige Tanzsaal, später Fabrikationsraum, umgenutzt zur Kleinkunstabühne mit Gastronomie. Eine Aufstockung mit Wohnungen schafft Nutzungsmischung und wirtschaftliche Basis.

##### „Drogerie-Markt Müller“

Großflächiger Einzelhandel integriert in der Stadt, nicht auf die grüne Wiese abgewandert, das verlangt Kompromisse. Dabei geht es nicht vorrangig um Förderung, sondern um Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und die Ablösung von Rechten, die bauliche Entwicklung hemmen.

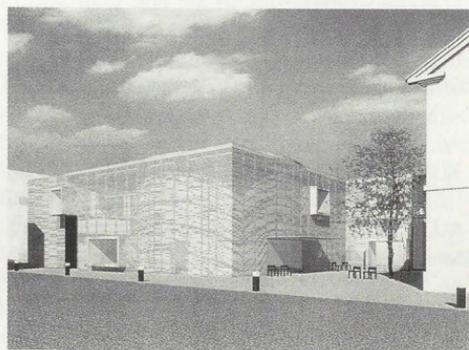
Im Zuge der Baumaßnahme wird der Bestand, nach Kriegsschäden im Stil der 50er und 60er Jahre wieder aufgebaut, so umgestaltet, dass er sich in das historische Stadtensemble besser einfügt.

##### Nachverdichtung „Quartier I“

Große, heute ungenutzte Scheunen aus der Phase als die Landwirtschaft prägende Nutzung war, können abgebrochen werden. Durch Neuordnung der schwer nachvollziehbaren Grundstückverhältnisse kann ein für kleine, z. B. altengerechte Wohnungen bebaubarer Standort geschaffen werden. Die heute ebenerdig abgestellten PKW werden in einer Tiefgarage untergebracht, die Gastronomie kann weitere Freizeitzplätze schaffen. Ohne intensive Mitwirkung der Stadt und Einsatz von Sanierungsfördermitteln wäre eine Neuordnung als Grundstücke nicht tragbar. Noch ist das Projekt in der Planungsphase, doch 2005 soll der Innenbereich des Quartiers, im Zuge früherer Sanierungen schon aufgewertet, vollständig erneuert sein.

##### Hotel-Standort am „Alten Messplatz“

Kaum einer der sein Auto auf dem „Alten Messplatz“ abstellt weiß, dass im Untergrund



Realisierungsentwurf Kulturzentrum

ehemalige Keller einer „Spritfabrik“ liegen, die bis unter das Rothacker'sche Haus reichen. Benachbart war die Verkaufsstelle der Spargelgenossenschaft. Die Flächen wurden von der Stadt erworben bzw. sind städtischer Besitz, der gegebenenfalls für eine Hotelnutzung in Verbindung mit einer Tiefgarage genutzt werden soll.

#### Anstehende Aufgaben der Sanierung

Dieser Ausschnitt aktueller Projekte nach 2 bis 4 Jahren Laufzeit der Sanierungsförderung zeigt, welche Potenziale nutzbar sind, aber auch welche Aufgaben noch auf die Realisierung warten, so die Neuordnung in Quartier VII, wo es insbesondere um neue Erschließungen aber auch die Sicherung der Einzelhandelsversorgung geht, oder die Neuordnung von Quartier XII, wo die dichte Verbauung herausgenommen und der lang brachliegende s. g. „Granitzky-Parkplatz“ einer Neubebauung zugeführt werden soll.

#### Weitere Projekte der Innenstadtentwicklung

Neben diesen Zukunftsbildern aber stehen weitere Projekte in der Innenstadt an, die außerhalb der eigentlichen Sanierungsförderung laufen.

- Umnutzung des Sudhauses zur Galerie und zum Wohnen
- Neubebauungen Clementine-Bassermann-Straße
- Verkehrsgerechter Umbau des Bismarckplatzes und Neugestaltung der Platzflächen
- St. Thomas Heim
- Neubebauung am Bismarckplatz (Markgrafenstraße)
- Neubebauung für Wohn- und Geschäftsnutzung im Quartier XI
- Verkehrslenkende und verkehrsdämpfende Maßnahmen zum Schutz der Innenstadt

## 5. ZUSAMMENFASSUNG

Die auf Grundlage der Rahmenplanung Innenstadt koordinierte Erneuerung der

Innenstadt fügt gezielte, geförderte Eingriffe und Verbesserungen in den Sanierungsgebieten zusammen mit Infrastruktur- und Verkehrsmaßnahmen, aber auch privaten Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Anstelle punktueller Verbesserungen allein in den Sanierungsgebieten durch kommunale und staatliche Mittel wird die Erneuerung quasi flächendeckend vorangetrieben.

Die Identität und die Qualitäten der Stadtstruktur wie der Stadtgestalt bleibt trotz der zügigen Neuordnung gewährt.

Planung ist dabei Hilfsmittel, das auf zwei Grundbedingungen aufbauen kann

- die entschlossene Haltung des Stadtrats, die Erneuerung der Innenstadt auf der Grundlage der Rahmenplanung zu betreiben. Damit wird Sicherheit für die betroffenen Bürger geschaffen;

- das Engagement der Bürger, die ihre Stadt nicht allein als „Versorgungsunternehmen“, sondern als persönlichen und mitzugestaltenden Lebensmittelpunkt sehen und dementsprechend handeln.

Der koordinierte und konzentrierte Ansatz der Erneuerung der Innenstadt Schwetzingen ist voll zu würdigen unter Berücksichtigung der Tatsache, dass diese Aufgabe zentrale Thematik der Stadtpolitik ist, aber nicht die Einzige. Daneben ist die Entwicklung und Sicherung anderer Stadtbereiche wie z. B. der „Oststadt“ die Weiterentwicklung der gewerblichen Standorte aber auch die Umnutzung des ehemaligen Bahn-Ausbesserungswerkes zu sehen.

Anschrift des Autors:  
Wolfgang Voegele  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe