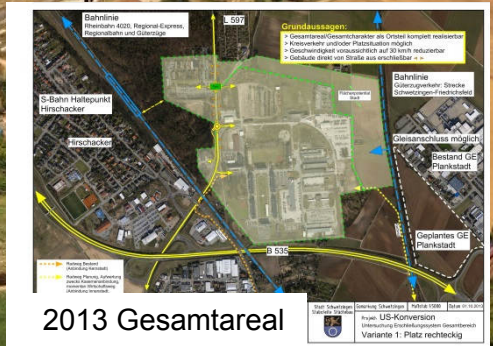
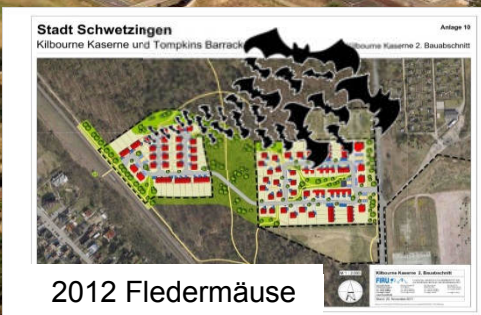




Kilbourne Kaserne



Tompkins Barracks



Ausschreibungsunterlagen für die Machbarkeitsstudie

US-Konversion Schwetzingen

- Entwicklung Gesamtareal
- Entwicklung neuer Stadtteil

Kilbourne Kaserne / Tompkins Barracks / Städtische Flächen

Stand 02.12.2015



Inhalt	Seite
1 Allgemeines und Chronologie der Konversion	5
2 Aufgabenstellung, Leistungskatalog und Anforderungen an den Auftragnehmer	9
3 Auftraggeber, Ansprechpartner und Fachliche Betreuung	16
4 Zeitplan und Ablauf	16
5 Die Stadt Schwetzingen	17
5.1 Stadtgeschichte	17
5.1.1 Innenstadtsanierung und Gestaltrahmenplan Innenstadt	19
5.1.2 Bundesbahnausbesserungswerk	19
5.1.3 Welterbequalität der kurfürstlichen Sommerresidenz Schwetzingen	19
5.1.4 1250 Jahre Schwetzingen 2016	20
5.2 Lage im Raum, infrastrukturelle Ausstattung, gesamtstädtische und gebiets- bezogene Rahmenbedingungen sowie Fachplanungen und Gutachten	20
5.2.1 Regionalplan	22
5.2.2 Flächennutzungsplan	24
5.2.3 Wohnraumbedarfsanalyse	29
5.2.4 Markt- und Standortanalyse	29
5.2.5 Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept	29
5.2.6 Verkehrsentwicklungsplan	29
5.2.7 Lärmaktionsplan	29
5.2.8 Kultur- und Tourismuskonzept	30
5.2.9 Klimaschutzkonzept	30
5.2.10 Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit	30
5.2.11 Natura 2000, FFH und Biotoptypus	31
5.2.12 Biotopvernetzungs-konzept	32
5.3 Städtebauliche Projekte Schwetzingen 2000 - 2012 (realisiert) und Städtebauliche Entwicklungsziele Schwetzingen 2012 - 2022	32
6 Der neue Stadtteil - zukünftig	33
6.1 GR-Beschluss vom 19.12.2013 mit Anlage 1 (Masterplanung)	33
6.2 Grundlagen	33
6.2.1 Kasernengeschichte	33
6.2.2 Abgrenzung und einzubeziehendes Betrachtungsgebiet	36
6.2.3 Standortbesonderheiten	36

	Seite
6.2.4 Allgemeine Planungsgrundlagen	38
6.2.4.1 Bürgerdialog	
6.2.4.2 Konversionsstudie inkl. Markt- und Standortanalyse	
6.2.5 Nutzung.....	38
6.2.5.1 Vorhandene Nutzungen und Bestandsaufnahmen	
6.2.5.2 Eigentums- und Pacht- / Mietverhältnisse	
6.2.5.3	
6.2.6 Verkehr	39
6.2.6.1 Rückbau L597	
6.2.6.2 Immissionsschutzgutachten	
6.2.6.3 Geplanter S-Bahnhaltepunkt Hirschacker	
6.2.6.4 Planfestgestellte B 535	
6.2.7 Grün	40
6.2.7.1 Baumstandorte	
6.2.7.2 Naturschutzfachliche Ersteinschätzungen	
6.2.7.3 Natur- und Artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie FFH- Verträglichkeitsprüfung	
6.2.8 Sonstiges	42
6.2.8.1 Denkmalschutz	
6.2.8.2 Altlasten und Kampfmittelverdacht	
6.2.8.3 Bausubstanz	
6.2.8.4 Infrastruktur und Katastergrundlagen	
6.2.8.5 Lärm	
7 Unterlagen bzw. Anlagen	45
8 Vergabe im Wege des Verhandlungsverfahrens	46
8.1 Form des Angebots	
8.2 Angebotsfrist	
8.3 Angebotsabgabe	
8.4 Auswahlkriterien	
8.5 Vertraulichkeit	
8.6 Landestariftreue- und Mindestlohngesetz	
8.7 Auftragsgespräche	
8.8 Leistungsbeschreibung	

1 Allgemeines und Chronologie der Konversion

Auf Schwetzingener Gemarkung befinden sich ca. 41 ha ehemals US-militärisch genutzter Kasernenflächen. Diese Kasernenflächen umfassen 2 Standorte in räumlichem Zusammenhang: 'Kilbourne Kaserne' mit ca. 5 ha Fläche und 'Tompkins Barracks' mit ca. 36 ha Fläche. Die beiden Kasernenareale liegen gegeneinander versetzt westlich und östlich der L 597, Luftlinie ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Diese insgesamt ca. 41 ha Kasernenflächen entsprechen ca. 10 % der Siedlungsfläche Schwetzingens.

Mit Abzug der US-Truppen wurden die Flächen an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zurückgegeben. Die Veräußerung der Flächen obliegt der BImA. Die Stadt besitzt Vorkaufsrecht.

Mit der Aussicht auf eine frühere Verfügbarkeit und raschere Vermarktbarkeit der kleineren der beiden Flächen, der ca. 5 ha großen 'Kilbourne Kaserne', begann 2009 der Planungsprozess der Nachnutzung der US-Konversionsflächen auf Schwetzingener Gemarkung. Es wurde eine Konversionsstudie zur Untersuchung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Kasernenbereiches und dessen Anbindung an die umliegenden Infrastrukturen und mögliche Einbindung in die Gesamtstadt beauftragt. Im Verlauf der Konversionsstudie wurde deutlich, dass die Restriktionen durch das angrenzende FFH-Gebiet erheblicher sind, als zunächst angenommen und die städtebaulichen Entwicklungsziele - eine Anbindung des Areals der 'Kilbourne Kaserne' durch das FFH-Gebiet hindurch an den künftigen S-Bahnhaltepunkt Hirschacker, die einer Enklavesituation dieser Fläche verhindern sollten - nicht umgesetzt werden können.

Mit der Übergabe der größeren der beiden US-Konversionsflächen, den 'Tompkins Barracks', im Februar 2013 an die BImA wurden neue Möglichkeiten zur Überplanung des Gesamtareals eröffnet, so dass nun die Flächen insgesamt betrachtet und aufgrund der immensen Größe - vergleichbar eines der bestehenden 7 Stadtteile Schwetzingens - die städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals zu einem neuen Stadtteil geprüft werden konnte.

Die Stabstelle Städtebau der Stadt Schwetzingen hat daraufhin ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das der Gemeinderat der Stadt in seiner Sitzung vom 19.12.2013 (s. Sitzungsvorlage in Anlage 1) als Grundlage weiterer Planungsschritte beschlossen hat. Unter Einbeziehung umliegender städtischer Flächen im Flächenumfang von weiteren ca. 10 ha sowie dem 'Schulungszentrum' sieht dieser Masterplan vor, nun über eine Gesamtfläche von ca. 53 ha (ca. 12 % der Siedlungsfläche Schwetzingens) einen neuen Stadtteil zu entwickeln.

Um die in der Masterplanung formulierten Zielvorstellungen unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen sowie weitere Entwicklungsalternativen zu erlangen, steht nun die 'neue und erweiterte Machbarkeitsstudie' zur Beauftragung an.

Zur Einholung vergleichbarer Angebote hat die Stabstelle Städtebau, Architektur und Verkehrsentwicklung die vorliegenden Ausschreibungsunterlagen erstellt.

Bisherige Chronologie Konversion Schwetzingen

- 2009 Erste Gespräche zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Stadt Schwetzingen
- 2010 Oktober TA-Beschluss **Konversionsstudie** Tompkins Barracks und Kilbourne Kaserne; Beauftragung FIRU mbH
- 2011 bis Januar 2012 Erstellung '**Konversionsstudie zur städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Mobilisierung militärischer Flächen in Schwetzingen – Tompkins Barracks und Kilbourne Kaserne**' FIRU mbH Schwerpunkt Kilbourne Kaserne - da die Tompkins Barracks zu diesem Zeitpunkt noch nicht freigegeben waren.
'Liegenschaftsbezogene Bestandsaufnahme Naturschutz-, Grün- und Freiraumsituation' der agLR und ILN beider Konversionsareale als Teil der Studie.
'Markt- und Standortanalyse' der BulwienGesa AG ebenfalls als Teil der Studie.
- 2011 Oktober Klausurtagung Gemeinderat
- Kilbourne Kaserne alleine = Enklave
 - 2 Baufelder und Weg zur städtebaulichen Anbindung Hirschacker
 - FFH Problematik Artenschutz- und naturschutzrechtliche Untersuchung notwendig – Dauer ca. 1 Jahr
- 2011 November Bürgerveranstaltung Konversion im Palais Hirsch mit öffentlicher Fragebogenaktion
- 2012 Januar Öffentliche Infoveranstaltung des Naturschutzbundes (NABU) zum Natur-, Landschafts- und Artenschutz
- 2012 Mai
- > Symbolische Schlüsselübergabe Kilbourne Kaserne durch die Amerikaner an die an BImA
 - > Konversionsvereinbarung zur Kilbourne Kaserne zwischen BImA und Stadt
- 2012 Juni 1. Sitzung Lenkungskreis Konversion
- 2012 Juli Tag der offenen Tür in der Kilbourne Kaserne
- 2012 September Nachricht über Entdeckung der größten **Bechsteinfledermauspopulation** in Süddeutschland – artenschutzrechtlich hoch geschützt
- 2012 Oktober
- > Die Amerikaner verlassen die Tompkins Barracks
 - > Beginn der vertieften Untersuchungen der Natur im Umfeld der Kilbourne Kaserne

2012 bis Januar 2013	Erstellung 'Naturschutz- und FFH-relevante Untersuchungen zum Bebauungsplan Kilbourne Kaserne Schwetzingen' aglR und ILN
2013 Februar	Rückgabe Flächen Tompkins Barracks US an BlmA
2013 März	Unternehmerrundgang und Tag der offenen Tür Tompkins Barracks
2013 Sommer	Entwicklung / Konzept / Masterplan Gesamtareal durch die Stadt ; Nachweis Möglichkeit der Bildung eines ganz neuen Stadtteiles <ul style="list-style-type: none"> • Flächenpotentiale BlmA und Stadt • städtebaulicher Masterplan • natur- und artenschutzrechtliche Bewertung des Konzeptes Gesamtareal
2013 Oktober	Sitzung Arbeitskreis Konversion
2013 November	2. Sitzung Lenkungskreis Konversion <ul style="list-style-type: none"> - Politischer Segen zum Konzept Gesamtareal + Einbindung Flächenpotentiale Stadt - Beauftragung Durchführung einer Machbarkeitsstudie auf Grundlage Entwicklung Gesamtareal bis Sommer 2014
2013 Dezember	> Rahmenvereinbarung Konversionskooperation HD, MA, Schwetzingen, Nachbarschaftsverband HD – MA, Verband Region Rhein-Neckar, BlmA > GR Beschluss Machbarkeitsstudie Gesamtareal und Bürgerbeteiligung auf Basis <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung Gesamtareal - Entwicklung neuer Stadtteil - Städtebauliche Zielvorgaben und Leitlinien - Einbeziehung städtischer Flächen
2014 Januar	Josefshaus Schwetzingen: Vorstellung des Gesamtprojektes 'Wir gestalten ein neues Stück Schwetzingen'
2014 Februar	Palais Hirsch, Schwetzingen: Offener Bürgerworkshop zu den Themenbereichen Wohnen, Freizeit, Sport, Kultur, Wirtschaft, Arbeiten, Ökologie, Infrastruktur, Jugend, Bürgerprojekte, BlmA
2014 bis April 2015	Erstellung 'Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030' GEWOS als Grundlage der Machbarkeitsstudie
2015 ab Mai	Erstellung 'Schalltechnische Untersuchung' BS Ingenieure als Grundlage der Machbarkeitsstudie
2015 ab Oktober	Erstellung 'Planungsbegleitende natur- und artenschutzrechtliche Untersuchungen zur US-Konversion Schwetzingen' sowie 'FFH-Vorprüfung zur US-Konversion Schwetzingen' und 'Bearbeitung der naturschutzfachlichen Belange für den

Rückbau der Liegenschaft Kilbourne Kaserne in Schwetzingen'

Zwischenbericht: 31.05.2016

Endbericht: 31.10.2016

Arbeitskreise

2010 - heute

Regelmäßige regionale Arbeitskreise:

1. Lenkungskreis HD - MA – SW – VRRN – NV HD-MA - BI mA
2. Facharbeitskreis HD - MA – SW – VRRN – NV HD-MA - BI mA

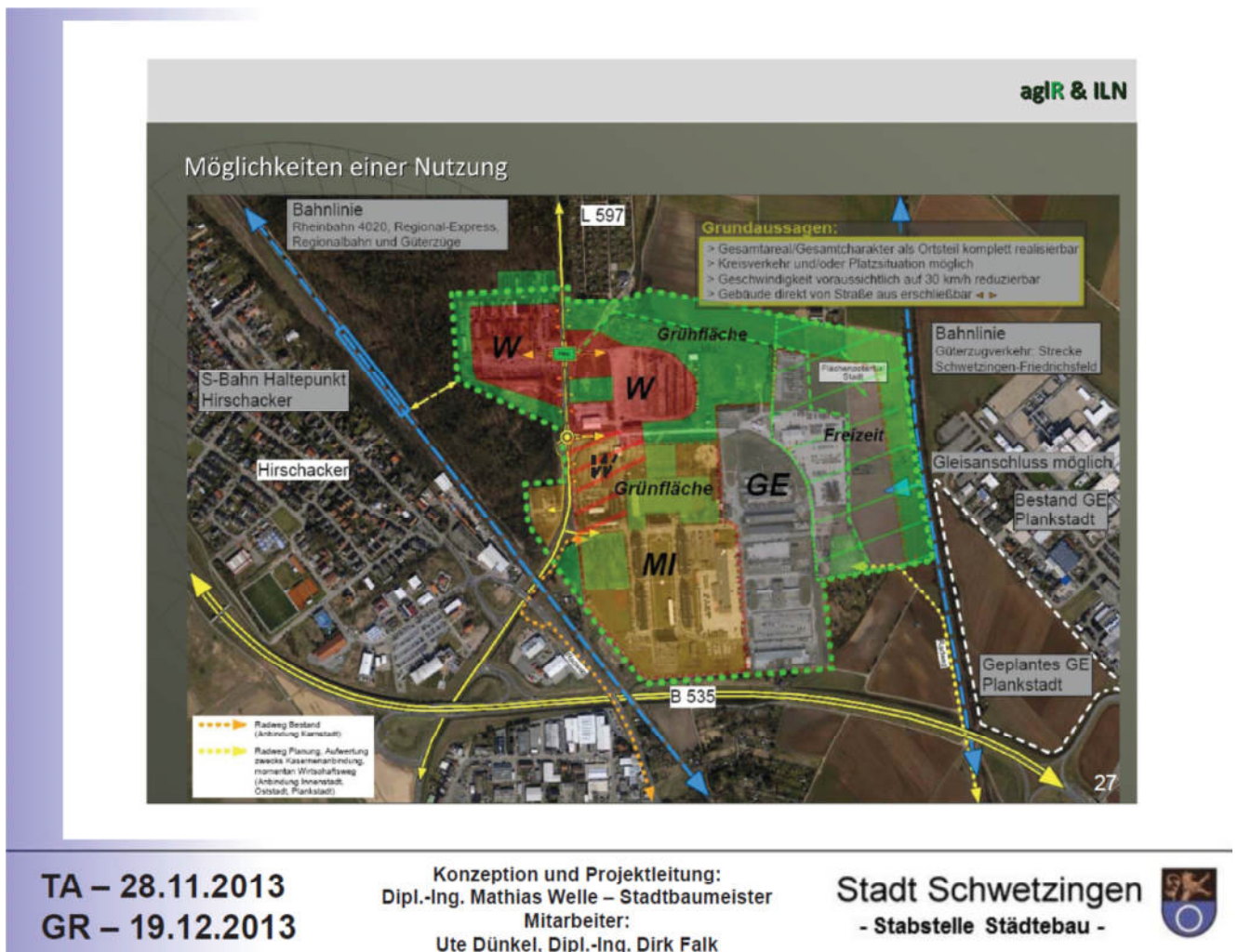
2010 – 2014

Regelmäßige kommunale Arbeitskreise

1. Lenkungsausschuss Schwetzingen
2. Facharbeitskreis Schwetzingen

seit 2015

3. - 5. Lenkungskreis US-Konversion



Masterplanung Stadt (s. Anlage 1 der Anlage 1, S. 27)

2 Aufgabenstellung, Leistungskatalog und Anforderungen an den Auftragnehmer

Die zu erstellende Machbarkeitsstudie bildet vor dem Hintergrund der Frage ziviler Nachnutzung von Militärliegenschaften i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB die wesentliche planerische und politische Entscheidungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Bereichs der US-Konversionsflächen 'Kilbourne Kaserne' und 'Tompkins Barracks' sowie des Schulungszentrums und angrenzender städtischer Flächen auf Schwetzinger Gemarkung.

Die vorgesehenen Grenzen des neuen Stadtteils sind der Anlage 1, Seitenzahl 7 (Plan Flächenpotentiale Stadt Schwetzingen) der Sitzungsvorlage zum Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2013 (s. Anlage 1) zu entnehmen. Daran angrenzende Flächen sind für die Gesamtkonzeption - insbesondere zum Thema Ausgleich und Einbindung in die Landschaft - zu berücksichtigen.

Zentrale Aufgabe der Machbarkeitsstudie ist es, die vorliegende städtebauliche Konzeption - **die Masterplanung Stadt** - der Stabstelle Städtebau, Architektur und Verkehrsentwicklung, das Gesamtareal zu einem selbständigen eigenen Stadtteil zu entwickeln (s. Anlage 1, insbesondere Seitenzahl 8 - 13 und 27 der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.12.2013 sowie die Aussagen der Sitzungsvorlage selbst) **detailliert auf Umsetzbarkeit zu überprüfen**. Im Rahmen der Überprüfung ist insbesondere zu den in Anlage 1, Seitenzahl 15 - 20 der Sitzungsvorlage zum Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2013 formulierten Zielvorgaben sowie den Ergebnissen der Bürgerpartizipation vom 27.01.2014 und 15.02.2014 (s. Anlage 2) Stellung zu beziehen. Grundlage der Überprüfung sind die vorhandenen Potenziale, die bestehenden Rahmenbedingungen sowie die Restriktionen aus den bereits vorliegenden, den laufenden und den im Rahmen der Studie zu erstellenden Fachplanungen und Gutachten sowie sonstigen Vorgaben.

Über die vorliegende städtebauliche Konzeption der Stabstelle Städtebau, Architektur und Verkehrsentwicklung hinaus sind **2 Alternativen** zu entwickeln und - insoweit sinnvoll beide – mindestens jedoch 1 Alternative gleichermaßen detailliert auf ihre Umsetzbarkeit zu überprüfen.

Die Planungsvarianten sind schriftlich und zeichnerisch darzustellen und zu bewerten. Zur Vermittlung geeigneter Baustrukturen / Typologien für die vorgeschlagenen Flächennutzungen können z.B. Visualisierungen vergleichbarer Bauprojekte und/oder -gebiete genutzt werden.

Für die zur Realisierung empfohlene Gesamtkonzeption ist ein Nutzungskatalog in **mehrerer Varianten** zu entwickeln. Mögliche Nutzungsaufteilungen sowie Gliederungen für Nutzungsbereiche, ggf. auch konkrete Verortungen von Nutzungen, sind auf die sich daraus ergebenden Möglichkeiten und Folgen sowie die Auswirkungen der Nutzungskataloge auf die direkte und weitere Umgebung / den Siedlungsraum zu prüfen sowie schriftlich und zeichnerisch darzustellen.

Für die in die Masterplanung Stadt über die Konversionsflächen hinaus einbezogenen städtischen Flächen, die z.Zt. noch an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet sind ist die Stadt im Austausch mit den betroffenen Landwirten dabei, geeignete Ersatzflächen oder andere Lösungen zu finden. Die Masterplanung Stadt ist auf das Erfordernis der Einbeziehung dieser Flächen in die Gesamtkonzeption zu überprüfen. Sollten in der Gesamtkonzeption weiterhin Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben, sind diese so anzuordnen, dass sie gemäß den Erfordernissen der Landwirtschaft auch künftig wirtschaftlich bewirtschaftet werden können.

Die in eine künftige Gesamtkonzeption über die Abgrenzung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2013 hinaus ggf. vom Auftragnehmer zur Einbeziehung empfohlenen Flächen sind auf ihre Eignung im Sinne eines dauerhaft selbständigen Stadtteilkonzeptes, die Auswirkungen auf die bisherige Nutzung, die Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Immissionsschutzes zu beurteilen. Die daraus resultierenden Empfehlungen zu einer künftigen Gebietsabgrenzung sind schriftlich und zeichnerisch darzustellen.

Aus der vorliegenden und den zu entwickelnden städtebaulichen Flächenkonzeptionen für das Gesamtareal ist nach Abwägung aller Rahmen- und Randbedingungen inkl. einer Kosten-/Nutzenabwägung - eine Konzeption zur Umsetzung zu empfehlen. Es sind Handlungsempfehlungen sowie Maßnahmen und Zeitfolgen der Umsetzung (Thema Entwicklungsabschnitte) zu formulieren.

Ziel der Beauftragung ist es, mit der zu erstellenden Machbarkeitsstudie über ein tragfähiges Flächengerüst aus baulicher Nutzung, Erschließung, Natur sowie Schutz vor Immissionen zu verfügen, auf dessen Basis dann die städtebauliche Form im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung sowie einer anschließenden verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden kann.

Nutzung

Die Lage der Flächen am Rande und in Nachbarschaft des FFH-Gebietes 'Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen' sowie dem Landschaftsschutzgebiet 'Hirschacker und Dossenwald' bilden ein Alleinstellungsmerkmal in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die auf der Fläche der Tompkins Barracks sich befindende ehemalige Panzerkaserne steht als Ensemble unter Denkmalschutz.

Die Restriktionen des Denkmalschutzes sind wie die des Natur- und Landschaftsschutzes als Potential für den künftigen Stadtteil zu verstehen. Die besondere Bedeutung der Lage angrenzend und in direkter Nachbarschaft zum FFH-gebiet soll zu einem Grundgerüst künftiger Nutzungen etabliert werden. Bei der Entwicklung der Flächen zu einem neuen Stadtteil und der Frage, welche Nutzungen dort sinnvoll und verträglich angesiedelt werden können, spielen die zu berücksichtigenden Themen Denkmalschutz, Ausgleich und Ökologie ebenso wie die gewünschten Themen Nachhaltigkeit und Innovation eine zentrale Rolle. Aufgrund des Ergebnisses der vorliegenden Wohnraumbedarfsanalyse sowie den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung soll der Nutzungsschwerpunkt im neuen Stadtteil

beim Wohnen bzw. bei Formen des Wohnens und Arbeitens in kleineren Einheiten und mit innovativen Ansätzen liegen. Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe bzw. nur Gewerbe werden als nachrangig angesehen.

Für das Wohnen und sämtliche Nutzungsmischungen aus Wohnen und Arbeiten sowie für gewerbliche Nutzungen wird der Schwerpunkt in hochwertigen, zukunftsweisenden, nachhaltigen und naturnahen Formen mit Innovationscharakter gesehen, gestützt von Flächen für die Freizeitnutzung im direkten Wohnumfeld, die dazu dienen sollen, dass der Freizeitnutzungsdruck auf das Natur- und Landschaftsschutzgebiet / FFH-Gebiet und die vorhandenen und künftigen Biotopstrukturen verträglich bleibt. Bei den zu überprüfenden bzw. vorzuschlagenden Flächennutzungen sind u.a. Nutzungs- und Immissionsverträglichkeiten untereinander zu beachten.

Gewerbliche Nutzungen, Mischnutzungen oder Freizeitnutzungen können abschirmende Funktion gegenüber den äußeren Immissionsquellen (v.a. Schienen- und Straßenlärm) übernehmen. Eine Industriegebietenutzung wird ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der in 2014 erfolgten Bürgerpartizipation zur Frage der künftigen Art der Nutzung des neuen Stadtteils sind auf Machbarkeit zu überprüfen.

Für die Stadt Schwetzingen besteht ein Bedarf an Wohnraum, nachgewiesen in Form der vorliegenden 'Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030'.

Der Bedarf an gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen der Machbarkeitsstudie zu untersuchen.

Verkehr

Die Konversionsflächen sind über die L 597 erschlossen. Die mögliche städtebaulich spürbare Rückzoomung der L 597 zu einer Ortsstraße innerhalb des Areals eröffnet die Möglichkeit, der direkten Erschließung von Grundstücken. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sind Aussagen zu treffen, wie die L 597 zu einer innerörtlichen Straße mit einem die beiden Flächen verbindenden Charakter umgestaltet werden kann.

Eine Tunnellösung für die L 597 wurde untersucht (s. Anlage 1, Plan S. 7b). Diese Lösung ist wegen der hohen Kosten nicht weiter zu verfolgen.

Der neue Stadtteil kann in das bestehende Radwegenetz eingebunden werden (s. Anlage 1, Plan S. 14). Eine Anbindung an die Innenstadt ist gegeben.

Es werden innovative - an zukunftsweisende und nachhaltige Wohngebiete angepasste - innere Erschließungssysteme erwartet. Auf die Erhaltung der bestehenden Infrastrukturen aus den 50-er Jahren kann weitgehend verzichtet werden. Verzicht wie Erhalt sind zu begründen.

Grün

Die bestehenden schützenswerten Sanddünenrudimente sowie der künftig notwendige Ausgleich ist als Potential für die künftige Flächennutzungs- und Freiraumstruktur im neuen Stadtteil sowie die Gestaltungsformen des neuen Stadtteils zu verstehen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden Aussagen erwartet, wie die Themen Erhalt und Verankerung großzügiger grüner Freiraumbereiche für die schützenswerten bzw. unantastbaren Grünbestände, Ausgleich und Biotopverbund sowie ggf. erforderliche aktive Lärmschutzmaßnahmen (Stichwort Sanddünen als Lärmschutzwall) in Einklang gebracht werden können mit der künftigen baulichen Nutzung.

In die Gesamtbetrachtung und -konzeption sind für die zu empfehlende künftige Gebietsabgrenzung angrenzende Flächen einzubeziehen (Thema Freiraumkonzept, Biotopvernetzung, Freizeit und Naherholung).

Innovation/Nachhaltigkeit

Die künftige Nutzung, Gestaltung und landschafts- und umweltverträgliche Überplanung der Gesamtflächen soll in Bezug auf die Stadt Schwetzingen und die Metropolregion von Modellcharakter sein hinsichtlich der Themen Innovation und Nachhaltigkeit.

Wirtschaftlichkeit/Vermarktbarkeit

Alle Maßnahmen sind vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit zu beurteilen. Hier hinein spielt das Thema der Vermarktbarkeit der Flächen in Konkurrenz des Flächenangebotes an anderen Standorten in der Kernzone der Metropolregion.

Weitere Untersuchungsinhalte und geforderte Leistungen

In den schriftlichen und zeichnerischen Darstellungen sind insbesondere die Ergebnisse der folgenden zu untersuchenden Themen zu vermitteln:

- Klärung des Umfangs und der Formen an Wohnnutzungen allgemein sowie für den sozialen Wohnungsbau sowie den Flächenbedarf für soziale Projekte
- Aussagen zu Verkehrskonzepten im Wohngebiet im Hinblick auf E-Mobilität, verkehrsberuhigte / straßenfreie Bereiche; Konzepte und Materialien
- Umnutzungsmöglichkeiten und Sanierungskosten vorhandener Bausubstanz unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Berücksichtigung infrastruktureller Potentiale und Bedarfe angrenzender Stadtteile
- Klärung, ob Misch-, Gewerbe- oder Sportnutzungen am Standort funktionieren würde und wenn ja, welche Arten und welcher Umfang von Nutzungen Gewerbe oder Sport
- Landschaftskonzept und Biotopvernetzungs-konzept auf Grundlage vorliegender Bestandserfassungen
- Vorschläge zum aktiven Lärmschutz unter Berücksichtigung von Synergieeffekten mit dem Landschaftskonzept / Biotopvernetzungs-konzept sowie Beurteilung der Lärmschutzmaßnahmen auf gesamtmaßnahmenbezogene Umsetzbarkeit / Wirtschaftlichkeit
- Vorschläge zum Ausgleich sowie Beurteilung der Möglichkeiten des Ausgleiches der Eingriffe (wie z.B. Grünbrücken o.ä. über die L597 hinweg als Biotopverbindung ins FFH-Gebiet, Sanddünen oder Erdwälle als Lärmschutzmaßnahme und zur Biotopvernetzung) unter Berücksichtigung der ermittelten naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfe
- Klärung, ob es zielführend wäre, die Flächen westlich der L 597 (Kilbourne Kaserne) zu renaturieren, dafür Öko-Punkte zu generieren und an anderer Stelle eine Wohnflächenentwicklung anzustreben
- Prüfung, ob die bestehende Zufahrt zur Kleingartenanlage Hirschacker sowie den Parkplätzen der Kleingartenanlage i.S.d. gewünschten tragfähigen Freiraum- bzw. Biotopverbundkonzepts nach Norden verlegt werden kann
- Aussagen zu den Themen: Naturschutz, Immissionsschutz, Altlasten, Wertigkeit Naherholung, Sichtachsen / Topografie, Wind / Kaltluftschneisen / Belüftung des Gebietes, mögliche Geruchsbelastungen, Abstandsflächen zu Leitungen (Hochspannungsfreileitung, Gas, Fernwärme, etc.), Abstandsfläche Wald / FFH-Gebiet sowie Ver- und Entsorgung des Gebietes / innovatives Energie- und Klimaschutzkonzept (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernwärme, BHKW, Müll) in Abstimmung mit dem Netzversorger / -betreiber

Sind zur Erarbeitung der Empfehlung einer Gesamtkonzeption weitergehende Untersuchungen bzw. planerische Leistungen erforderlich, bilden auch diese Untersuchungen bzw. planerischen Leistungen Teil des geschuldeten Leistungsumfanges.

Erwartetes Ergebnis

Als Ergebnis der Untersuchungen und Bewertungen werden folgende Aussagen erwartet:

- Vorschlag zum denkbaren städtebaulichen Leitbild mit Innovationsansatz Nutzung / Verkehr / Grün / Infrastruktur / Energie – Thema Alleinstellungsmerkmal in der Region
- Vorschlag zur Gliederung der denkbaren Nutzungsarten
- Vorschlag zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets
- Vorschlag zum Grünflächenanteil
- Vorschlag zur Gebietsabgrenzung sowie Bildung und zeitlichen Abfolge von Realisierungsabschnitten
- Vorschlag zur Handlungsstrategie für die weitere Entwicklung, Umsetzung und Vermarktung des Areals sowie Zeitplan / Ablaufplan
- Empfehlung zur Übernahme bestehender technischer Infrastruktur bzw. Neubau techn. Infrastruktur
- Wirtschaftlichkeitsberechnung / Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungskonzeption (geplanten Maßnahmen) sowie der Folgekosten der beabsichtigten Bauleitplanung

Einfließende und zu berücksichtigende Grundlagen

Grundlagen für die zu erstellende Machbarkeitsstudie sind insbesondere folgende Fachbeiträge und Gutachten, die den Anlagen zu entnehmen sind:

- der Gemeinderatsbeschluss nebst Anlagen vom 19.12.2013
- die Ergebnisse des Bürgerdialogs vom 27.01./15.02.2014
- die Konversionsstudie vom 30.01.2012
- die Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030 vom April 2015
- die Schalltechnischen Untersuchungen gemäß Auftrag vom 11.05.2015
- die Naturschutzfachliche Ersteinschätzungen vom 15.11.2011 und Dezember 2014
- die Natur- und Artenschutzrechtliche Untersuchungen vom 31.01.2013
- die am 02.10.2015 beauftragten Untersuchungen zum Natur- und Artenschutz sowie zur FFH-Vorprüfung
- die Flächen- und Bausubstanzuntersuchungen vom 18. / 26.11.2013 und 26.08.2013
- der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, Stand Verbindlich seit 15.12.2014
- der Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim vom 13.07.2006
- die Restriktionen des Denkmalschutzes, der Altlasten, des Natur- und Landschaftsschutzes, des Klima-, Boden- und Wasserschutzes sowie weitere unter 5.2 und 5.3 genannte Grundlagen

Anforderungen an den Auftragnehmer und weitere Angebotsinhalte

Beauftragungsvoraussetzung ist, dass die Bearbeitung **in enger Zusammenarbeit und Abstimmung** mit den Auftraggebern erfolgt.

Erlangte Zwischenergebnisse sind nach Abstimmung mit den Auftraggebern in **2 Sitzungen ‚Lenkungskreis US-Konversion Schwetzingen‘** sowie in **2 Sitzungen des Technischen Ausschusses der Stadt** vorzustellen.

Das Endergebnis der Machbarkeitsstudie ist im Lenkungskreis US-Konversion, in der nichtöffentlichen Sitzung des **Technischen Ausschusses** der Stadt sowie in der öffentlichen Sitzung des **Gemeinderats** zu präsentieren.

In Anbetracht der für die Entwicklung der Flächen zu einem neuen Stadtteil maßgeblichen Themen Naturschutz, Immissionsschutz, Denkmalschutz, Erschließung, verkehrliche An- und Einbindung, Verkehrskonzeption, Ver- und Entsorgung, Innovationsgehalt sowie Standortqualität für nachhaltige Entwicklung und Vermarktbarkeit sämtlicher künftiger Nutzungen, ist die **Zusammenarbeit mit nachweislich** (durch Bearbeitung vergleichbarer Aufgabenstellungen) **geeigneten Fachplanern** Voraussetzung für die Beauftragung.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie bedürfen folgende Themen der besonderen Betrachtung:

- Zielgruppenkonzept für Wohnnutzung
- Gewebebedarfsanalyse
- Verträglichkeit Einzelhandel bzw. Nahversorger
- Lärmschutzkonzept mit über die vorliegenden Schalltechnischen Untersuchungen des Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, hinausgehenden Maßnahmen zum aktiven und/oder passiven Lärmschutz als eine Konzeption, in die sich der neue Stadtteil einfügt und die sich in die Landschaft einfügt
- Landschafts-, Artenschutz- und Biotopvernetzungs-konzept auf Grundlage vorliegender Bestandserhebungen als eine Konzeption, in die sich der neue Stadtteil einfügt
- Konzept zur Erschließung bzw. Einbindung des Individualverkehrs (IV) und des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ins Plangebiet und vom Plangebiet in die Gesamtstadt inkl. Verträglichkeitsprüfung zusätzlicher Verkehrsaufkommen
- Ver- und Entsorgung
- Energie- und Klimakonzept
- Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit
- Innovation
- Bauabschnittsbildung
- Kostenschätzung

Die hierzu erforderlichen **Fachbeiträge oder Gutachten sind Teil der Machbarkeitsstudie** und vom Auftragnehmer mit anzubieten.

3 Auftraggeber, Ansprechpartner und Fachliche Betreuung

Auftraggeber:

Stadt Schwetzingen

Hebelstraße 1, 68723 Schwetzingen

in Zusammenarbeit mit:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

Bismarckallee 18 - 20, 79098 Freiburg

Ansprechpartner und Fachliche Betreuung:

Herr Dipl.-Ing. Mathias Welle, Stadtbaumeister

Frau Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen, Stabstelle Städtebau, Architektur und Verkehrsentwicklung

Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen

in Zusammenarbeit mit:

Herr Bastian Memmeler, Projektmanager 'Konversion Rhein-Neckar'

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle München - Sparte Verkauf

Badener Platz 4, 68239 Mannheim

4 Zeitplan und Ablauf

18.12.2015	Versand Ausschreibungsunterlagen
15.01.2016	Rückfragenfrist (die Rückfragen sind schriftlich zu stellen)
22.01.2016	Anonymisierte Beantwortung der eingegangenen Rückfragen
15.02.2016	Angebotsabgabe
Februar 2016	Gelegenheit zu einer gemeinsamen Ortsbegehung
bis 09.03.2016	Termine Auftragsgespräche (vorauss. 24.02. / 02.03. / 09.03.2016)
April / Mai 2016	Vergabebeschluss durch das städtische Gremium
April / Mai 2016	Bearbeitungsbeginn Machbarkeitsstudie
15.07.2016	1. Zwischenbericht Machbarkeitsstudie
30.09.2016	2. Zwischenbericht Machbarkeitsstudie
16.12.2016	Abgabe Endbericht Machbarkeitsstudie

Präsentation des 1. und 2. Zwischenberichts im Lenkungskreis US-Konversion sowie im Technischen Ausschuss der Stadt. Präsentation des Endberichts im Lenkungskreis US-Konversion, im Technischen Ausschuss und im Gemeinderat.

5 Die Stadt Schwetzingen

5.1 Stadtgeschichte (s.a. Planmaterial in Anlage 17)

Erstmals urkundlich erwähnt wird Schwetzingen im Jahre 766 – Suezzingen super fluvium Suarzaha im Codex Laurreshamensis (Lorscher Urkundenbuch, Eintrag vom 21. XII. 766) – als zum fränkischen Lobdengau gehörig.

Siedlungsspuren existieren bereits aus der Jungsteinzeit, darunter viele Bandkeramik-Funde.

Die Stadt liegt innerhalb des rechtsrheinischen Gebietes, in das die Römer, von der linksrheinischen Seite kommend, sich zwischen 50 und 80 n.Chr. ausgebreitet haben. Eine alte Römerstraße von Walldorf nach Ladenburg verlief über Schwetzinger Gemarkung.

Ein Schloss - ein mittelalterliches Wasserschloss am Standort des heutigen Barockschlosses, auf der Sichtachse zwischen Kalmit und Königstuhl, den höchsten Bergen des Pfälzer Waldes und des Odenwaldes, erbaut - wird erstmals im Jahr 1350 urkundlich erwähnt.

In der Zeit von 1632 - 1680 unter der Regierung von Pfalzgraf Carl Ludwig, aus dem evangelischen Hause Pfalz-Simmern, der das im Dreißigjährigen Krieg zerstörte Wasserschloss wieder aufbauen lies, gewinnt Schwetzingen durch die Einführung von Spargel und Tabak zur Anpflanzung sowie die Kultivierung von wildem Hopfen an Bedeutung.

Unter Carl Philipp aus dem katholischen Hause Pfalz-Neuburg wird das im Pfälzischen Erbfolgekrieg erneut zerstörte und danach im Barockstil wiederaufgebaute Schwetzinger Schloss 1720 als temporäre Residenz genutzt, nachdem dieser Heidelberg als Residenz aufgegeben und den Hof bis zur 1731 erfolgten Fertigstellung des neu zu bauenden Mannheimer Schlosses nach Schwetzingen verlagert hatte.

Unter Carl Theodor aus dem Hause Pfalz-Sulzbach wird die Schwetzinger Schlossanlage ab 1742 konsequent als Sommerresidenz genutzt und entsprechend ausgebaut. Die unter ihm vorangetriebene Stadtentwicklung sowie die Schlossgartengestaltung nehmen die Residenzbezüge nach Mannheim und Heidelberg mit der Gestaltung der in Ost-West-Richtung führenden Sichtachse Richtung Heidelberg als Allee (innerstädtisch aus Linden, im weiteren Verlauf aus Maulbeerbäumen) sowie in Richtung der Residenz Mannheim die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Lindenstraße.

Die Achse nach Heidelberg, die zugleich die Sichtachse zwischen Kalmit und Königstuhl und spätere Basisstrecke der ersten kurpfälzischen Landesvermessung ist, wird dabei zur Mittelachse des Parks sowie zur Mittelachse der neuen Stadtanlage, die sich als barocke Struktur zwischen die beiden alten Dorfanlagen des Unterdorfes und Oberdorfes legt und so ein neues Stadtzentrum schafft.

Die Hofhaltung trägt auch dazu bei, dass Schwetzingen zum geistigen und kulturellen Mittelpunkt der Kurpfalz wird.

Die enge Verbindung zwischen Schloss und Dorf und der Bedarf an Bauleuten,

Gärtnern und Hofbediensteten spiegelt sich in der Bevölkerungsstruktur Schwetzingens wieder: Im Mittelpunkt stehen nicht nur die bäuerlichen Betriebe, sondern auch das Handwerk, der Handel und die Dienstleistung.

Die Nutzung Schwetzingens als Residenzstadt zieht den Bau militärischer Anlagen (Kasernenbauten, Exerzier-, Reit- und Schießplätze) und deren Verwaltung in Schlossnähe nach sich.

Mit der Verleihung der Marktfleckengerechtigkeit im Jahre 1759 wird für Schwetzingen der wirtschaftliche Aufschwung eingeleitet.

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts fällt Schwetzingen dem Großherzogtum Baden zu und wird zum Sitz und Mittelpunkt des neuen Amtsbezirks Schwetzingen gewählt. Die Funktion als Verwaltungsmittelpunkt mit städtischem Charakter, die hohe Steuerkraft sowie der mit dem Schloss und dem damals schon berühmten Garten verbundene Sitz der Hofverwaltung sind für Großherzog Leopold ausschlaggebend, Schwetzingen im Jahr 1833 zur Stadt zu erheben.

Ende des 19. Jahrhunderts beginnt, begünstigt durch die im Jahr 1873 in Betrieb genommene Bahnlinie Heidelberg-Schwetzingen-Speyer, auf Basis der landwirtschaftlichen Intensivkulturen Hopfen, Tabak und Spargel und deren Verwertung bzw. Vermarktung in Schwetzingen die Industrialisierung.

Die ersten beiden größeren Unternehmen, die sich am Standort ansiedeln und von dort weltweit agieren sind die Konservenfabrik Bassermann und Cie. sowie die Zigarrenfabrik Neuhaus. Es folgen Spargelversandunternehmen und Brauereien.

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung der Industrialisierung verdoppelt sich innerhalb von 30 Jahren, von 1873 bis 1903, die bis dahin konstant wachsende Bevölkerungszahl sprunghaft von 4.000 auf 8.000 Einwohner. Und mit ihr verdreifacht sich die bis dahin in Anspruch genommene Siedlungsfläche.

In den folgenden 60 Jahren, von 1903 bis 1963, verdoppelt sich die Bevölkerungszahl noch einmal auf 16.000. Seit 1992 liegt die Einwohnerzahl relativ konstant bei über 20.000. Mit Erreichen der 20.000 Einwohnergrenze wird Schwetzingen 1993 zur Großen Kreisstadt.

Heute hat die Stadt ca. 21.000 Einwohner, verteilt auf 7 Stadtteile.

Nach dem Zweiten Weltkrieg, den Schwetzingen relativ unbeschadet überstanden hat, änderte sich die gewerbliche Struktur. Statt der großen personalintensiven Betriebe des Nahrungs- und Genusssektors entwickelten sich leistungsfähige mittelständige Betriebe und - vor allem durch die touristische Attraktivität Schwetzingens - ein starker Dienstleistungssektor.

5.1.1 Innenstadtsanierung und Gestaltrahmenplan Innenstadt

Die historisch gewachsene Innenstadt von Schwetzingen umfasst neben den frühen Dorfkernen und der barocken Stadtanlage die schrittweise bis ca. 1930 angelagerten Quartiere und stellt insgesamt ein Ensemble von ca. 70 ha dar.

Um das Gesamtensemble der Innenstadt in seiner Qualität zu schützen und angepasst weiter zu entwickeln, wurde nach stadtplanerischen Gesichtspunkten und unter Hinzuziehung juristischer Beratung ein System der Sicherung der Innenstadt entwickelt, dessen Kern die in 2004 als Satzung beschlossene 1. Fortschreibung des bereits aus dem Jahr 1986 stammenden Rahmenplan Innenstadt ist.

Seit den 80-er Jahren wurde über das städtebauliche Mittel der Sanierungsgebietsausweisung der Erhalt historischer Baustrukturen bei gleichzeitiger Gebietserneuerung durch Modernisierungen und Umgestaltungen gesteuert.

Als Teil der angepassten Weiterentwicklung der Innenstadt wurde im Jahr 2000 im Rahmen der Stadtsanierung ein 'Begrenzt offener Realisierungswettbewerb' zur Umgestaltung der innerstädtischen Platz- und Straßenräume Schlossplatzes, Carl-Theodor-Straße und Bahnhofsanlage ausgelobt. Die Umsetzung des ersten Preises erfolgte schrittweise. Im Frühjahr 2014 wurde diese Gesamtmaßnahme mit Genehmigung der Nutzung des Schoßplatzes als Shared Space abgeschlossen.

5.1.2 Bundesbahnausbesserungswerk

Nordöstlich der Innenstadt befindet sich entlang der Nord-Süd-verlaufenden Güterbahnlinie das Gelände des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes Schwetzingen. Das Areal liegt seit 1989 still. Mit der Freistellung fielen die Flächen 2009 in die Planungshoheit der Stadt zurück.

Der nördliche Teil der Flächen wurde 2011 bauplanungsrechtlich gesichert und einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt.

Für den südlichen Teilbereich wurde 2012 ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet beschlossen. Konkrete Nachnutzungen liegen bislang nicht vor.

5.1.3 Welterbequalität der kurfürstlichen Sommerresidenz Schwetzingen

Im Jahr 2006 wurde Schwetzingen mit dem Titel 'Die kurfürstliche Sommerresidenz - Gartenkunstwerk und freimaurerische Ideen' zur Eintragung in die UNESCO-Welterbeliste nominiert.

Das barocke Ensemble aus Schloss, Schlossgarten und barocker Stadtanlage, aufgespannt an den im Schlossgarten sich kreuzenden Sichtachse zwischen Königstuhl und Kalmit und der Wegeachse Richtung Mannheim, bilden die Grundlage dieser Nominierung.

Bei der Aufnahmekonferenz im Sommer 2012 wurde dem Antrag nicht stattgegeben. Eine Überarbeitung wurde empfohlen.

5.1.4 1250 Jahre Schwetzingen 2016

Die erstmalige Erwähnung der Siedlung Suezzingen vor 1250 Jahren im Urkundenbuch des Reichsklosters Lorsch wird die Stadt 2016 mit vielfältigen Veranstaltungen und Aktionen gebührend feiern.

5.2 Lage im Raum, infrastrukturelle Ausstattung, gesamtstädtische und gebietsbezogene Rahmenbedingungen sowie vorliegende Fachplanungen und Gutachten

Die Große Kreisstadt Schwetzingen liegt im nördlichen Oberrheintiefland, westlich der Stadt Heidelberg und südöstlich der Städte Mannheim / Ludwigshafen am Rhein. Die Stadt ist Teil der am 28. April 2005 zur Europäischen Metropolregion ernannten Region Rhein-Neckar (jetzt: Metropolregion Rhein-Neckar) und hat die Funktion eines Mittelzentrums mit einem direkten Einzugsbereich von mehr als 70.000 Einwohnern. Die drei weiteren Mittelzentren Walldorf / Wiesloch (Doppelzentrum) sowie Speyer befinden sich in ca. 15-minütiger Autoentfernung südwestlich und südöstlich des Stadtzentrums.

Den in 2013 auf 21.124 festgelegten Einwohnern stehen 8.408 versicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort und 7.156 am Arbeitsort gegenüber. Die Stadt hatte im gleichen Jahr 5.752 Berufseinpender und 7.004 Berufsauspendler. In 2013 lag die GfK-Kaufkraftkennziffer je Einwohner bei 117,4 (Deutschland=100; Durchschnitt Rhein-Neckar Kreis=114,4) und die Zentralitätskennziffer bei 218,3. Die Arbeitslosenquote lag im Juli 2014 bei 4,7 %.

Der Anschluss an die Autobahnen A5, A6 und A61 ist vom Zentrum innerhalb von 5 - 7 Minuten zu erreichen. Der Flughafen Mannheim in 13 Autominuten erreichbar.

Überörtlich an das öffentliche Nahverkehrssystem ist die Stadt über die Bahnhöfe Schwetzingen und Oftersheim an die ICE-Haltepunkte Mannheim und Karlsruhe angebunden. Der Flughafen Frankfurt kann so in 63 Minuten erreicht werden; Stuttgart in 109 Minuten.

In den letzten Jahren hat die Stadt ihr Potenzial aus barocker Stadtanlage mit barockem Schloss und in die Landschaft eingebettetem Schlossgarten auf Niveau eines Weltkulturerbes für die Entwicklung des Innenstadtbereichs zu einem äußerst attraktiven und lebendigen Zentrum voll ausgeschöpft.

Diese inzwischen sehr hohe Aufenthaltsqualität der Innenstadt an zentraler Lage im Rhein-Neckar-Dreieck i.V.m. regional wirksamen Fitness- und Wellnessangeboten sowie den besonderen kulturellen Angeboten wie die 'SWR Festspiele Schwetzingen', der 'Mozartsommer', das 'Schwetzinger Mozartfest', 'Open Air im Park', die 'Schwetzinger Jazzspiele' u.v.m. haben bewirkt, dass die Stadt sich zu einem nachgefragten Wohn- wie auch attraktivem Gewerbestandort entwickelt hat.

Touristisch sind über die kulturellen Angebote hinaus insbesondere der Schlossgarten mit jährlich über 500.000 Besuchern, die Anziehungskraft des Schlossplatzes mit seinem südländischen Flair und seiner vielfältigen Gastronomie sowie die namhaften Schwetzinger Spargel zu nennen.

In der Region nimmt Schwetzingen im Bereich Erholung und Tourismus eine Sonderstellung ein und kann sich so im Wettbewerb zu den umliegenden Kommunen, deren Schwerpunkte insbesondere im Bereich Wissenschaft, Industrie oder Forschung liegen, positionieren.

Der kompakte Siedlungskörper der Stadt Schwetzingen mit dem Schloss und dem Schlosspark, ausgedehnten Waldflächen im Süden und Norden und den angrenzenden Nachbarschaften von Oftersheim im Süden, Brühl und Ketsch im Westen sowie Plankstadt im Osten lässt eine dementsprechende Siedlungsentwicklung der Stadt Schwetzingen jedoch kaum noch zu.

Für das Wohnen sind innerhalb der Gemarkungsgrenzen über vorhandene Potentiale der Innenentwicklung in der Größenordnung von ca. 11,6 ha Wohnbauflächen (ca. 7,9 ha Baulücken und ca. 3,7 ha zu entwickelnde Innenverdichtung) hinaus nur noch im Bereich der beiden Kasernenareale sowie im Bereich des Stadtteils 'Oststadt' auf ca. 8 ha Arrondierungsflächen Flächenneuausweisungen möglich.

Für gewerbliche Nutzungen stehen Potentiale der Innenentwicklung in der Größenordnung von ca. 8,9 ha als Baulücken (davon ca. 5,7 ha auf dem südlichen Geländeteil des Ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerkes) zur Verfügung. Darüber hinaus ist eine gewerbliche Entwicklung lediglich auf den Konversionsflächen möglich.

Wegen dieser begrenzten Flächenentwicklungspotentiale auf eigener Gemarkung hatte die Stadt in den letzten Jahren keinerlei Handlungsspielraum, der durch Lage im Raum und innerstädtischer Attraktivität begründeten erhöhten Wohnraumnachfrage mit entsprechenden Wohnbauflächenneuausweisungen gerecht zu werden. Durch die aktuelle Aufgabe des US-Standortes Schwetzingen auf den beiden Flächen Kilbourne Kaserne (ca. 5 ha) und Tompkins Barracks (ca. 36 ha) verfügt die Stadt jedoch jetzt über die Möglichkeit, im nördlichen Stadtgebiet auf ca. 53 ha Fläche (ca. 41 ha Konversionsfläche und ca. 12 ha einzubeziehende städtische Flächen) einen ganz neuen Stadtteil für Wohnen, Freizeit, Dienstleistung, Sondernutzungen sowie ggf. Gewerbe zu entwickeln. Diese Flächen entsprechen in etwa 12% der bisherigen Siedlungsfläche der Stadt.

Die Gemarkung erstreckt sich über 2.162 ha. Davon sind ca. 604 ha (27,9 %) Siedlungs- und Verkehrsfläche (325 ha Gebäude- und Freifläche, 191 ha Verkehrsfläche, 80 ha Erholungsfläche), landwirtschaftlich genutzt ca. 709 ha (32,7 %) und bewaldet ca. 773 ha (35,7 %).

Quelle: [http:// www.schwetzingen.de/pb/,Lde/41681.html](http://www.schwetzingen.de/pb/,Lde/41681.html)

5.2.1 Regionalplan (s. Website)

Auszüge aus:

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Stand Verbindlich seit 15.12.2014

Es ist der Einheitliche Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar in der Fassung der Vorlage zur Genehmigung zu berücksichtigen.

Die Große Kreisstadt Schwetzingen gehört der **Metropolregion** Rhein-Neckar an und ist dort dem **Hochverdichteten Kernraum** zugeordnet.

Geprägt ist die Metropolregion Rhein-Neckar durch die polyzentrische Siedlungsstruktur mit den drei Oberzentren Mannheim (ca. 300.000 EW), Ludwigshafen am Rhein (ca. 160.000 EW) und Heidelberg (ca. 150.000 EW). Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der **Erhalt der polyzentrischen Siedlungsstruktur** als Leitziel bzw. übergeordnete Zielsetzung formuliert.

Im Sinnes dieses Leitziels sind auf der Grundlage des Ziels **Innenentwicklung vor Außenentwicklung** neben den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen insbesondere die raumstrukturell verträgliche Nachnutzung der in sehr großem Umfang zur Verfügung stehenden **Konversionsareale** zu betrachten, die zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung in der Metropolregion beitragen können (Plansatz 1.4.1.4). Aktuell handelt es sich insgesamt um ca. 727 ha Konversionsflächen, wovon sich ca. 494 ha auf Gemarkung der Stadt Mannheim, ca. 192 ha auf Gemarkung der Stadt Heidelberg und ca. 41 ha auf Gemarkung der Stadt Schwetzingen befinden.

Im Regionalplan ist Schwetzingen als **Mittelzentrum** ausgewiesen (Plansatz 1.2.3.1).

Die Stadt liegt an der großräumigen Entwicklungsachse (Frankfurt/Darmstadt) – Bürstadt – Lampertheim – Mannheim – Schwetzingen – (Karlsruhe) (Plansatz 1.3.1) sowie an der regionalen Entwicklungsachse Speyer – Hockenheim – Schwetzingen – Heidelberg (Plansatz 1.3.2) und ist als **Siedlungsbereich Wohnen** sowie als **Siedlungsbereich Gewerbe** festgelegt.

Als **festgelegter Siedlungsbereich Wohnen** ist für die Stadt Schwetzingen die Ausweisung von Wohnbauflächen, die über die Eigenentwicklung hinausgehen, empfohlen, um den Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen zu decken (Plansatz 1.4.2.2). Die Wohnbauflächenausweisungen sind dabei vorrangig an den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV zu orientieren sowie verfügbare Flächenpotentiale (z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen) zu nutzen (Plansatz 1.4.1.4).

Als Maßnahme der flächensparenden Siedlungskonzeption sollen für Mittelzentren innerhalb des Hochverdichteten Kernraumes Dichtewerte von 38 Wohneinheiten bzw. 80 Einwohnern je ha bei den Berechnungen angesetzt

werden. Mittelzentren außerhalb des Hochverdichteten Kernraumes werden Dichtewerte von 60 EW/ha angetragen.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird für Schwetzingen eine negative Bevölkerungsentwicklung von 4 % ab 2006 bis 2020 prognostiziert (s. dort S. 175) sowie ein Wohnbauflächenbedarf als Ersatzbedarf in Höhe von 7 ha. Dem gegenüber ist ein Wohnbauflächenpotential von ca. 10 ha angegeben.

Anm.: Als Beleg für den Bedarf an über den Bestand hinausgehender Wohnbauflächen hat die Stadt Schwetzingen in 2014 die 'Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030' in Auftrag gegeben. Die Analyse liegt den Unterlagen bei.

Als **festgelegter Siedlungsbereich Gewerbe** ist die vorrangige Aufgabe der Stadt Schwetzingen die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe. Darüber hinaus sollen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen von der Stadt vorgehalten werden (Plansatz 1.5.2.2). Für Gewerbeflächenausweisungen sind vorrangig verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand (z.B. Brach- und Konversionsflächen) zu nutzen (Plansatz 1.5.1.1).

Ausweisung von Wohnbauflächen, die über die Eigenentwicklung hinausgehen, empfohlen, um den Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen zu decken (Plansatz 1.4.2.2). Die Wohnbauflächenausweisungen sind dabei vorrangig an den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV zu orientieren.

Als Maßnahme der flächensparenden Siedlungskonzeption sollen für Mittelzentren innerhalb des Hochverdichteten Kernraumes Dichtewerte von 38 Wohneinheiten bzw. 80 Einwohnern je ha bei den Berechnungen angesetzt werden. Mittelzentren außerhalb des Hochverdichteten Kernraumes werden Dichtewerte von 60 EW/ha angetragen.

Als Teil der Nahverkehrsachse der regionalen Entwicklungsachse ist gemäß Rhein-Neckar-Takt 2020 für Schwetzingen der **Ausbau bestehender Bahnstationen** sowie der **Neubau** der beiden **Stationen Schwetzingen-Hirschacker** und **Schwetzingen-Nord** durchzuführen (Plansatz 3.1.3.4).

Die Verlängerung der **Stadtbahn Heidelberg/Eppelheim** nach Plankstadt und von dort weiter nach Schwetzingen ist eine Planoption (Plansatz 3.1.3.6), die jedoch aufgrund eines Bürgerentscheides der Gemeinde Plankstadt gegen die Verlängerung der Stadtbahnlinie derzeit nicht weiter verfolgt werden kann.

Das Gebiet der US-Kasernen liegt gemäß Darstellung der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt, Blatt Ost, teilweise innerhalb eines **Bereichs mit besonderer Bedeutung für Naherholung** sowie eines **geplanten**

Wasserschutzgebietes und **ganz innerhalb eines Wasserschutzgebietes**. Westlich angrenzend befindet sich ein als **bedeutender Raum für den regionalen Biotopverbund** gekennzeichneteter Bereich. Die das Plangebiet umgebenden Freiflächen sind als **Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung** gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsfläche dargestellt.

In der Raumnutzungskarte, Blatt Ost, ist das Plangebiet als Entwicklungsfläche Militärische Konversion dargestellt.

Angrenzend bzw. in direkter Umgebung befinden sich folgende Flächenkennzeichnungen:

- **Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Logistik**
- **Regionaler Grünzug**
- **Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege**
- **Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz**
- **Vorranggebiet für die Landwirtschaft**

und folgende nachrichtlichen Darstellungen:

- Bestehende und geplante Siedlungsfläche Wohnen
- Bestehende und geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
- Sonstige Waldfläche, Gehölz
- Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen
- Überregionale Schienenverbindung
- Güterverkehrsstrecke
- Geplanter Bahnhof/Haltepunkt
- Überregionale Straßenverbindung
- Hochspannungsfreileitung ab 110 kV

5.2.2 Flächennutzungsplan (s. Website)

Auszüge aus: Flächennutzungsplan 2015 / 2020, i.d.F. vom 03.05.2006, Stand Genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe 13.07.2006

Es ist der i.d.F. vom 03.05.2006 am 13.07.2006 genehmigte 'Flächennutzungsplan 2015 / 2020' des Nachbarschaftsverbands Heidelberg - Mannheim zu berücksichtigen. Die darin formulierten Leitbilder bilden die Basis der Flächenausweisungen.

Zum FNP gehören der

- Landschaftsplan (Stand: August 1999) und die
- Klimauntersuchung (Stand: Juni 2002).

Im **Leitbild Wohnen, Wirtschaft und Verkehr** wird, bedingt durch die Attraktivität des Verdichtungsraumes, von einem Bevölkerungswachstum durch die überregionale Zuwanderung ausgegangen. Für diese Zuwanderungszuwächse entsteht ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen, da der vorhandene

Wohnungsbestand über zu geringe Kapazitäten verfügt, zumal dieser aus der Eigenentwicklung heraus bereits als überlastet eingeschätzt wird.

Als künftiges Potential für den Wohnungsbau werden aufgrund von landschaftsgestalterischen und naturräumlichen Restriktionen entlang der Bergstraße sowie erreichten Flächenausweisungskapazitäten der Städte Mannheim und Heidelberg die Flächen in der Rheinebene - zwischen Mannheim und Heidelberg - angesehen.

Wohnbauflächen sollten wegen der Schwerpunkte von Arbeitsplatzangeboten in den Städten Mannheim und Heidelberg insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV (S-Bahnlinien und Stadtbahnlinien) entwickelt werden. Hierzu wird, neben dem Ausbau vorhandener S-Bahnstrecken mit weiteren Haltepunkten, auch die Neuaufnahme der bestehenden Güterverkehrsstrecke im Bereich Oftersheim - Schwetzingen - Mannheim/Friedrichsfeld in das S-Bahnnetz angeregt.

Der Flächennutzungsplan 2015/20 ist für die Wirtschaftsentwicklung auf die beiden wesentlichen Erfordernisse ausgerichtet, dass der Dienstleistungssektor als Motor der Beschäftigungsentwicklung und des wirtschaftlichen Wachstums im Verbandsgebiet gesehen wird und dass es daneben eines leistungsfähigen produzierenden Gewerbes bedarf, um eine vielfältige stabile Wirtschaftsstruktur zu sichern.

In die Bedarfsabschätzung fließt der Gewerbeflächenverbrauch der Vergangenheit, die Beschäftigtenentwicklung der verschiedenen Branchen als Vorausschätzung und der Flächenbedarf für zu erwartende Neugründungen sowie Ansiedlungen von außerhalb sowie für Verlagerungen innerhalb des Plangebiets ein.

Als **Wohnflächenpotential** (Zeitstufe I bis 2015) sind 6,11 ha als Planung Wohnen im FNP ausgewiesen.

Für die Zeitstufe II (2015 - 2020) verfügt Schwetzingen bei den aktuellen Flächenausweisung über keine Wohnflächenpotentiale. Durch Flächentausch mit der Gemeinde Plankstadt hat die Stadt im Bereich des Stadtteils 'Oststadt' jedoch ca. 8 ha Wohnbauflächenpotential, das im aktuellen FNP nicht enthalten ist.

Als **Misch- und Gewerbeflächenpotential** (Zeitstufe I bis 2015) sind für Schwetzingen 30,91 ha (18.03 - 18.06) mit einer Kapazität für insgesamt 1.750 Beschäftigte ausgewiesen.

Davon sind als Planung für Dienstleister 22,13 ha Gemischte Bauflächen mit einer Kapazität für 1.400 Beschäftigte und 4,97 ha Gewerbeflächenpotentiale mit einer Kapazität für 350 Beschäftigte für Klein- und Mittelbetriebe, Handwerk, Spedition sowie für Dienstleister, Handwerk 3,81 ha gekennzeichnet.

Die für die Zeitstufe II (2015 - 2020) für Schwetzingen dargestellten Entwicklungsflächen über 9,41 ha für Industrie, Spedition, Handwerk (18.01) mit einer Kapazität für 250 Beschäftigte, die dazu dienen sollen, dass Schwetzingen langfristig seiner Funktion als Mittelzentrum gerecht werden kann, sind durch erfolgten Gemarkungsflächentausch inzwischen der Nachbargemeinde Plankstadt gehörend.

In der **Leitvorstellung** zur Versorgung durch den **Einzelhandel** wird empfohlen, der immer schlechter werdenden Versorgungsleistung der Innenbereiche sowie den immer weiter werdenden Wegen zum Einkauf bewusst entgegenzusteuern und die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde zu sichern.

Auf der bestehenden polyzentrische Struktur aufbauend sind die vorhandenen gewachsenen zentralen Geschäftslagen von Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen in ihrer Attraktivität und Urbanität so zu sichern, dass der hochspezialisierte Einzelhandel aus diesen Lagen nicht abwandert. Gleichzeitig dient eine solche Sicherung dem Erhalt interessanter innerstädtischer Erlebnisräume.

Neben diesem primären Versorgungsnetz der Innenstädte von Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen sowie den gewachsenen Geschäftslagen in den Stadtteilen und Gemeinden sind die in der Peripherie als sekundäres Versorgungsnetz mit Einzelhandelsgroßprojekten an Autobahnen und autobahnähnlichen Schnellstraßen entstandenen Standorte als für die Bewohner der Umlandgemeinden sehr gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls zu sichern. Und damit künftig auch immobile Bevölkerungsgruppen, d.h. die nicht ständig ein Auto zur Verfügung haben, dieses sekundäre Netz auch nutzen können, sollen ggf. neu entwickelte, attraktive und großflächige Einkaufsmöglichkeiten in Zukunft stets auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein.

Zum Thema **Verkehr** wurde das klassifizierte Straßennetz aus dem Generalverkehrsplan Baden-Württemberg und dem rechtsverbindlichen Regionalplan Unterer Neckar übernommen.

Für die Schiene sind im Leitbild des Flächennutzungsplans nur generelle Aussagen zu Optimierungen und Ergänzungsvorschlägen im Netz der Deutschen Bahn AG formuliert. Für den Schienengüterverkehr wird angestrebt, diesen vorrangig zu fördern - u.a. durch Erhalt und Ausbau von Stammgleisen für den Schienenanschluss von gewerblich genutzten Grundstücken.

Beim **schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr**, dessen Einzugsbereich bestehender und zukünftiger S-Bahnhaltestellen eine wesentliche Entscheidungsgrundlage bei der Ausweisung von Siedlungsflächen bildet, ist für Schwetzingen insbesondere von Bedeutung, dass es die Absicht gibt, die Stadtbahn von Heidelberg-Eppelheim über Plankstadt zum Bahnhof Schwet-

zingen zu verlängern und dass die DB-Strecke Mannheim-Seckenheim nach Weinheim künftig für den Personennahverkehr mitgenutzt werden soll, was die Möglichkeit in nähere Zukunft rückt, dass auch die Strecke vom Bahnhof Schwetzingen nach Mannheim-Seckenheim bzw. nach Weinheim an dieses System angehängt werden könnte.

Anm.: Unter dieser Voraussetzung wäre - zusätzlich zu den neuen S-Bahn-Haltepunkten Schwetzingen-Hirschacker und Schwetzingen-Nord - auch auf dieser Strecke ein Haltepunkt im Einzugsbereich der Schwetzingener Konversionsflächen denkbar.

Für den **Fahrradverkehr** wird angestrebt, ein attraktives und funktionstüchtiges Wegenetz auszubauen.

Für den **Flugverkehr** gibt es innerhalb des Plangebietes den Regionalflughafen Mannheim, von wo aus regelmäßig unter der Woche Berlin-Tegel angefliegen wird. In vergleichbarer Entfernung außerhalb des Plangebietes liegt der Flughafen Speyer mit einer für gewerblichen Flugverkehr und Werksverkehr ausgelegten Landebahn.

Der Anteil der Verkehrsflächen innerhalb der Siedlungsflächen beträgt ca. 15 - 20%.

Zur **infrastrukturellen Ausstattung** für den Verbandsbereich ist bezüglich Bildungseinrichtungen sowie Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen kein Flächenausweisungsbedarf vorhanden bzw. kann mit vorhandenen Flächen der Innenentwicklung entsprochen werden. Bei den Sport- und Freizeiteinrichtungen wird über das vorhandene Standortpotential in Schwetzingen mit Bellamar und Schlosspark kein weiterer Bedarf gesehen. Im Flächennutzungsplan wird auf weitere Freizeitangebote, die als Teil der Landschaftsentwicklungsprojekte des Nachbarschaftsverbandes entstehen werden, verwiesen.

Festsetzungen Fläche:

- Sonderbaufläche 'Militärische Einrichtung' eine Änderung der Flächenausweisung ist bereits vorgesehen und wird erfolgen, sobald Klarheit über die künftigen Nutzungen erlangt wurde
- Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)

Festsetzungen Umfeld:

- Gewerbliche Baufläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage
- wichtige Straße / Verkehrsfläche
- S-Bahn und Fernbahn
- Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn) zur Berücksichtigung entsprechender Freihaltezonen

- Hochspannungsfreileitung zur Berücksichtigung entsprechender Freihaltezonen

Nachrichtliche Übernahmen Umfeld:

- Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche), Zeitstufe I
- Entwicklungsfläche (Gewerbliche Baufläche), Zeitstufe II
- Natur- und Landschaftsschutz
- FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat)
- Wasserschutzgebiet
- Gemarkungsgrenzen

In der **Leitvorstellung** zur **Landschaftsentwicklung** wird die Tatsache zugrunde gelegt, dass es durch den in der Großstadtregion fortschreitenden Verstädterungsprozess kaum mehr möglich ist, eine längere Strecke durch den Landschaftsraum zurückzulegen ohne Querung von Siedlungsflächen oder Infrastrukturtrassen. Die Metropolregion ist davon geprägt, dass die Siedlungsflächen nicht mehr als in die Landschaft eingebettet beschrieben werden können, sondern nun die Landschaft als eingebettet zwischen den Siedlungsflächen zu bezeichnen ist. Diese so zunehmend separierten Freiräume verlieren erheblich an ökologischer Funktionsfähigkeit sowie an Erholungseignung.

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/20 wurden die vorhandenen Naturpotenziale und Landschaftsbestände herausgearbeitet, die als Freiraumsystem mit definierten überörtlich bedeutsamen Freiraumverbindungen erhalten und entwickelt werden sollen. Das im Zusammenhang stehende und meist auch noch tatsächlich miteinander verbundene Freiraumsystem setzt sich aus insgesamt 6 Projekten zur Landschaftsentwicklung zusammen, in denen die Kompensationsräume des Nachbarschaftsverbandes liegen (s. Ausgleichskonzept zum Flächennutzungsplan) und die der Naherholung dienen. Denn mit naturräumlich und landschaftlich reizvollen Erholungsmöglichkeiten im näheren und weiteren Wohnumfeld wird die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Landschaftsraum gestärkt und dadurch zum Erhalt dieses beigetragen. Die 6 Projekte beinhalten das Öko-Konto und bilden, als Ausdruck der Leitvorstellung vernetzter Biotope, die Basis des Rahmenkonzeptes zum Biotopverbund. 3 dieser Projekte tangieren den Landschaftsraum rund um Schwetzingen.

Weitergehende Informationen sind in den Fachplänen Konfliktplan, Fachkonzept, Biotopverbund und Klimauntersuchung des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan enthalten.

Zum Thema der Konversion militärisch genutzter Flächen wird empfohlen, in ökologisch verträglichen Bereichen die Nutzung als Baufläche im bestehenden Siedlungskontext fortzuführen, um so der Minimierung des "Land-

schaftsverbrauchs" durch Neuausweisung von Siedlungsflächen und sekundäre Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu dienen.

5.2.3 Wohnraumbedarfsanalyse (s. Anlage 4)

Es liegt die im Auftrag der Stadt Schwetzingen erstellte '**Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030**' der GEWOS, Hamburg, vor.
Stand: April 2015

5.2.4 Markt- und Standortanalyse (s. Anlage 5)

Es liegt eine im Rahmen der Konversionsstudie (s. Pkt. 6.2.4.2) der FIRU im Auftrag dieser erstellte '**Markt- und Standortanalyse**' der BulwienGesa AG vor.
Stand: 01.06.2011

5.2.5 Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept (s. Anlage 6 + 7)

Es liegt ein im Auftrag des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erstelltes Einzelhandelsgutachten 'Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des Einzelhandel' des Büro Acocella, Lörrach, vor.
Stand: September 1999
Dieses Gutachten ist veraltet und wird lediglich z.K. zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinden Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen haben sich gemeinsam das 'Einzelhandelskonzept 2015' der imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen, vorgegeben.
Stand: Oktober 2010

5.2.6 Verkehrsentwicklungsplan (s. Anlage 8)

Es liegt der im Auftrag der Stadt erstellte 'Verkehrsentwicklungsplan 2004' des Büro Bender + Stahl, Ludwigsburg, vor.
Stand: Oktober 2004

5.2.7 Lärmaktionsplan (s. Anlage 9)

Es liegt die im Auftrag der Stadt erstellte 'Fortschreibung einer Lärmaktionsplanung zum Verkehrslärm der Stadt Schwetzingen auf der Basis der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG' des Büro Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen am Rhein vor.
Stand: 03.07.2015 (Entwurfsstand)

5.2.8 Kultur- und Tourismuskonzept (s. Anlage 10 + 11)

Es liegt das von der Stadt beauftragte 'Tourismuskonzept Schwetzingen 2011' von Frau Dr. Petra Pechacek, Karlsruhe, vor.

Stand: Juni 2011

Der Stadt liegt zudem das von der Stadt selbst, Frau Dr. Barbara Gilsdorf, erarbeitete Leitprofil 'Kulturstandort 2011+' vor.

Stand: Juli 2011

Die Stadt Schwetzingen ist:

- Teil der 1954 als Ferienstraße gegründeten 'Burgenstraße', die von Mannheim nach Prag führt.
- Mitglied bei der Touristikgemeinschaft Kurpfalz.
- Teil der touristischen Route Verein 'Europäische Mozart Wege', ein internationales Netzwerk, initiiert vom in Salzburg 2002 gegründeten Verein.
- Mitglied des in Deutschland 2007 eröffneten Abschnitts der 'Europastraße Historische Theater'.
- Station der 2009 eröffneten Ferienstraße 'Berta Benz Memorial Route', die zugleich Mitglied des renommierten ERIH (European Route of Industrial Heritage e.V.) ist.

5.2.9 Klimaschutzkonzept (s. Anlage 12)

Es liegt das von dem Rhein-Neckar-Kreis beauftragte 'Klimaschutzkonzept für die Einrichtungen und Gesellschaften des Rhein-Neckar-Kreises' der Adaption Energiesysteme AG, Aachen, vor. Entwickelte Vision: Weiterentwicklung bis zum Jahr 2020 zu einer Vorbildregion auf dem Gebiet der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energien in Europa.

Stand: Februar 2013

Im September 2013 hat die Stadt Schwetzingen die Erarbeitung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes beschlossen. Das Ergebnis der als erster Schritt beauftragten 'Initialberatung Klimaschutz für die Stadt Schwetzingen' wird zum 31.10.2015 erwartet. Aufbauend auf diesen Beratungsergebnissen wird das Projekt 'Integriertes Klimaschutzkonzept' folgen, für das die Stadt einen Förderantrag mit Projektlaufzeitraum 01.05.2016 bis 30.04.2017 gestellt hat. Der Genehmigungsbescheid zum Förderantrag wird für Herbst 2015 erwartet.

5.2.10 Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit (s.a. 5.1.1 - 5.1.4 sowie Anlage 13)

Seit den 1980er Jahren ist die Stadt aktiv daran, ihr Potential, bestehend aus zwei historischen Dorfkernen, einer barocker Schlossanlage und einer baro-

cker Stadtanlage, zu einer nachhaltig zukunftsfähigen Stadtstruktur weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der geförderten Stadtsanierung wurden vielfältigste Projekte - von einem Gestaltrahmenplan Innenstadt mit Gestaltungssatzung Innenstadt und Gestaltungsfibel bis zur Umgestaltung des Schlossplatzes zu einem bundesweit beispielhaften Shared Space - umgesetzt.

Die Auszeichnung Schwetzingens mit der zweiten Wettbewerbsstufe beim Landeswettbewerb 'Zukunftsfähige Stadterneuerung in Baden-Württemberg 2004/2005' belegt ebenso wie die Bewerbung um Aufnahme in die Liste der UNESCO Welterbe 2006 und 2010/2011 diese Entwicklung beeindruckend.

Ende 2013 wurde die Stadt als Beispielkommune für das ExWoSt-Forschungsprojekt 'Innerstädtische öffentliche Räume in Klein- und Mittelstädten' ausgewählt. Ende 2014 hat sich die Stadt mit Ihrer Umgestaltung des Schlossplatzes zu einem Shared Space um den Deutschen CSR-Preis beworben. Aktuell läuft - ebenfalls mit dem Schlossplatz-Projekt die Bewerbung um den 1. Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg. Mit ihrem innerstädtischen Konzept 'Stadt der Plätze, Wege und Begegnungsflächen' wurde die Stadt zur Teilnahme am Projekt 'Fußverkehrs-Check' des Ministerium für Verkehr und Infrastruktur ausgewählt.

Im Rahmen der Feierlichkeiten zum 1250-jährigen Bestehen der Stadt im Jahr 2016 sind vielfältige Veranstaltungen und Aktionen geplant (s. Broschüre in Anlage 13).

5.2.11 Natura 2000, FFH und Biototypus (s. Anlage 14)

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich

- das Natura 2000 bzw. FFH-Gebiet Nr. 6617-341 'Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen'
- das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.26.039 'Hirschacker und Dossenwald' sowie
- die § 32 Biotope
 - Nr. 6517-226-0194 'Feldgehölze und Hecke nördlich Schwetzingen Hirschacker'
 - Nr. 6517-226-0195 'Sandrasen nördlich Schwetzingen'
 - Nr. 6517-226-0196 'Feldhecken II nördlich Schwetzingen'
 - Nr. 6517-226-0210 'Feldhecken III nördlich Schwetzingen'
 - Nr. 6517-226-0211 'Binnendüne nördlich Schwetzingen'

Zu dem besonderen Biototypus im Bereich der Konversionsflächen liegt aus dem Jahr 1992 die Broschüre 'Binnendünen und Sandrasen' vor, die in Zusammenarbeit der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg

mit dem baden-württembergischen Umweltministerium entstand und von Thomas Breuning und Gabriele Thielmann erstellt wurde.

5.2.12 Biotopvernetzungs-konzept (s. Anlage 15)

Es liegt ein Biotopvernetzungs-konzept aus dem Jahr 1996 vor, dessen sukzessive Umsetzung der Gemeinderat der Stadt in seiner Sitzung vom 15.01.1998 beschlossen hat.

Dieses Gutachten ist veraltet und wird lediglich z.K. zur Verfügung gestellt.

5.3 Städtebauliche Projekte Schwetzingen 2000 - 2012 (realisiert) und Städtebauliche Entwicklungsziele Schwetzingen 2012 - 2022 (s. Anlage 16)

Die beiden in den städtischen Gremien Ende 2013 beratenen und beschlossenen Übersichtspläne sind eine übersichtliche Darstellung, welche städtebaulichen Projekte die Stadt in den Jahren 2000 - 2012 umgesetzt hat und welche Projekte bis 2022 umgesetzt sein sollen.

6 Der neue Stadtteil - zukünftig

Lage und Größe der Kasernenareale im Bezug zum Gesamtgefüge der Stadt legen die Entwicklung dieser Flächen zu einem eigenständigen Stadtteil, dem 8. der Stadt Schwetzingen, nahe.

6.1 GR-Beschluss vom 19.12.2013 mit Anlage 1 (Masterplanung) und 2 (s. Anlage 1)

Die in Eckpunkten dargestellten Zielvorgaben für die geplante Stadtteilentwicklung (insbesondere Anlage 1, u. a. S. 15 bis 20 der Sitzungsvorlage zum Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2013 sowie die Sitzungsvorlage selbst) sind eine wesentliche zu berücksichtigende Grundlage für die Machbarkeitsstudie.

6.2 Grundlagen

6.2.1 Kasernengeschichte

Die ehemalige Dragoner- und Panzergarnisonsstadt Schwetzingen mit Geschichte der Tompkins Barracks (ehem. Panzerkaserne) und Kilbourne-Kasernen:

1867 - 1920	Schwetzingen ist Garnisonsstadt für Badische Dragoner mit Unterkunft im 1750 - 1752 erbauten Marstall in der Carl-Theodor-Straße, dem südlichen Zirkelbau des Schlosses und in Privatzimmern. Die Stadt ist vom Leben und Arbeiten der bis zu 250 stationierten Dragoner geprägt. Exerzierplatz und Schießanlagen von 18 ha befinden sich im Wald zwischen Schwetzingen und Oftersheim.
1937 - 1938	Bau der Panzerkaserne, die ursprünglich auf Mannheimer Gebiet geplant gewesen war, sowie Panzerübungsgelände im Friedrichsfelder Wald durch die Deutsche Wehrmacht (12.11.1937 Spatenstich). Hierzu umfassende Baumfäll- und Geländemodulationsarbeiten zur Freimachung und Einebnung der vorhandenen Kiefernwald- und Binnendünenlandschaft.
10. Nov. 1938	Einzug Panzerregiment Abt. 23
1940 - 1945	Verschiedene Panzer-Ersatz- und Ausbildungseinheiten
29. März 1945	US-amerikanische Truppen besetzen die Stadt und richten ab 01.04.1945 ihr Quartier in der Panzerkaserne ein. Umbenennung in Tompkins-Barracks nach Soldat George S. Tompkins Jr.. Einzug von Pioniergruppen der 7. US-Armee.

- 1951 Bau der "Neuen Kaserne" für amerikanische Labor-Service-Einheiten. Später Bezug durch den zentralen Nachrichtenstab Stratcom-Europe unter General Bess, der die Kaserne im April 1966 nach Charles E. Kilbourne, höchst dekorierter Soldat der amerikanischen Armee, benannte.
Westlich und nördlich an diese anschließend befindet sich das bereits von der Wehrmacht genutzte Trainingsgelände.
- 1953 - 1955 Bau von 71 Gebäuden (Einrichtungen) auf dem Trainingsgelände, die jedoch wieder abgebrochen wurden.
- 1969 Die Tompkins-Kaserne beherbergt eine der größten Landkartendruckereien in Europa.
USAREUR (US Army Europe)-Einheiten sind stationiert.
- 1978 Das 1st Personnel Command der US-Armee in Europa bezieht die Kilbourne-Kaserne.
- 1990 Verlegung des 208th Finance Battalion von Landstuhl nach Schwetzingen in die Tompkins-Barracks. Später folgen eine Artillerie-Einheit und die USAREUR-Band mit Chor, die bis 2012 in den „Tompkins Barracks“ stationiert bleibt. Die Band gibt jährlich über 200 Konzerte in mehr als 20 Ländern. Das vielseitige Ensemble mit 65 Mitgliedern beherrscht neben der militärischen Konzert- und Marschmusik auch Genres wie Jazz, Pop, Rock, und Dixieland.
- ab 1990 Überlegungen zum Truppenabzug.
- August 2002 Einweihung der neuen Zufahrt zu der Tompkins-Barracks.
- 2005 Konkrete Abzugspläne der US-Armee
- 2008 Abzug des 1st Personnel Command aus der Kilbourne-Kaserne und Abzug der beiden Einheiten der Finanzverwaltung (266th Finance Command und 208th Finance Battalion) aus den Tompkins-Barracks.
Einzug der NATO-Brigade der US-Armee in die Tompkins-Barracks.
12. Mai 2012 Übergabe der ‚Kilbourne Kaserne‘ an die Bundesrepublik Deutschland.
- Oktober 2012 Abzug der Truppen aus der ‚Tompkins Barracks‘.

Quelle: u.a. Artikel SZ 22.03.2013

Wissenswertes über die „Kilbourne Kaserne“

1. Die Konversionsfläche „Kilbourne Kaserne“ hat eine Größe von 53.880 Quadratmeter. Das sind rund siebeneinhalb Fußballfelder.
2. Die Kaserne wurde am 15. Mai 2012 nach mehr als sechzigjähriger Nutzung durch die US-Streitkräfte zurückgegeben.
3. Auf dem Grundstück befinden sich circa 15 militärische Zweckbauten. Die Gebäude sind aber für eine zivile Nutzung nur eingeschränkt nutzbar und werden voraussichtlich abgerissen.
4. Die „Kilbourne Kaserne“ grenzt unmittelbar an das Natur- und Landschaftsschutzgebiet Hirschacker und Dossenwald und sind landschaftlich durch die seltenen Badischen Binnendünen geprägt.
5. Die ehemalige US-Kaserne war nach Generalmajor Charles E. Kilbourne (1872-1936) benannt, der 1905 für seinen Einsatz im Philippinisch-Amerikanischen Krieg die Ehrenmedaille erhielt.

Quelle:© 2013 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

<http://rhein-neckar.bundesimmobilien.de/194362/Tompkins-Barracks>

Wissenswertes über die „Tompkins Barracks“

1. Die Konversionsfläche „Tompkins Barracks“ hat eine Größe von 355.297 Quadratmeter. Damit ist sie halb so groß wie der Schwetzingen Schlossgarten.
2. In der Kaserne war unter anderem die „United States Army Europe Band“ stationiert. Sie ist mit 65 Mitgliedern und über 200 Konzerten jährlich die drittgrößte musikalische Formation der US-Armee.
3. Auf dem Grundstück ist teilweise hochwertige Bausubstanz zu finden. Der historische Kasernenkomplex zeichnet sich durch eine markante Dachkonstruktion aus, die auch aus der Ferne gut zu erkennen ist.
4. Die Kasernengebäude haben trotz ihrer Länge von 45 bis 80 Meter lediglich einen bis zwei Haupteingänge, was für militärische Zweckbauten typisch ist. Dadurch sind sie jedoch als Wohnhäuser nicht geeignet.
5. Neben den verschiedenen Wartungs- und Lagerhallen sind auf dem Gelände diverse Spielplätze, die sich für Fußball, Tennis, Basketball und Baseball eignen, sowie eine Sporthalle vorhanden.

Quelle:© 2013 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

<http://rhein-neckar.bundesimmobilien.de/194362/Tompkins-Barracks>

6.2.2 Abgrenzung und einzubeziehendes Betrachtungsgebiet

Das Plangebiet umfasst sowohl die Flächen der Kilbourne Kaserne und Tompkins Barracks als auch das ehemalige Schulungszentrum sowie angrenzende (städtische) Flächen (s. Anlage 1, Plan S. 27 der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.12.2013).

Über diese Flächen hinaus sind in die Untersuchungen insbesondere die Flächen in Richtung Osten zwischen B 535, L 597 und Bahn sowie nach Süden bis zur B 535 und Richtung Westen bis zur Güterbahntrasse auf Eignung zur Einbeziehung in eine Gesamtkonzeption zu untersuchen.

Für den Natur- und Artenschutz, den Landschaftsschutz, den Ausgleich, einen Biotopverbund und Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes sowie Überlegungen zum Thema Naherholung und Freizeit sind, soweit dies für eine schlüssige und tragfähige Gesamtkonzeption erforderlich ist, darüber hinaus weitere angrenzende Flächen in die Untersuchungen und Konzeptionen einzubeziehen.

Bei der Gesamtbetrachtung ist für das angrenzende FFH-Gebiet zu beachten, dass noch in 2015 Teilflächen an den NABU übertragen werden sollen. Es handelt sich um Flächen nördlich der Kilbourne Kaserne. Für die künftige Eigentumsgrenze ist ein Abstand von 100 m zur Kilbourne Kaserne vorgesehen.

6.2.3 Standortbesonderheiten

Topografie und Baugrund (Hinweise aus den historischen Unterlagen):

Die ehemalige Panzerkaserne wurde 'inmitten einst schöner Kiefer- und Dünenlandschaft' erbaut. Zur Einebnung des Geländes wurden Hügel abgetragen, Mulden gefüllt und insgesamt ca. 170.000 m³ Erde bewegt.

Die Gründung zur Anlage der Fundamente erfolgte mittels Pfahlrosten, da sich unter der Oberschicht des Flugsandes eine äußerst mächtige Schlickschicht, der Überrest eines alten Neckarlaufs, befindet.

Grundwasserleiter:

Bislang hat die Stadt keine Kenntnis von Besonderheiten zu Grundwasserständen in diesem Bereich. Auf Gemarkung wurden zeitweise erhöhte Grundwassertemperaturen gemessen.

Wasserschutzgebiet:

Teile des Plangebietes liegen gem. Darstellung des aktuellen FNP im Wasserschutzgebiet.

FFH-Gebiet und Natur- / Landschaftsschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt gem. Darstellung des aktuellen FNP in Nachbarschaft zum FFH- sowie Natur- / Landschaftsschutzgebiet bzw. grenzt teilweise direkt an.

B 535:

Südlich des Plangebiets befindet sich die B 535, die im aktuellen FNP als eine wichtige Straße / Verkehrsfläche dargestellt ist. Im Bereich der Konversionsflächen ist die Bundesstraße bisher 2-spurig ausgebaut. Der 4-spurige Ausbau ist für Februar 2016 bis Juli 2016 geplant.

Zu den nördlich der B 535 gelegenen Flächen waren zum Zeitpunkt der Planfeststellung im Jahr 2000 über einen geringfügigen Wall sowie die durch Tieflage im Bereich der Bahntrasse Karlsruhe - Mannheim und dem Anschluss an die L 597 bzw. B 36 bedingten Böschungsbauwerke hinausgehende aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich, da die Flächen im Flächennutzungsplan als Fläche für Militärische Einrichtungen dargestellt waren (und noch sind) und zudem die jetzt mögliche Stadtteilentwicklung zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbar war.

Bahntrassen:

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich 2 Bahntrassen. Die östlich gelegene ist die Trasse (Ludwigshafen –) Mannheim – Schwetzingen – Graben-Neudorf – Karlsruhe und dient vor allem dem Personennahverkehr. Von dieser Trasse bestand ein Gleisanschluss ins Plangebiet. Die westlich gelegene ist die Trasse Weinheim – Ladenburg – Schwetzingen – Graben-Neudorf – Karlsruhe und wird zum Güterverkehrstransport genutzt. Ein Gleisanschluss an diese Strecke ist denkbar.

Hochspannungsfreileitung:

In Nachbarschaft zum Plangebiet (westlich, süd-westlich und südlich) verläuft eine Hochspannungsfreileitung ≥ 110 kV der DB Energie, einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn, zu der entsprechende Abstände mit baulichen und sonstigen Nutzungen einzuhalten sind.

Produktleitung Gas und Fernwärme:

Durch das Plangebiet verlaufen 2 Produktleitungen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind:

- Gas-Hochdruckleitung mit einem Durchmesser ≥ 300 mm, an die **nicht** angeschlossen werden kann (die Energieversorgung des Plangebiets ist daher **ohne** Gasanschlüsse zu planen)
- Fernwärmeleitung mit einem Durchmesser ≥ 250 mm, in die ein- und ausgespeist werden kann

6.2.4 Allgemeine Planungsgrundlagen

6.2.4.1 Bürgerdialog (s. Anlage 2)

Die Ergebnisse des Bürgerdialogs vom 27.01.2014 und 15.02.2014 sind eine wesentliche zu berücksichtigende Grundlage für die Machbarkeitsstudie.

6.2.4.2 Konversionsstudie inkl. Markt- und Standortanalyse (s. Anlage 3 + Anlage 5)

Die Erkenntnisse aus der 'Konversionsstudie zur städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Mobilisierung militärischer Flächen in Schwetzingen – Tompkins Barracks und Kilbourne Kaserne' vom 30. Januar 2012 der FIRU Kaiserslautern sind eine wesentliche zu berücksichtigende Grundlage für die Machbarkeitsstudie.

6.2.5 Nutzung

6.2.5.1 Vorhandene Nutzungen und Bestandsaufnahmen (s. Anlage 19 + 22)

Die Kasernengebäude selbst stehen leer bzw. sind, wie unter Punkt 6.2.5.2 aufgeführt, lediglich temporär genutzt.

Eine umfassende Bestandsaufnahme inklusive Grundrissen und Schnitten in Form der unter Punkt 6.2.8.2 und 6.2.8.3 genannten Erfassungen und Bewertungen vor.

6.2.5.2 Eigentums-, Pacht- / Mietverhältnisse (s. Anlage 20)

Die Kasernenflächen befinden sich im Eigentum der BImA.

Auf der Liegenschaft **Kilbourne Kaserne** bestehen Nutzungsverträge mit

- LRA Rhein-Neckar-Kreis über die Nutzung 'Asyl - Parkplatz mit Wohncontainern' (01.01.2014 - 31.12.2015)
- Polizeidirektion HD, Diensthundeführerstaffel über die Nutzung 'Übungszwecke' (unbefristet)

Auf der Liegenschaft **Tompkins Barracks** bestehen Nutzungsverträge mit

- Stadt Schwetzingen über die Nutzung 'Unterstellen Festwagen in Halle 4218' (04.05.2013 - 30.06.2016)

- Schwetzingen SWR Festspiele GmbH über die Nutzung 'Einlagerung von Stühlen in Halle 4235' (01.09.2015 - 01.04.2016)

Ob die Gebäude 4222 und 4242 aktuell zur Unterbringung von Flüchtlingen herangezogen werden oder nicht, ist noch unklar.

Die angrenzenden Flächen: Flst. 8522, 8523, 8525, 8526 und 8543 befinden sich in städtischem Eigentum. Für die städtischen Flächen bestehen Pachtverträge (s. Plan 'Übersicht Pächter 17.12.2013.pdf', Dezember 2013, Anlage 20).

Weitere Flächen im Umfeld, die sich in städtischem Eigentum befinden, sind dem Plan 'Städtische Grundstücke und Altlasten 30.01.2015.pdf' zu entnehmen (s. Anlage 20).

6.2.6 Verkehr

6.2.6.1 Rückbau / Rückzoomung L 597

Der Rückbau der L 597 zu einer innerörtlichen Straße, an die angebaut werden kann und von der dann Grundstückszufahrten möglich wären, ist gemäß den Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, die im Vorfeld der Masterplanung Stadt liefern, generell möglich.

Bei der weiteren Planung ist straßenrechtlich folgendes möglich:

- die Abstufung zur Gemeindestraße (dies ist allerdings nicht in Teilstücken, sondern nur bezogen auf die Gesamtlänge zwischen Schwetzingen bis Friedrichsfeld möglich)
- eine Verschwenkung
- eine Umfahrung / Umlenkung der Kilbourne
- die Anordnung von Kreisverkehren
- eine Tunnelführung (allerdings sind hierfür die Kosten für Bau und Unterhalt nicht vertretbar in Relation zum zu erreichenden Nutzen)
- Geschwindigkeitsbegrenzungen (in Abstimmung mit dem Landratsamt)

6.2.6.2 Immissionsschutzgutachten (s. Anlage 23)

Es ist ein Gutachten '**Schalltechnische Untersuchung Machbarkeitsstudie US-Konversion Schwetzingen**' im Auftrag der Stadt durch Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, in Bearbeitung. Das Gutachten dient dazu, den Immissionsbestand (Straßen-, Schienen-, Gewerbelärm) zu ermitteln, aktive Lärmschutzmaßnahmen zu emp-

fehlen und deren Wirkungsweise rechnerisch zu überprüfen sowie die vorliegende Masterplanung Stadt schalltechnisch zu untersuchen.

Beauftragung am: 11.05.2015

Zwischenbericht am: 22.09.2015

Wesentliche Erkenntnis aus dem vorliegenden Zwischenbericht: Das Plangebiet ist sowohl tags als auch nachts erheblichen Schalleinwirkungen durch die beiden angrenzenden Schienenstrecken ausgesetzt. Auf Grund der Struktur des Schienenverkehrs sind die nächtlichen Immissionen außerordentlich hoch. Die Planungsüberlegungen müssen daher Maßnahmen zum Schallschutz, insbesondere für die vorgesehenen Wohnbereiche, entwickeln und darstellen. Es ist ausdrücklicher Wunsch der Stadt, Schallschutzmaßnahmen gestalterisch und qualitativ hochwertig in die Landschaft und in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Informationen zur Höhe der Lärmbelastungen und Hinweise zur Wirkung verschiedener Schallschutzmaßnahmen sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

6.2.6.3 Geplanter S-Bahnhaltepunkt Hirschacker (s. Anlage 24)

Die Ausbauplanung der S-Bahnstrecke (Ludwigshafen –) Mannheim – Schwetzingen – Graben-Neudorf – Karlsruhe war für 2015 vorgesehen (s. Broschüre Rhein-Neckar-Takt 2020 des VRN).

Ob der Ausbau 2018 erfolgen wird, ist unklar. Ebenso unbestimmt ist die Realisierung des geplanten S-Bahnhaltepunktes Hirschacker.

6.2.6.4 Planfestgestellte B 535 (s. Anlage 25)

Die im Jahr 2000 planfestgestellte B 535 soll 2016 von zwei auf 4 Spuren ausgebaut werden (s.a. Punkt 6.2.3).

Zum Zeitpunkt der Planfeststellung waren die Flächen als Sonderbaufläche ‚Militärische Nutzung‘ dargestellt. Der aktive Lärmschutz wurde entsprechend dieser Darstellung vorgesehen.

6.2.7 Grün

6.2.7.1 Baumstandorte (s. Anlage 18)

Es liegt ein aktuell erfasstes Baumkataster des Vermessungsbüros Best, Heidelberg - Wieblingen, vom 12.06.2015 digital vor (s. Pläne

Kilbourne_Bestand_500.pdf, Tompkins_Bestand_Nord_500.pdf und Tompkins_Bestand_Süd_500.pdf).

6.2.7.2 Naturschutzfachliche Ersteinschätzungen (s. Anlage 26)

Es liegt die im Auftrag der FIRU, Kaiserslautern, erstellte **'Konversion amerikanischer Kasernen auf der Gemarkung Schwetzingen Liegenschaftsbezogene Bestandesaufnahme Naturschutz-, Grün- und Freiraumsituation'** der ag|R in Kooperation mit ILN, Bühl, vor.

Stand: 15.11.2011

Es liegt zudem die im Auftrag der BImA erstellte **'Naturschutzfachlichen Ersteinschätzung der Konversionsliegenschaften 'Tompkins Barracks' und 'Kilbourne Kaserne' in Schwetzingen (Rhein-Neckar-Kreis)'** der GefaÖ, Walldorf, vor.

Stand: Dezember 2014

6.2.7.3 Natur- und Artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie FFH-Verträglichkeitsprüfung (s. Anlage 27)

Es liegt die im Auftrag der BImA erstellte **'Naturschutz- und FFH-relevante Untersuchungen zum Bebauungsplan Kilbourne Kaserne Schwetzingen'**, Teil 1: Ergebnisse der faunistischen und floristischen Erhebungen, des Büro ag|R in Kooperation mit ILN, Bühl, vor.

Stand: 31.01.2013

Es ist für das Gesamtareal ein Gutachten **'Planungsbegleitende natur- und artenschutzrechtliche Untersuchungen zur US-Konversion Schwetzingen'** sowie **"FFH-Vorprüfung zur US-Konversion Schwetzingen"** sowie zusätzlich für den Bereich der **Kilbourne Kaserne ein Gutachten 'Bearbeitung der naturschutzfachlichen Belange für den Rückbau der Liegenschaft Kilbourne Kaserne in Schwetzingen'** im Auftrag der Stadt und der BImA durch Büro BLU, Darmstadt, in Bearbeitung.

Beauftragung am: 02.10.2015

Zwischenbericht bis: 31.05.2016

Endbericht bis: 31.10.2016

6.2.8 Sonstiges

6.2.8.1 Denkmalschutz (s. Anlage 21)

Es liegt die Begründung der Denkmaleigenschaft der 'Panzerkaserne, heute Tompkins Barracks' durch das Landesamt für Denkmalpflege vom 27.04.2015 in Text und Plan vor.

6.2.8.2 Altlasten und Kampfmittelverdacht (s. Anlage 22)

Es liegt die im Auftrag (Auftrag vom 02.05.2013) der BlmA erfolgte **'Erfassung kontaminationsverdächtiger Flächen, Phase I, BoGwS, Kilbourne Kaserne / Schwetzingen'**, WE Nummer: 136749 des Staatlichen Hochbauamt Heidelberg vor.

Stand: 18.11.2013

Sowie die (Auftrag vom 02.05.2013) **'Erfassung kontaminationsverdächtiger Flächen, Phase I, BoGwS, Tompkins Barracks / Schwetzingen'**, WE Nummer: 146480 des Staatlichen Hochbauamt Heidelberg.

Stand: 26.11.2013

Die Untersuchungen gemäß Phase IIa BoGwS für beide Liegenschaften wurden vom Staatlichen Hochbauamt Heidelberg als ein Auftrag ausgeschrieben. Auftragsgespräche haben stattgefunden. Beginn der Phase IIa soll noch im Oktober 2015 sein.

Es liegt die im Auftrag der Oberfinanzdirektion Niedersachsen für die Tompkins Barracks/Kilbourne Kaserne erstellte **'Luftbilddauswertung zum Kampfmittelverdacht'**, WE-Nr.: 136749 und 136745, des Büro Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hannover, vor.

Stand: 14. Februar 2013

6.2.8.3 Bausubstanz (s. Anlage 19)

Es liegt die im Auftrag (Auftrag vom 14.04.2013) der BlmA erfolgte **'Erfassung und Erstbewertung (Phase 1), Ehem. US - Liegenschaft in Schwetzingen, Kilbourne Kaserne'**, WE Nummer: 136749 des HBA Heidelberg vor.

Stand: August 2013

Eine Beauftragung der Phase 2 ist für die Kilbourne Kaserne nicht vorgesehen, da die Daten der Phase 1 ausreichend sind für den geplanten Rückbau.

Zudem liegt die im Auftrag (Auftrag vom 19.02.2013) der BlmA erfolgte **'Erfassung und Erstbewertung (Phase 1), Ehem. US - Liegenschaft in Schwetzingen, Tompkins Barracks'**, WE Nummer: 136745 des HBA Heidelberg vor.

Stand: August 2013

Eine Beauftragung der Phase 2 für die Tompkins Barracks erfolgte bislang nicht, da aktuell noch nicht bekannt ist, wie die Tompkins Barracks weiter genutzt werden sollen (Bestand, Rückbau).

6.2.8.4 Infrastruktur und Katastergrundlagen (s. Anlage 18)

Im Auftrag der Stadtwerke Schwetzingen liegen Empfehlungen, aufgestellt von Frau Prof. Barbara Engel, zu den Anforderungen an die technische Infrastruktur vor.

Stand: 21.10.2015

Eine Erfassung der Infrastrukturen erfolgte im Rahmen der Konversionsstudie 2011 durch Büro Schweitzer Ingenieure, Saarbrücken, als Fachgutachten Infrastruktur im Auftrag der FIRU mbH Kaiserslautern (s. Plan '2_Anlage_2-1_Bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.pdf').

Zudem erfolgte eine aktuelle Vermessung des Bestandes im Auftrag der BlmA durch Büro Best, Heidelberg-Wieblingen, die Daten liegen digital vor (12.06.2015).

6.2.8.5 Lärm

s. Punkt 2, 5.2.7, 6.2.3, 6.2.6.2 sowie 6.2.6.4 mit den entsprechenden Anlagen sowie Anlage 1.

Für die erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen müssen gestalterische Lösungen gefunden werden, die auf das Gesamtareal wie auch die Stadt Schwetzingen qualitätsfördernd und nachhaltig wirken.

Die Berücksichtigung von Synergieeffekten (z.B. mit dem Naturschutz und Freizeitnutzungen) wird genauso vorausgesetzt wie Lösungen für eine gelungene Vereinbarkeit aus technischer und gestalterischer Qualität als wesentliche Grundlage für eine der Stadt und dem Stadtteil angemessene gestalterische Entwicklung (s. Anlage 1 zur Sitzungsvorlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.12.2013 sowie die Aussagen der Sitzungsvorlage selbst).

Lärmintensive Nutzungen (Gewerbe, Sport, Freizeit) innerhalb des Plangebiets sind so zu planen, dass die verursachten Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen gering gehalten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass passiver Schallschutz (Schallschutzfenster) gegenüber Gewebelärm und Sport- und Freizeitlärm immissionsrechtlich nicht möglich ist.

7 Unterlagen bzw. Anlagen

- Anlage 1 Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2013 mit Anlage 1 (Masterplanung Stadt) und Anlage 2
- Anlage 2 Broschüre Bürgerdialog zur Konversion in Schwetzingen, Januar/Februar 2014, Dokumentation der Ergebnisse
- Anlage 3 'Konversionsstudie zur städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Mobilisierung militärischer Flächen in Schwetzingen – Tompkins Barracks und Kilbourne Kaserne', 2012
- Anlage 4 'Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030', 2015, mit Beschlussvorlage
- Anlage 5 'Markt- und Standortanalyse', 2011
- Anlage 6 Einzelhandelsgutachten 'Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des Einzelhandel', 1999 - nur z.K.
- Anlage 7 'Einzelhandelskonzept 2015', 2010
- Anlage 8 'Verkehrsentwicklungsplan 2004', 2004
- Anlage 9 'Fortschreibung einer Lärmaktionsplanung zum Verkehrslärm der Stadt Schwetzingen auf der Basis der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG', 2015
- Anlage 10 'Tourismuskonzept Schwetzingen 2011', 2011
- Anlage 11 'Kulturstandort 2011+', 2011
- Anlage 12 'Klimaschutzkonzept für die Einrichtungen und Gesellschaften des Rhein-Neckar-Kreises', 2013
- Anlage 13 1250 Jahre Stadt Schwetzingen - Jubiläumsprogramm 2016
- Anlage 14 Natura 2000, FFH und Biotoptypus
- Anlage 15 'Biotopvernetzungs-konzept Schwetzingen', 1996 - nur z.K.
- Anlage 16 Städtebauliche Projekte Schwetzingen 2000 - 2012 (realisiert) und Städtebauliche Entwicklungsziele Schwetzingen 2012 - 2022
- Anlage 17 Historische Pläne und weitere Informationen
- Anlage 18 Infrastruktur und KATASTERGRUNDLAGEN
- Anlage 19 Bausubstanz
- Anlage 20 Eigentums-, Pacht- / Mietverhältnisse
- Anlage 21 Denkmalschutz
- Anlage 22 Altlasten und Kampfmittelverdacht
- Anlage 23 Immissionsschutzgutachten
- Anlage 24 Geplanter S-Bahnhaltepunkt Hirschacker
- Anlage 25 Planfestgestellte B 535
- Anlage 26 Naturschutzfachliche Ersteinschätzungen
- Anlage 27 Natur- und Artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie FFH-Verträglichkeitsprüfung inkl. Ausschreibungstext zum beauftragten Gutachten
- Anlage 28 LEISTUNGSBESCHREIBUNG

8 Vergabe im Wege des Verhandlungsverfahrens

8.1 Form des Angebots

Das Angebot ist rechtsverbindlich unterschrieben, in zwei – einem inneren und einem äußeren – verschlossenen Umschlägen einzureichen bei der

Stadt Schwetzingen
Stabstelle Städtebau, Architektur & Verkehrsentwicklung
Hebelstraße 7, 1. OG, Zi. 205, Frau Seiferling / Frau Weik
68723 Schwetzingen

Auf dem inneren verschlossenen Umschlag ist der Vermerk **Vergabeverfahren „Machbarkeitsstudie US-Konversion Schwetzingen, Entwicklung Gesamtareal, Entwicklung neuer Stadtteil“** deutlich sichtbar anzubringen.

Dieser Umschlag ist weiter mit dem Namen (Firma) und der Anschrift des Bieters zu versehen.

8.2 Angebotsfrist

Um Angebotsabgabe bis spätestens **Mittwoch, 15.02.2016, um 12:00 Uhr (Posteingang)** wird gebeten. Später eingehende Angebote werden nicht berücksichtigt.

8.3 Angebotsabgabe

- Die angebotenen Leistungen sind anhand der vom Bieter mit kalkuliertem Zeitaufwand ergänzten Leistungsbeschreibung (siehe hierzu Anlage 28) zu dokumentieren und mit Aufwandsschätzungen zu hinterlegen. Das Honorarangebot ist als **Pauschalangebot** zu unterbreiten, das **sämtliche Kosten einschließlich aller erforderlichen Fachbeiträge** enthält.
- Es ist der **verantwortliche Ansprechpartner und das Projektteam** zu benennen.
- Dem Angebot des Bieters ist die **Arbeitsprobe (Referenzprojekt)** einer vergleichbaren oder ähnlichen Untersuchung, erstellt von dem verantwortlichen Ansprechpartner und ggf. dem Projektteam beizulegen, welche im Rahmen der Auftragsverhandlung präsentiert werden soll. Sollen besondere Erfahrungen belegt werden, sind bis zu 2 weitere (somit insgesamt 3) Arbeitsproben vergleichbarer oder ähnlicher Untersuchungen beizulegen.
- Das Angebot soll eine **Bindungsfrist bis zum 31.05.2016** beinhalten.

8.4 Auswahlkriterien

Der Vertrag/Zuschlag wird auf die „bestmögliche Leistung“ erteilt.

Die „bestmögliche Leistung“ bestimmt der Auftraggeber anhand nachstehend festgelegter Auswahlkriterien und Gewichtung:

Auswahlkriterien	Gewichtung in %	Bewertung von - bis	Ergebnis 0 - 3 Punkte
<p>Honorar:</p> <p>Das schriftliche Honorarangebot wird mit einer maximal möglichen Punktzahl von 3 Wertungspunkten bewertet. Das preisgünstigste Honorarangebot erhält 3 Wertungspunkte.</p> <p>Die Wertung der nächsthöheren Honorarangebote erfolgt dann gemäß folgender Formel: (günstigstes Honorarangebot in Euro x max. Wertungspunkte (3)) : Honorarangebot des Bieters in Euro = erzielte Wertungspunkte</p>	50	0-3	0-1,05
<p>Projektanalyse und Präsentation des Referenzprojektes und des anstehenden Projekts. Bewertungskriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergleichbarkeit Referenzprojekt mit dem anstehenden Projekt: 50 % - Vorstellung interessanter Ideen zum anstehenden Projekt: 50% <p>Die beste Projektanalyse und Präsentation erhält 3 Wertungspunkte.</p> <p>Die Bewertung erfolgt durch Herrn Dipl. Ing. Stadtbaumeister Welle, Frau Dipl. Ing. Regierungsbaumeisterin Donner und Herrn Dipl. Ing. Falk (Stadt Schwetzingen) sowie Frau Regierungsdirektorin Dübon und Herr Memmeler (BlmA). Alle Personen bewerten jeweils eigenständig.</p> <p>Die Bewertungsergebnisse der einzelnen Bieter werden addiert und durch die Anzahl der Bewerter geteilt, sodass ein Mittelwert gebildet wird. Es werden dabei zwei Nachkommastellen gewertet.</p> <p>Der beste gewonnene Eindruck aus Vergleichbarkeit und Vorstellung des Auftragsgesprächs erhält 3 Punkte. Erreicht kein Bieter die maximale Punktzahl, wird der jeweilige Eindruck gemäß folgender Formel gewertet: (erreichte Punktzahl x max. Wertungspunkte (3)) : beste Punktzahl = erzielte Wertungspunkte</p>	35	0-3	0-1,2
<p>Aus dem Auftragsgespräch gewonnene Eindrücke:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projektleiter 50 % - Projektteam 50 % <p>Das Auftragsgespräch wird von Herrn Dipl. Ing. Stadtbaumeister Welle, Frau Dipl. Ing. Regierungsbaumeisterin Donner und Herrn Dipl. Ing. Falk (Stadt Schwetzingen) sowie Frau Regierungsdirektorin Dübon und Herr Memmeler (BlmA) geführt. Alle Personen bewerten jeweils eigenständig.</p> <p>Die Bewertungsergebnisse der einzelnen Bieter werden addiert und durch die Anzahl der Bewerter geteilt, sodass ein Mittelwert gebildet wird. Es werden dabei zwei Nachkommastellen gewertet. Der beste gewonnene Eindruck des Auftragsgesprächs erhält 3 Punkte. Erreicht kein Bieter die maximale Punktzahl, wird der jeweilige Eindruck gemäß folgender Formel gewertet: (erreichte Punktzahl x max. Wertungspunkte (3)) : beste Punktzahl = erzielte Wertungspunkte</p>	10	0-3	0-0,45
<p>Besondere Erfahrung des verantwortlichen Ansprechpartners <u>und</u> des Projektteams:</p> <p>Nachweis durch bis zu drei Referenzobjekte – je vergleichbarem Referenzprojekt 1 Bewertungspunkt, max. 3 Punkte.</p>	5	0-3	0-0,15
Summe	100		0-3

8.5 Vertraulichkeit

Die vorliegenden Vergabeunterlagen inkl. Anlagen dürfen nur zur Erstellung des Angebots verwendet werden. Jede Weitergabe oder Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Auftraggebers nicht gestattet. Die Vergabeunterlagen dürfen insbesondere nicht für andere Zwecke verwendet, vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden.

Alle im Zusammenhang mit diesem Vergabeverfahren erhaltenen Unterlagen und Informationen sind sowohl während des Verfahrens als auch nach dessen Abschluss vertraulich zu behandeln.

8.6 Landestariftreue- und Mindestlohngesetz

Mindestentgelterklärung nach § 4 des LTMG ist den Angebotsunterlagen beizufügen.

8.7 Auftragsgespräche

Auf der Basis der Angebote aller Bieter werden mit den Bietern Auftragsgespräche geführt, um den Bieter zu ermitteln, der am ehesten Gewähr für eine sachgerechte und qualitätsvolle Leistungserbringung bietet. Anhand der Zuschlagskriterien wird solches ermittelt. Diese Auftragsgespräche finden in einem Zeitraum von 1 Monat nach Ablauf der Angebotsfrist statt (voraussichtliche Termine: s. 4 Zeitplan und Ablauf). Spätestens 14 Tage nach erfolgter Durchführung der Präsentationstermine wird den Bietern die eigene Gesamtpunktzahl sowie das Ergebnis des bestplatzierten Bieters (vorgesehener Auftragnehmer) mitgeteilt.

8.8 Leistungsbeschreibung (s. Anlage 28)

Die in den Ausschreibungsunterlagen dargestellten geforderten Leistungen sind in der beiliegenden Leistungsbeschreibung tabellarisch aufgeführt. Die Angebote sind auf Grundlage dieser Tabelle (s. Excel-Liste in der o.g. Anlage) abzugeben, um die Vergleichbarkeit der eingegangenen Angebote leichter zu gewährleisten.

Leistungsbeschreibung

'Machbarkeitsstudie US-Konversion Schwetzingen, Entwicklung Gesamtareal, Entwicklung neuer Stadtteil'

Pos.-Nr.	Leistungen	Anzahl	EP (€)	GP (€)
	TEIL 1			
1	Detaillierte Überprüfung der Umsetzbarkeit der Masterplanung Stadt (vgl. Anlage 1, insbes. Seitenzahl 8 - 13 und 27 der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR-Beschluss 19.12.2013) unter Berücksichtigung der vorliegenden, in Bearbeitung befindenen und vom Auftragnehmer noch zu erstellenden Fachgutachten und Fachplanungen.			
2	Überprüfung der Aussagen der Sitzungsvorlage zum Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2013 (s. Anlage 1) auf Umsetzbarkeit , insbesondere hinsichtlich der in Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage auf Seitenzahl 15 - 20 formulierten Zielvorgaben sowie den Ergebnissen der Bürgerpartizipation (s. Anlage 2).			
3	Ausarbeitung von 2 Alternativen zur Masterplanung Stadt und - insoweit sinnvoll für beide - mindestens jedoch für 1 Alternative gleichermaßen detaillierte Überprüfung auf Umsetzbarkeit gem. Pos.-Nr. 1 und 2.			
4	Darstellung der Überprüfungen gem. Pos.-Nr. 1 - 3 zur Masterplanung Stadt sowie zu Planungsvarianten in schriftlicher und zeichnerischer Form einschließlich Bewertung und Ausarbeitung einer Empfehlung.			
	Summe Teil 1			

	TEIL 2			
5	Für die zur Realisierung empfohlene Gesamtkonzeption ist ein Nutzungskatalog in mehreren Varianten zu entwickeln, mögliche Nutzungsaufteilungen sowie Gliederungen für Nutzungsbereiche , ggf. auch konkrete Verortungen von Nutzungen , sind auf die sich daraus ergebenden Möglichkeiten und Folgen sowie die Auswirkungen der Nutzungskataloge auf die direkte und weitere Umgebung/den Siedlungsraum zu prüfen sowie schriftlich und zeichnerisch darzustellen .			
6	Für die in die Masterplanung Stadt über die Konversionsflächen hinaus einbezogenen städtischen Flächen, die z.Zt. noch an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet sind ist die Stadt im Austausch mit den betroffenen Landwirten dabei, geeignete Ersatzflächen oder andere Lösungen zu finden. Die Masterplanung Stadt ist auf das Erfordernis der Einbeziehung dieser Flächen in die Gesamtkonzeption zu überprüfen . Sollten in der Gesamtkonzeption weiterhin Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben, sind diese so anzuordnen, dass sie gemäß den Erfordernissen der Landwirtschaft auch künftig wirtschaftlich bewirtschaftet werden können.			
7	Beurteilung der in eine künftige Gesamtkonzeption über die Abgrenzung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2013 hinaus ggf. einzubeziehenden Flächen auf ihre Eignung im Sinne eines dauerhaft selbständigen Stadtteilkonzeptes, die Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Immissionsschutzes. Mit schriftlicher und zeichnerischer Darstellung der daraus resultierenden Empfehlungen zur künftigen Gebietsabgrenzung.			
8	Empfehlung einer Gesamtkonzeption zur Umsetzung auf Grundlage der vorliegenden und den zu entwickelnden städtebaulichen Flächenkonzeptionen für das Gesamtareal - unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Potentiale und Bedarfe angrenzender Stadtteile und nach Abwägung aller Rahmen- und Randbedingungen inkl. einer Kosten-/Nutzenabwägung. Mit Formulierung von Handlungsempfehlungen sowie Maßnahmen und Zeitfolgen der Umsetzung (Thema Entwicklungsabschnitte).			

Leistungsbeschreibung

'Machbarkeitsstudie US-Konversion Schwetzingen, Entwicklung Gesamtareal, Entwicklung neuer Stadtteil'

Pos.-Nr.	Leistungen	Anzahl	EP (€)	GP (€)
	Ziel der Beauftragung ist es, mit der zu erstellenden Machbarkeitsstudie über ein tragfähiges Flächengerüst aus baulicher Nutzung, Erschließung, Natur sowie Schutz vor Immissionen zu verfügen, auf dessen Basis dann die städtebauliche Form im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung sowie einer anschließenden verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden kann.			
	Folgende zu untersuchende Themen sind bei der Empfehlung einer Gesamtkonzeption mittels schriftlicher und zeichnerischer Darstellungen zu vermitteln:			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Klärung des Umfangs und der Formen an Wohnnutzungen allgemein sowie für den sozialen Wohnungsbau sowie den Flächenbedarf für soziale Projekte 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Aussagen zu Verkehrskonzepten im Wohngebiet im Hinblick auf E-Mobilität, verkehrsberuhigte / straßenfreie Bereiche; Konzepte und Materialier 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Umnutzungsmöglichkeiten und Sanierungskosten vorhandener Bausubstanz unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Berücksichtigung infrastruktureller Potentiale und Bedarfe angrenzender Stadtteile 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Klärung, ob Misch-, Gewerbe- oder Sportnutzungen am Standort funktionieren würde und wenn ja, welche Arten und welcher Umfang von Nutzungen Gewerbe oder Sport 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Landschaftskonzept und Biotopvernetzungskonzept auf Grundlage vorliegender Bestandserfassungen 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Vorschläge zum aktiven Lärmschutz unter Berücksichtigung von Synergieeffekten mit dem Landschaftskonzept / Biotopvernetzungskonzept sowie Beurteilung der Lärmschutzmaßnahmen auf gesamtmaßnahmenbezogene Umsetzbarkeit / Wirtschaftlichkeit 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Vorschläge zum Ausgleich sowie Beurteilung der Möglichkeiten des Ausgleiches der Eingriffe (wie z.B. Grünbrücken o.ä. über die L597 hinweg als Biotopverbindung ins FFH-Gebiet, Sanddünen oder Erdwälle als Lärmschutzmaßnahme und zur Biotopvernetzung) unter Berücksichtigung der ermittelten naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfe 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Klärung, ob es zielführend wäre, die Flächen westlich der L 597 (Kilbourne Kaserne) zu renaturieren, dafür Öko-Punkte zu generieren und an anderer Stelle eine Wohnflächenentwicklung anzustreben 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Prüfung, ob die bestehende Zufahrt zur Kleingartenanlage Hirschacker sowie den Parkplätzen der Kleingartenanlage i.S.d. gewünschten tragfähigen Freiraum- bzw. Biotopverbundkonzepts nach Norden verlegt werden kann 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Aussagen zu den Themen: Naturschutz, Immissionsschutz, Altlasten, Wertigkeit Naherholung, Sichtachsen / Topografie, Wind / Kaltluftschneisen / Belüftung des Gebietes, mögliche Geruchsbelastungen, Abstandsflächen zu Leitungen (Hochspannungsfreileitung, Gas, Fernwärme, etc.), Abstandsfläche Wald / FFH-Gebiet sowie Ver- und Entsorgung des Gebietes / innovatives Energie- und Klimaschutzkonzept (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernwärme, BHKW, Müll) in Abstimmung mit dem Netzversorger / -betreiber 			
	Folgende Aussagen werden als Ergebnis der Untersuchungen und Bewertungen erwartet:			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Vorschlag zum denkbaren städtebaulichen Leitbild mit Innovationsansatz Nutzung / Verkehr / Grün / Infrastruktur / Energie – Thema Alleinstellungsmerkmal in der Region 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Vorschlag zur Gliederung der denkbaren Nutzungsarten 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Vorschlag zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Vorschlag zum Grünflächenanteil 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Vorschlag zur Gebietsabgrenzung sowie Bildung und zeitlichen Abfolge von Realisierungsabschnitten 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Vorschlag zur Handlungsstrategie für die weitere Entwicklung, Umsetzung und Vermarktung des Areal sowie Zeitplan / Ablaufplan 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Empfehlung zur Übernahme bestehender technischer Infrastruktur bzw. Neubau techn. Infrastruktur 			
	<ul style="list-style-type: none"> ● Wirtschaftlichkeitsberechnung / Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungskonzeption (geplanten Maßnahmen) sowie der Folgekosten der beabsichtigten Bauleitplanung 			
	Summe Teil 2			

Leistungsbeschreibung

'Machbarkeitsstudie US-Konversion Schwetzingen, Entwicklung Gesamtareal, Entwicklung neuer Stadtteil'

Pos.-Nr.	Leistungen	Anzahl	EP (€)	GP (€)
	TEIL 3			
	In Anbetracht der für die Entwicklung der Flächen zu einem neuen Stadtteil maßgeblichen Themen Naturschutz, Immissionsschutz, Denkmalschutz, Erschließung, verkehrliche An- und Einbindung, Verkehrskonzeption, Ver- und Entsorgung, Innovationsgehalt sowie Standortqualität für nachhaltige Entwicklung und Vermarktbarkeit sämtlicher künftiger Nutzungen, ist die Zusammenarbeit mit nachweislich (durch Bearbeitung vergleichbarer Aufgabenstellungen) geeigneten Fachplanern Voraussetzung für die Beauftragung. Die hierfür anzusetzenden Honorare sind ebenfalls Teil des Pauschalangebotes (s. Pkt. 8.3 der Ausschreibungsunterlagen).			
	Im Rahmen der Machbarkeitsstudie bedürfen folgende Themen der besonderen Betrachtung:			
9	Zielgruppenkonzept für Wohnnutzung			
10	Gewebebedarfsanalyse			
11	Verträglichkeit Einzelhandel bzw. Nahversorger			
12	Lärmschutzkonzept mit über die vorliegenden Schalltechnischen Untersuchungen des Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, hinausgehenden Maßnahmen zum aktiven und/oder passiven Lärmschutz als eine Konzeption, in die sich der neue Stadtteil einfügt und die sich in die Landschaft einfügt			
13	Landschafts-, Artenschutz- und Biotopvernetzungs-konzept auf Grundlage vorliegender Bestandserhebungen als eine Konzeption, in die sich der neue Stadtteil einfügt			
14	Konzept zur Erschließung bzw. Einbindung des Individualverkehrs (IV) und des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ins Plangebiet und vom Plangebiet in die Gesamtstadt inkl. Verträglichkeitsprüfung zusätzlicher Verkehrsaufkommen			
15	Ver- und Entsorgung			
16	Energie- und Klimakonzept			
17	Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit			
18	Innovation			
19	Bauabschnittsbildung			
20	Kostenschätzung			
	Summe Teil 3			

	TEIL 4			
21	Enge Zusammenarbeit, Information und Abstimmung mit Auftraggeber inkl. 6 Abstimmungsterminen vor Ort			
22	2 Zwischenberichte zum Projektstand mit je 2 Präsentationen (insges. 4 Präsentationen vor Ort)			
23	1 Endbericht mit insges. 3 Präsentationen vor Ort			
24	Endbericht als Print und auf Datenträger als PDF jeweils in 6-facher Ausfertigung			
	Summe Teil 4			

Leistungsbeschreibung

'Machbarkeitsstudie US-Konversion Schwetzingen, Entwicklung Gesamtareal, Entwicklung neuer Stadtteil'

Pos.-Nr.	Leistungen	Anzahl	EP (€)	GP (€)

Zusammenstellung der GP (€)				
	Summe Teil 1			
	Summe Teil 2			
	Summe Teil 3			
	Summe Teil 4			

	Gesamtsumme TEIL 1 - 4 netto (pauschal)			
	Nebenkosten			
	Zwischensumme			
	19 % MwSt.			
	Gesamtsumme TEIL 1 - 4 brutto (pauschal)			

Angebotsbindefrist: 29.04.2016

Datum:

Unterschrift:

Firmenstempel