



US-Konversion Schwetzingen

- Entwicklung Gesamtareal – Entwicklung neuer Stadtteil
- Städtebauliche Zielvorgaben und Leitlinien
- Einbeziehung städtischer Flächen

Stadt Schwetzingen
Kilbourne Kaserne und Tompkins Barracks

Kilbourne Kaserne 1, B

Städtebauliches Problem der Enklave

2011 Enklave

2013 Flächenpotentiale

Stadt Schwetzingen
Kilbourne Kaserne und Tompkins Barracks

2012 Fledermäuse

2013 Gesamtareal

**5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015**

Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -

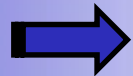


TOP 1	Einführung
TOP 2	Sachstand US-Konversion seit 4. Lenkungskreis <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksverhandlungen - Flüchtlingsunterbringung - Ergebnis Neuausschreibung Naturschutzrechtliche Untersuchungen - Grundlagenermittlung Biotopvernetzungs-konzept - Zwischenbericht Schalltechnische Untersuchungen - Projektzeitplan
TOP 3	Sachstand Ausschreibung Machbarkeitsstudie <ul style="list-style-type: none"> - Ergebnis Kostenabschätzung - Überarbeitung Ausschreibungsunterlagen Machbarkeitsstudie (Entwurfs-)Stand 13.10.2015 und Änderungsverlauf - Zeitplan Ausschreibung mit Beschlussfassung der Ausschreibungsunterlagen in den Gremien im Dezember 2015 - Honorierung der Angebotserstellung und -präsentation
TOP 4	Festlegung des weiteren Vorgehens und der nächsten Schritte – aktuelle Ereignisse



TOP 1	Einführung
TOP 2	Sachstand US-Konversion seit 4. Lenkungskreis <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksverhandlungen - Flüchtlingsunterbringung - Ergebnis Neuausschreibung Naturschutzrechtliche Untersuchungen - Grundlagenermittlung Biotopvernetzungs-konzept - Zwischenbericht Schalltechnische Untersuchungen - Projektzeitplan
TOP 3	Sachstand Ausschreibung Machbarkeitsstudie <ul style="list-style-type: none"> - Ergebnis Kostenabschätzung - Überarbeitung Ausschreibungsunterlagen Machbarkeitsstudie (Entwurfs-)Stand 13.10.2015 und Änderungsverlauf - Zeitplan Ausschreibung mit Beschlussfassung der Ausschreibungsunterlagen in den Gremien im Dezember 2015 - Honorierung der Angebotserstellung und -präsentation
TOP 4	Festlegung des weiteren Vorgehens und der nächsten Schritte – aktuelle Ereignisse





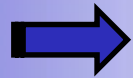
Grundstücksverhandlungen

Entwicklung Gesamtareal - Möglichkeiten einer Nutzung



Konzeption und Projektleitung: Dipl.-Ing. Mathias Welle - Stadtbaumeister, Mitarbeiter: Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk





Grundstücksverhandlungen

Flächenverteilung als Grundlage für Kaufverhandlungen (Abgrenzungen)

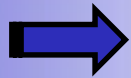


**5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015**

Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

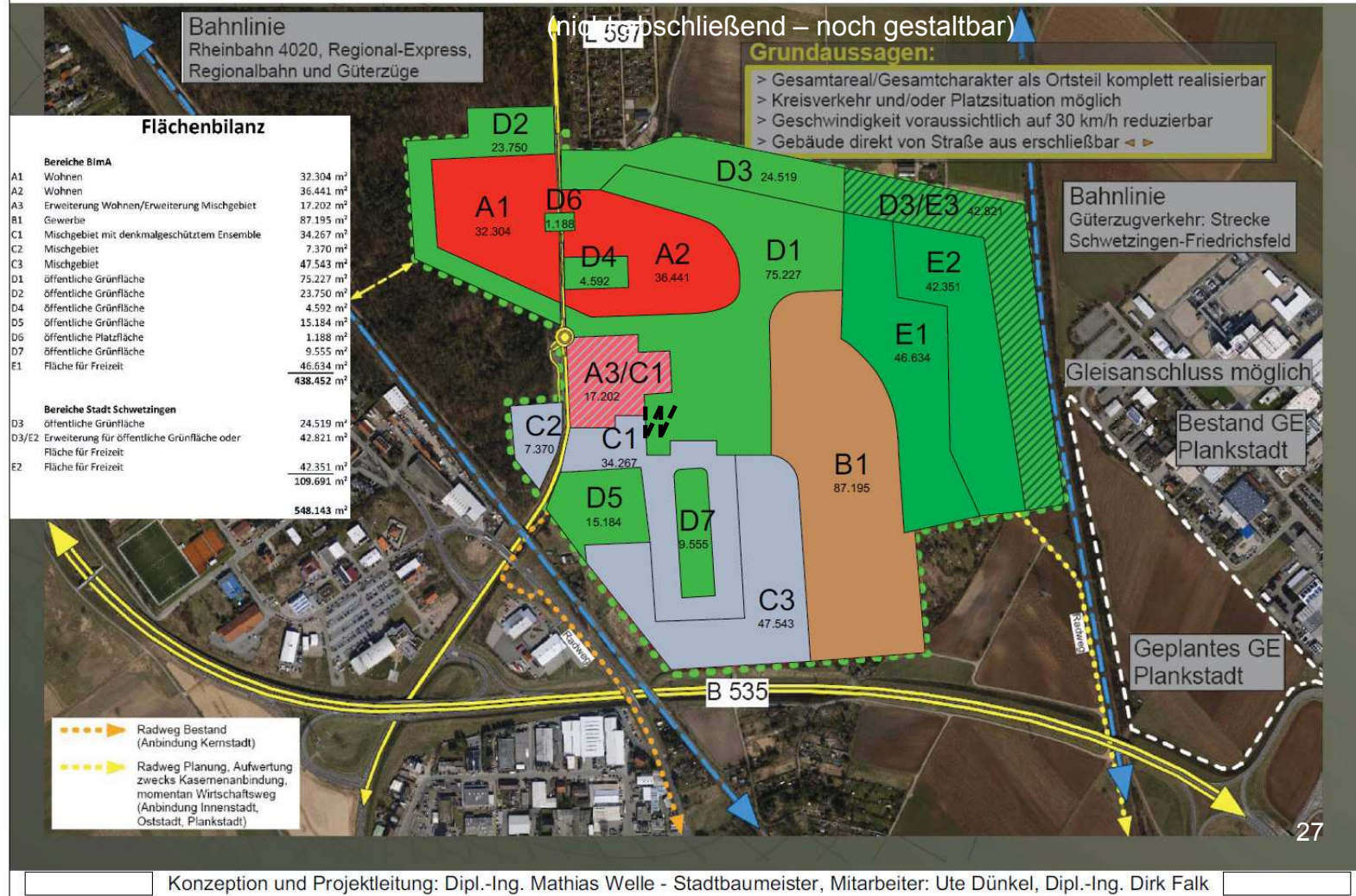
Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -





Grundstücksverhandlungen

Flächenverteilung als Grundlage für Kaufverhandlungen (Stand: 10.07.2015)



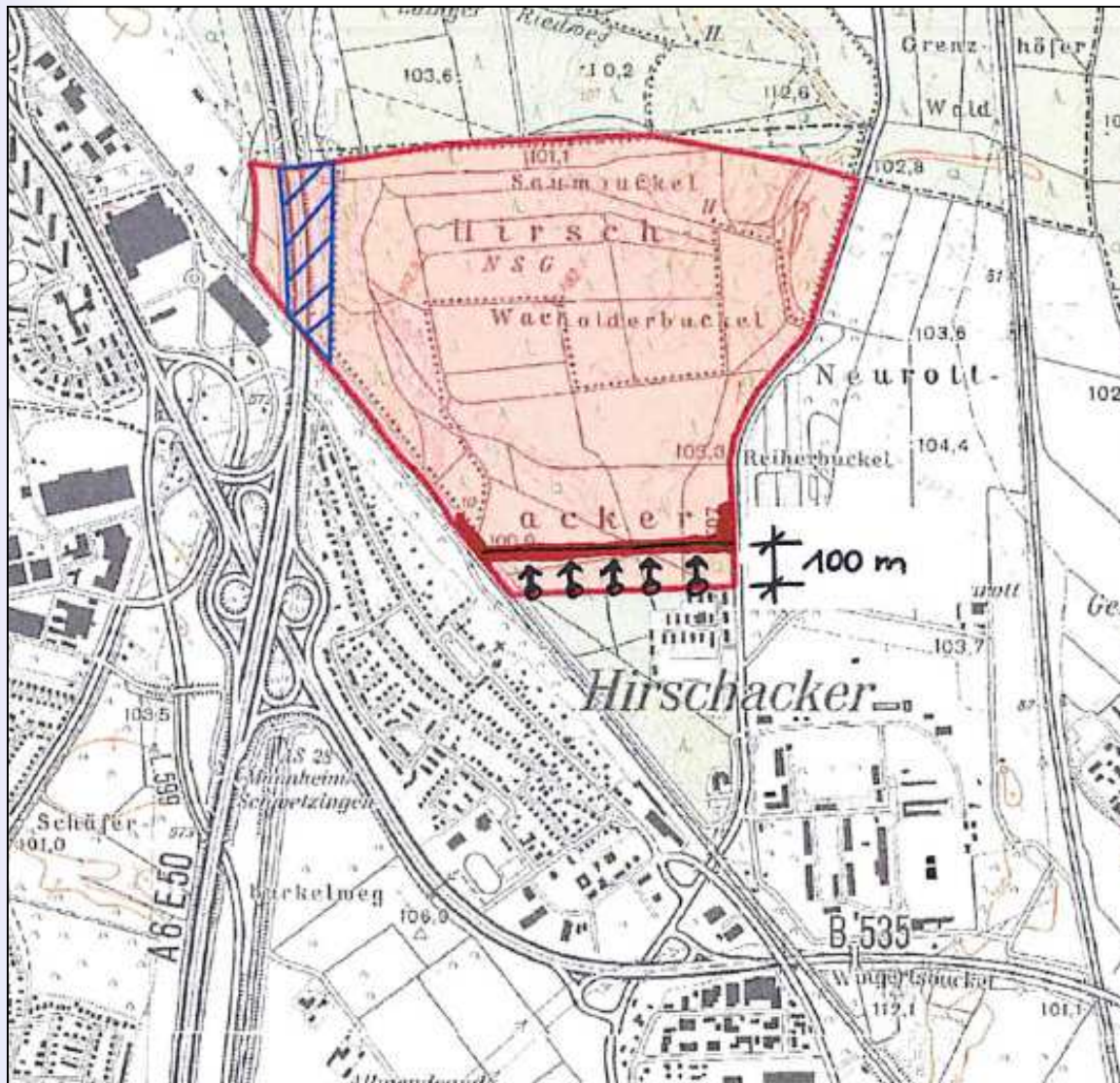
5. Sitzung Lenkungskreis
 US-Konversion Schwetzingen
 21.10.2015

Konzeption und Projektleitung:
 Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
 Mitarbeiter:
 Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
 Freie Mitarbeiterin:
 Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen
 - Stabstelle Städtebau -



➔ Flächenübertragung an den NABU

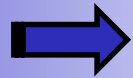


5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015

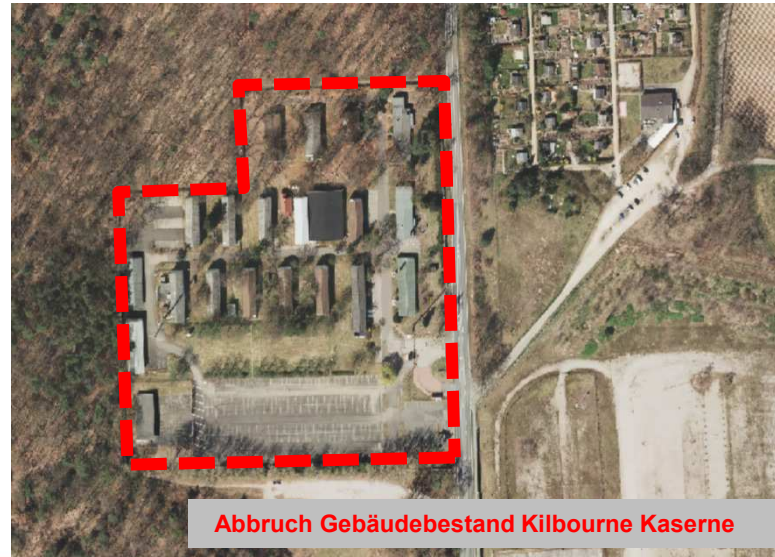
Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -

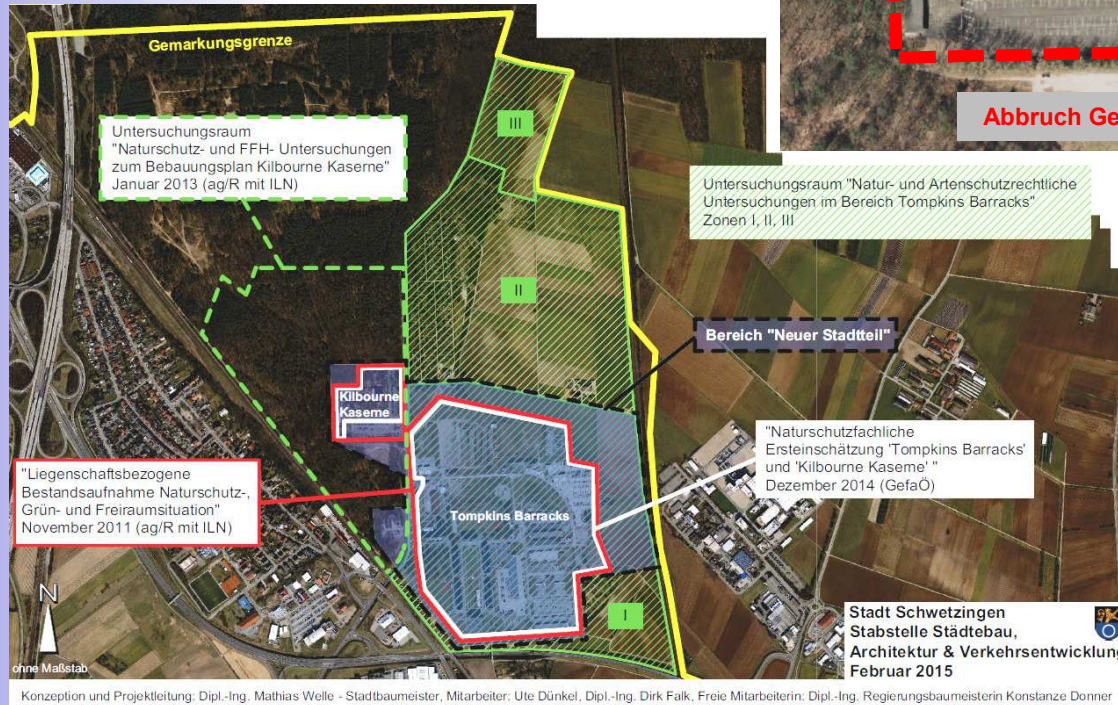




Ergebnis Neuausschreibung Natur-, Artenschutz und FFH-relevante Untersuchungen



Abbruch Gebäudebestand Kilbourne Kaserne

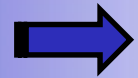


**5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015**

**Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner**

Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -





Ergebnis Neuausschreibung Natur-, Artenschutz und FFH-relevante Untersuchungen

Stand seit 4. Lenkungskreis 17.06.2015:

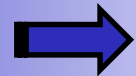
Überarbeitung und Ergänzung der Ausschreibungsunterlagen durch die Stabstelle Städtebau in Abstimmung mit der BlmA, GESA und RA Stegmaier

➤ **03.08.2015** **Angebotsaufforderung (12 Büros)**

➤ **09.09.2015** **Angebotsabgabe (Rücklauf: 5 Abgaben, 4 Absagen)**

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| - BLU, Darmstadt | 45.445,- € netto |
| - ag/R mit ILN, Rastatt und Bühl | 57.623,- € netto |
| - Detzel & Matthäus, Stuttgart | 77.301,- € netto |
| - GefaÖ, Walldorf | 79.030,- € netto |
| - IUS, Heidelberg | 130.221,- € netto |



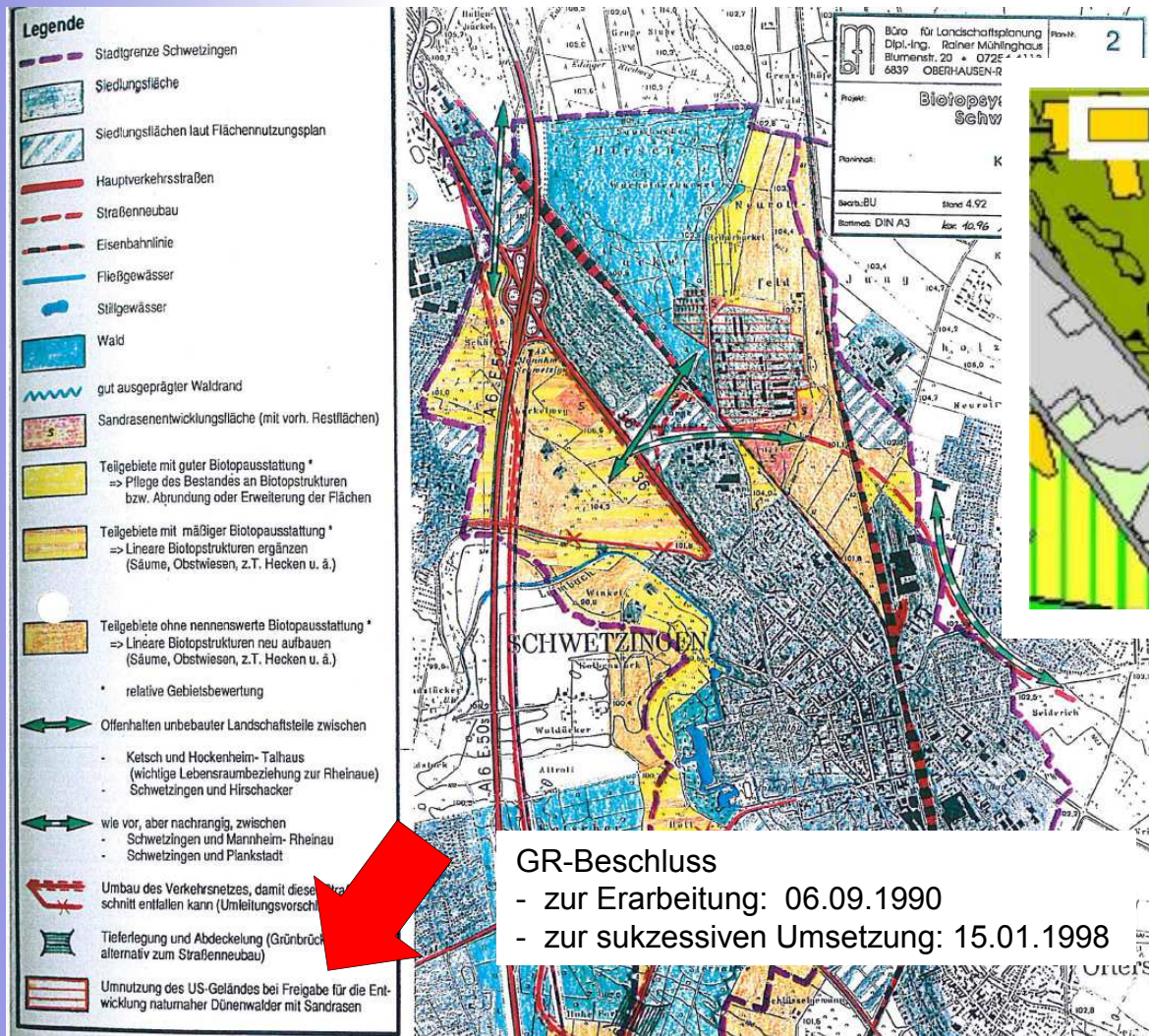


Ergebnis Neuausschreibung Natur-, Artenschutz und FFH-relevante Untersuchungen

- **22.09.2015** Vergabetermin (Stabsstelle, BlmA, GESA, RA Stegmaier) mit **einstimmiger Vergabe** an das **wirtschaftlichste Angebot** des **Büro BLU, Herr Dr. Sonntag, Darmstadt**
- **02.10.2015** Auftragserteilung durch Stadt / BlmA (50 / 50) bei **100 %-iger Kostenübernahme** durch die BlmA
- **13.10.2015** **1. Abstimmungsgespräch mit dem AN** (Büro BLU, Stabsstelle, BlmA, GESA, RA Stegmaier)
- **01 / 2016** **Scopingtermin**
- **31.05.2016** Abgabetermin **Zwischenbericht**
- **31.10.2016** Abgabetermin **Endbericht**



➔ Biotopvernetzungskonzept aus den 90er Jahren



Auszug aus dem
„Konzept Biotopverbund“
des Landschaftsplans zum

Flächennutzungsplan 2015/2020
(Nachbarschaftsverband
Heidelberg-Mannheim)
Rechtswirksam seit: 15.07.2006

GR-Beschluss

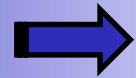
- zur Erarbeitung: 06.09.1990
- zur sukzessiven Umsetzung: 15.01.1998

**5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015**

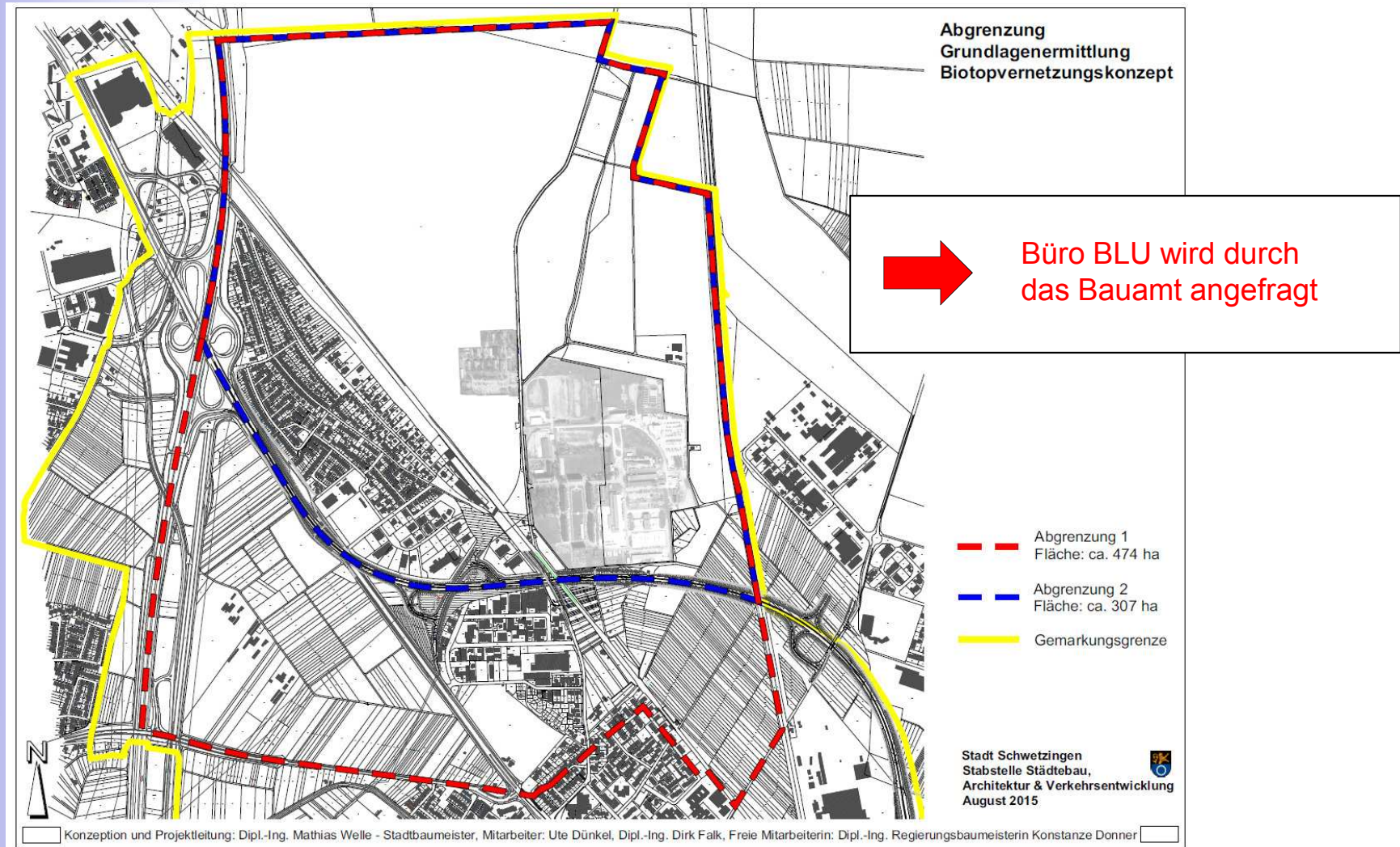
Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -





Stand Grundlagenermittlung zum Biotopvernetzungs-konzept (Fachplanungsteil der Machbarkeitsstudie)

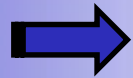


5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015

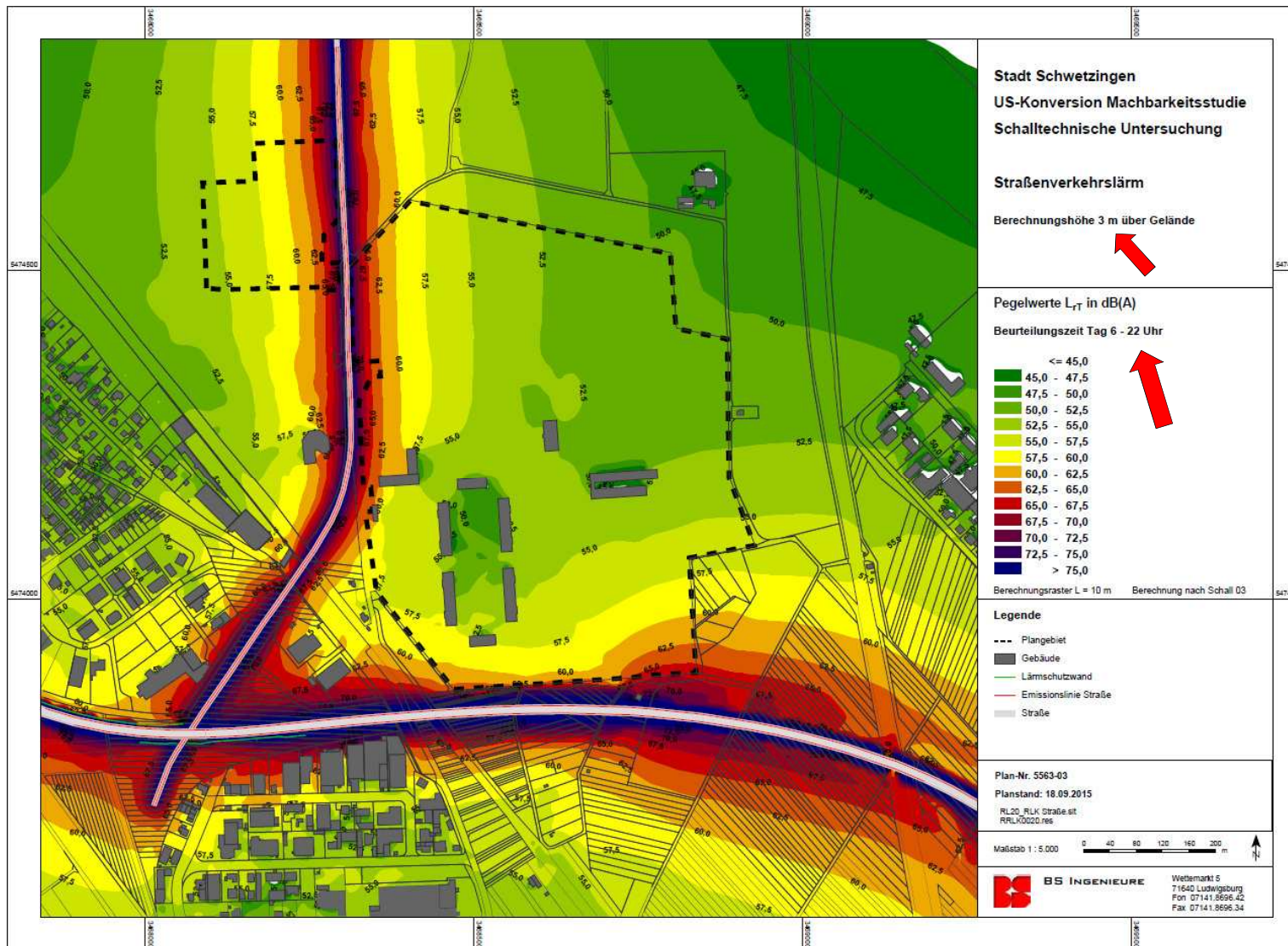
Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -





Zwischenbericht Schalltechnische Untersuchung

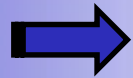


5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015

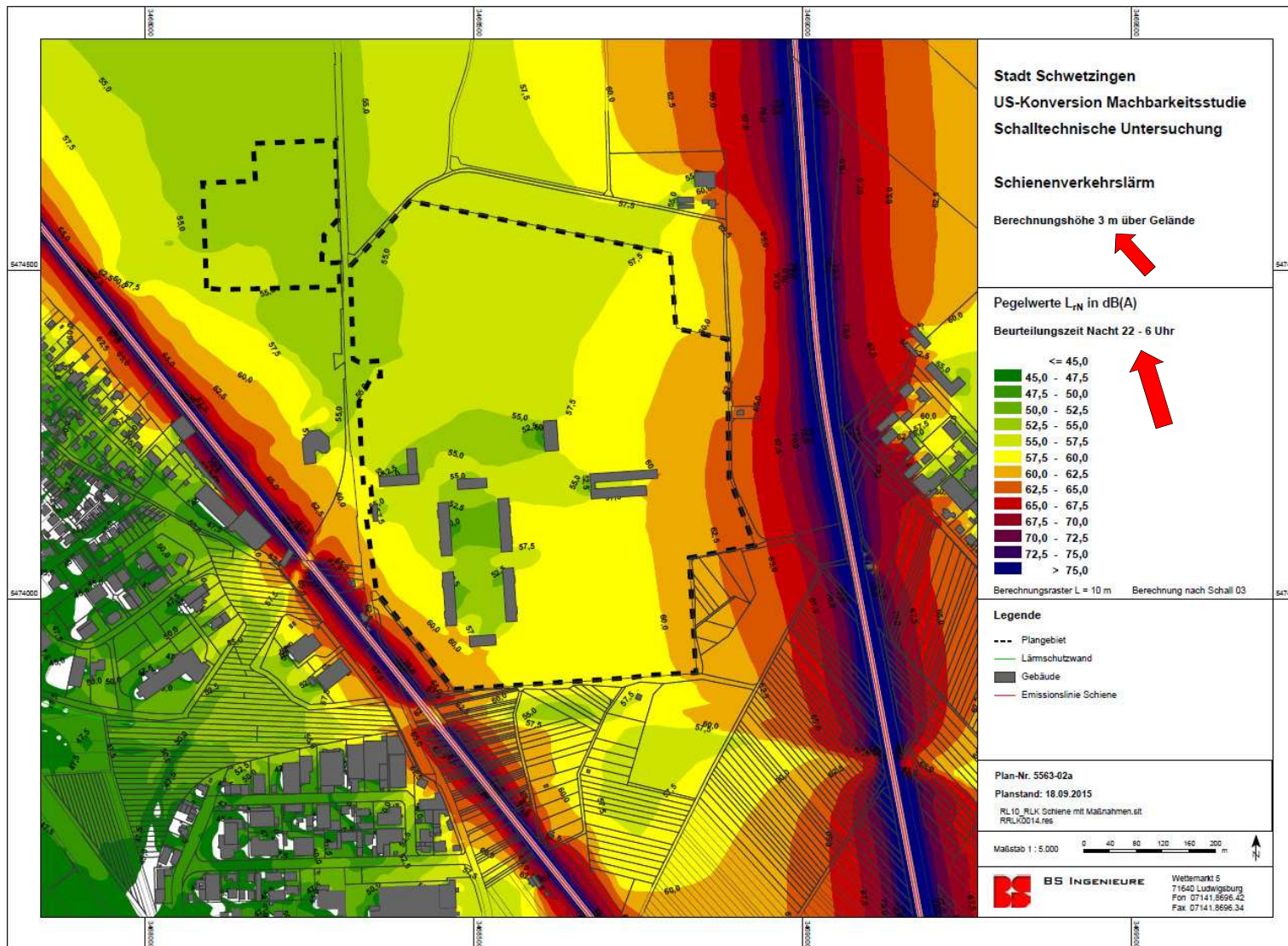
Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -





Zwischenbericht Schalltechnische Untersuchung

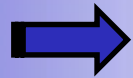


5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015

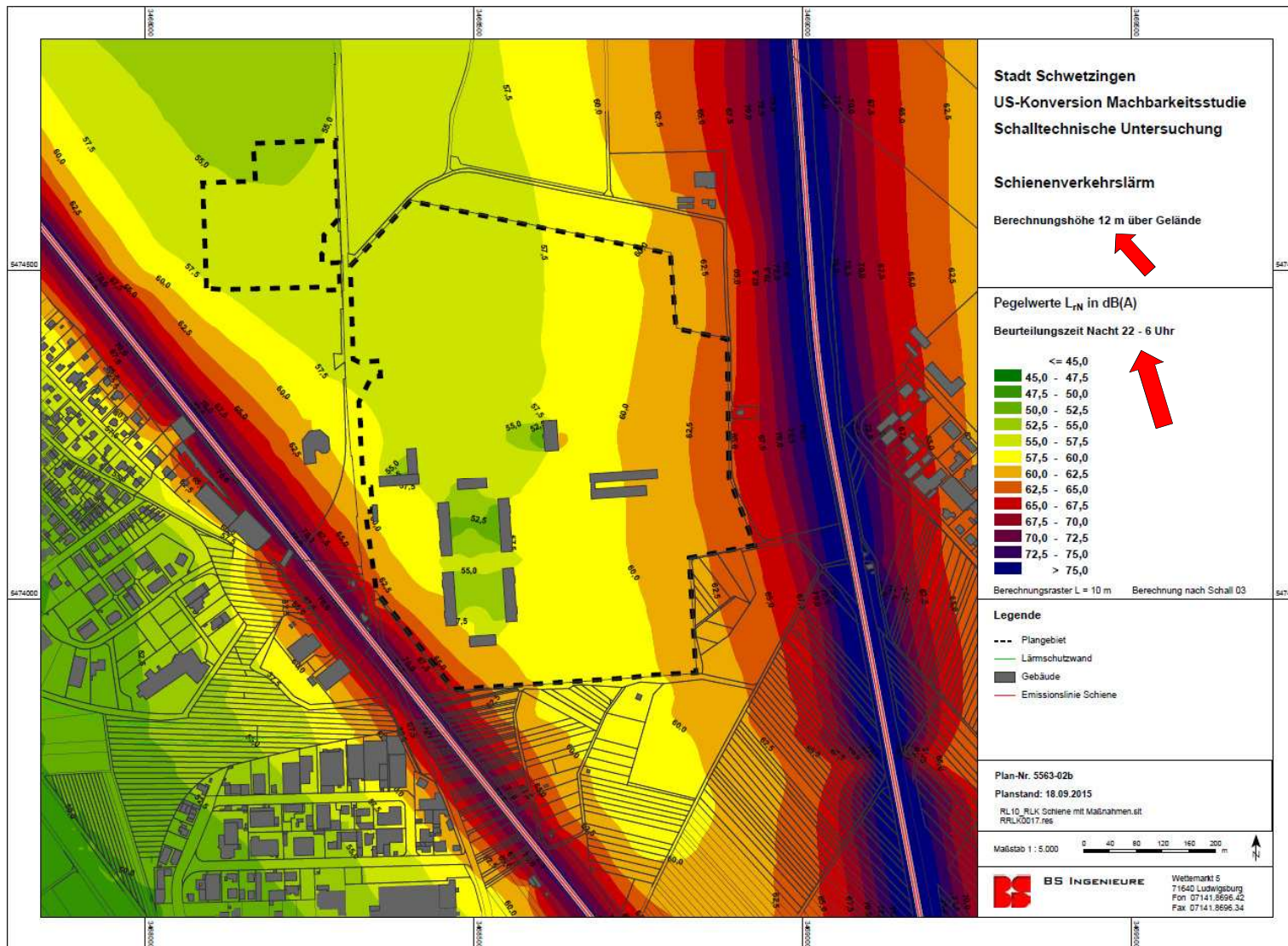
Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -





Zwischenbericht Schalltechnische Untersuchung

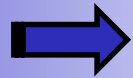


5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015

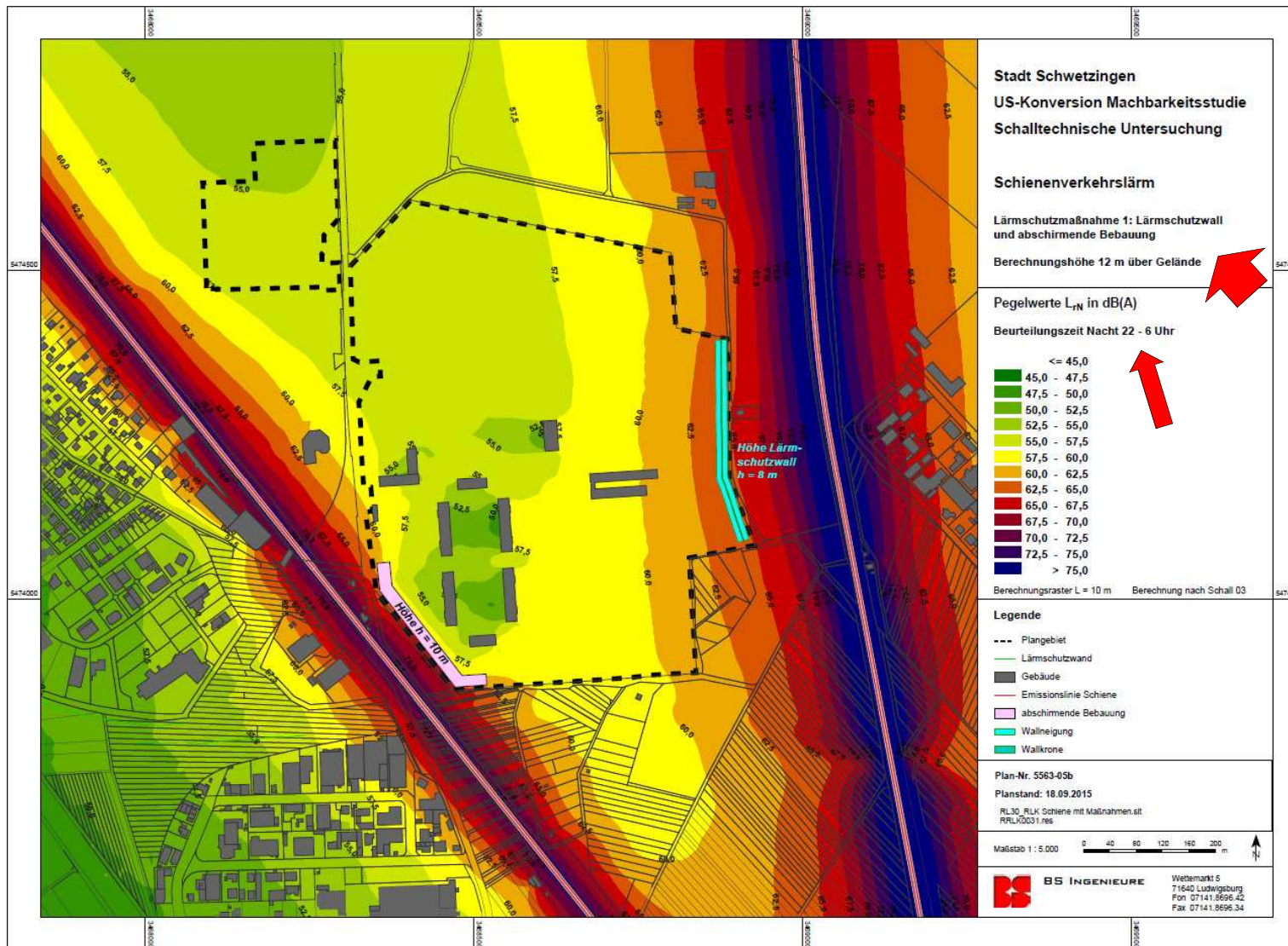
Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -





Zwischenbericht Schalltechnische Untersuchung

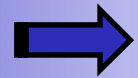


5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015

Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -





ZEITPLAN Machbarkeitsstudie US-Konversion Schwetzingen (Ausschreibung / Beauftragung / Bearbeitung)

aktueller ZEITPLAN:

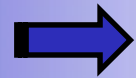
- 21.10.2015 Beratung der Ausschreibungsunterlagen im 5. LK
03.11.2015 Frist für Anregungen zu den Ausschreibungsunterlagen

Vorausgesetzt, es gehen keine gravierenden Anregungen ein:

- Berücksichtigung der Anregungen in den Ausschreibungsunterlagen in Form letzter Korrekturen sowie Abstimmung mit der BImA
- Erstellen der Sitzungsvorlage TA

- 02.12.2015 Beratung der Ausschreibungsunterlagen im TA
17.12.2015 Beschluss der Ausschreibungsunterlagen im GR





ZEITPLAN Machbarkeitsstudie US-Konversion Schwetzingen (Ausschreibung / Beauftragung / Bearbeitung)

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 Bei Bedarf: Gelegenheit zur gemeinsamen Ortsbegehung
bis 09.03.2016 Termine **Auftragsgespräche AN** im Rahmen noch
einzuberufender **Lenkungskreissitzungen** (6. und 7. LK)

geplanter 6. LK: Mittwoch, 24.02.2016, 17:00 Uhr

geplanter 7. LK: Mittwoch, 02.03.2016, 17:00 Uhr

Ausweichtermin: Mittwoch, 09.03.2016, 17:00 Uhr

Ggf. Beratung Vergabevorschlag im Lenkungskreis

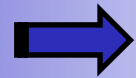
April / Mai 2016 Vergabebeschluss durch das städtische Gremium

**5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015**

Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -





ZEITPLAN Machbarkeitsstudie US-Konversion Schwetzingen (Ausschreibung / Beauftragung / Bearbeitung)

April / Mai 2016 Bearbeitungsbeginn Machbarkeitsstudie

15.07.2016 1. Zwischenbericht Machbarkeitsstudie

30.09.2016 2. Zwischenbericht Machbarkeitsstudie

**Präsentation 1. und 2. Zwischenbericht im
Lenkungskreis US-Konversion sowie im
Technischen Ausschuss.**

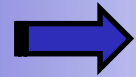
16.12.2016 Abgabe Endbericht Machbarkeitsstudie

**Präsentation des Endberichts im
Lenkungskreis US-Konversion,
Technischen Ausschuss und
Gemeinderat.**



TOP 1	Einführung
TOP 2	Sachstand US-Konversion seit 4. Lenkungskreis <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksverhandlungen - Flüchtlingsunterbringung - Ergebnis Neuausschreibung Naturschutzrechtliche Untersuchungen - Grundlagenermittlung Biotopvernetzungs-konzept - Zwischenbericht Schalltechnische Untersuchungen - Projektzeitplan
TOP 3	Sachstand Ausschreibung Machbarkeitsstudie <ul style="list-style-type: none"> - Ergebnis Kostenabschätzung - Überarbeitung Ausschreibungsunterlagen Machbarkeitsstudie (Entwurfs-)Stand 13.10.2015 und Änderungsverlauf - Zeitplan Ausschreibung mit Beschlussfassung der Ausschreibungsunterlagen in den Gremien im Dezember 2015 - Honorierung der Angebotserstellung und -präsentation
TOP 4	Festlegung des weiteren Vorgehens und der nächsten Schritte – aktuelle Ereignisse





Ergebnis Honorarkostenabschätzung Machbarkeitsstudie

Die von der Stabstelle erstellte **Kostenannahme der Honorarkosten wurde auf 3 Wegen durchgeführt.**

Die Vorgehensweise erfolgte in Rücksprache mit der Architektenkammer Baden-Württemberg, dem Bauamt der Stadt, der BImA sowie Herr RA Stegmaier.

Die Belastbarkeit wurde zuletzt durch RA Stegmaier bestätigt.



Ergebnis Honorarkostenabschätzung Machbarkeitsstudie

Die **Kostenannahme der Honorarkosten** ergab folgende Beträge:

- Weg 1: **171.105,- € netto inkl. 6 % Nebenkosten**
- Weg 2: **188.764,- € netto inkl. 6 % Nebenkosten**
- Weg 3: **177.247,90 € netto inkl. 6 % Nebenkosten**

Die erwarteten netto-Honorarkosten für die Bearbeitung der Machbarkeitsstudie gemäß den Ausschreibungsunterlagen (Entwurfs-)Stand 13.10.2015 liegen in der Größenordnung von **35.895,- € (Weg 1) / 18.236,- € (Weg 2) / 27.752,10 € (Weg 3)** unter dem Schwellenwert von 207.000 € netto (inkl. NK) für die europaweite Ausschreibung.





Berücksichtigung der im 4. LK beratenen Anregungen der Fraktionen und des NABU in den Ausschreibungsunterlagen

im aktuellen (Entwurfs-)Stand **13.10.2015 (5. LK)** gegenüber (Entwurfs-)Stand 20.03.2015 (3. LK)

In den vorliegenden Ausschreibungsunterlagen, (**Entwurfs-)Stand 13.10.2015**, wurden die im 4. LK (17.06.2015) erörterten und zur Berücksichtigung empfohlenen Anregungen eingearbeitet.

Die Erläuterung hierzu erfolgt - **entsprechend der Beratung im 4. LK** – im heutigen 5. LK nach folgenden **Themenbereichen**:

- 1. Ausschreibung der Machbarkeitsstudie erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Gutachten**
versus
Fortschritt bei der Entwicklung der Flächen so schnell wie möglich
- 2. Städtische, an landwirtschaftliche Betriebe verpachtete Flächen**
- 3. Berücksichtigung Infrastruktur Umfeld (Stadtteil Hirschacker)**
- 4. Vorab-Vorgaben zu künftigen Flächennutzungen / -aufteilungen in den Ausschreibungsunterlagen zur Machbarkeitsstudie**
(Wohnen, soziale Projekte / Wohnen und Arbeiten / Gewerbe / Grünbereiche)





Berücksichtigung der im 4. LK beratenen Anregungen der **Fraktionen** und des **NABU** in den Ausschreibungsunterlagen

im aktuellen (Entwurfs-)Stand **13.10.2015 (5. LK)** gegenüber (Entwurfs-)Stand 20.03.2015 (3. LK)

1. Ausschreibung der Machbarkeitsstudie erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Gutachten
versus
Fortschritt bei der Entwicklung der Flächen so schnell wie möglich



Keine Änderung der Ausschreibungsunterlagen.

Die teilweise Parallelität der Gutachten (betrifft v.a. den Naturschutz) wird beibehalten.

Notwendige, die Machbarkeitsstudie wesentlich beeinflussende Ergebnisse aus den Untersuchungen (insbes. Naturschutz und Immissionsschutz) werden rechtzeitig zur weiteren Berücksichtigung und Behandlung in der Machbarkeitsstudie vorliegen.

Entsprechende Hinweise sind in den Ausschreibungsunterlagen enthalten (s. Seite 7 / 8 sowie Pkt. 6.2.6.2 und 6.2.7.3).





Berücksichtigung der im 4. LK beratenen Anregungen der **Fraktionen** und des **NABU** in den Ausschreibungsunterlagen

im aktuellen (Entwurfs-)Stand **13.10.2015 (5. LK)** gegenüber (Entwurfs-)Stand 20.03.2015 (3. LK)

2. Städtische, an landwirtschaftliche Betriebe verpachtete Flächen

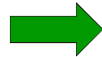


Änderung aufgrund Anregung Nr. 5 der Fraktion der CDU sowie Nr. 16 der Fraktion der Grünen (Thema landwirtschaftliche Flächen):

neuer Absatz (6. Absatz) unter ‚2 Aufgabenstellung, Leistungskatalog und Anforderungen an den Auftragnehmer‘ auf Seite 9 bzw. 10

MACHBARKEITSSTUDIE US-Konversion Schwetzingen

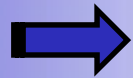
Ausschreibungsunterlagen (Entwurfassung ~~20.03~~13.10.2015)



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 auf vom Auftragnehmer zur Einbeziehung empfohle-





Berücksichtigung der im 4. LK beratenen Anregungen der **Fraktionen** und des **NABU** in den Ausschreibungsunterlagen

im aktuellen (Entwurfs-)Stand **13.10.2015 (5. LK)** gegenüber (Entwurfs-)Stand 20.03.2015 (3. LK)

3. Berücksichtigung Infrastruktur Umfeld (Stadtteil Hirschacker)



Änderung aufgrund Anregung Nr. 4 der Fraktion der CDU (Thema Berücksichtigung vorhandener Infrastrukturen Stadtteil Hirschacker):

Ergänzung als extra Listenpunkt unter Abschnitt ‚Weitere Untersuchungsinhalte und geforderte Leistungen‘ auf Seite 13

MACHBARKEITSSTUDIE US-Konversion Schwetzingen

Ausschreibungsunterlagen (Entwurfssfassung ~~20.03~~13.10.2015)

Weitere Untersuchungsinhalte und **gewünschte Aussagengeforderte Leistungen**

In den schriftlichen und zeichnerischen Darstellungen sind insbesondere die Ergebnisse der folgenden zu **berücksichtigen** 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

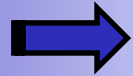


**5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015**

Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -





Berücksichtigung der im 4. LK beratenen Anregungen der **Fraktionen** und des **NABU** in den Ausschreibungsunterlagen

im aktuellen (Entwurfs-)Stand **13.10.2015 (5. LK)** gegenüber (Entwurfs-)Stand 20.03.2015 (3. LK)

4. Vorab-Vorgaben zu künftigen Flächennutzungen / -aufteilungen in den Ausschreibungsunterlagen zur Machbarkeitsstudie

(Wohnen, soziale Projekte / Wohnen und Arbeiten / Gewerbe / Grünbereiche)



Änderung aufgrund Anregung Nr. 4 der Fraktion der Grünen (Thema **Einbeziehung bestehender Ausgleichsflächen in den Untersuchungsraum**):

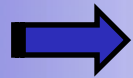
Ergänzung Absatz 7 unter ‚2 Aufgabenstellung, Leistungskatalog und Anforderungen an den Auftragnehmer‘ auf Seite 9 bzw. 10

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 ~~einzubeziehenden~~ 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





Berücksichtigung der im 4. LK beratenen Anregungen der **Fraktionen** und des **NABU** in den Ausschreibungsunterlagen

im aktuellen (Entwurfs-)Stand **13.10.2015 (5. LK)** gegenüber (Entwurfs-)Stand 20.03.2015 (3. LK)

4. Vorab-Vorgaben zu künftigen Flächennutzungen / -aufteilungen in den Ausschreibungsunterlagen zur Machbarkeitsstudie

(Wohnen, soziale Projekte / Wohnen und Arbeiten / Gewerbe / Grünbereiche)



Änderung aufgrund Anregung Nr. 2 der Fraktion der CDU sowie Anregungen der Fraktion der FWV (Thema Nutzungsschwerpunkte):

Ergänzung im 2. Absatz unter Abschnitt ‚Nutzung‘ auf Seite 10;
das Thema ist ebenda im 3. Abschnitt bereits enthalten



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

MACHBARKEITSSTUDIE US-Konversion Schwetzingen

Ausschreibungsunterlagen (Entwurfassung ~~20.03~~13.10.2015)

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. vorschlagenden Flächennutzungen sind u.a. Nutzungen und Immissionsverträglichkeit

5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015

Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -





Berücksichtigung der im 4. LK beratenen Anregungen der **Fraktionen** und des **NABU** in den Ausschreibungsunterlagen

im aktuellen (Entwurfs-)Stand **13.10.2015 (5. LK)** gegenüber (Entwurfs-)Stand 20.03.2015 (3. LK)

4. Vorab-Vorgaben zu künftigen Flächennutzungen / -aufteilungen in den Ausschreibungsunterlagen zur Machbarkeitsstudie

(Wohnen, soziale Projekte / Wohnen und Arbeiten / Gewerbe / Grünbereiche)



Änderung aufgrund Anregung Nr. 16 der Fraktion der Grünen (Thema Flächenbedarf zur Realisierung sozialer Wohnprojekte):

Ergänzung im 1. Listenpunkt unter Abschnitt ‚Weitere Untersuchungsinhalte und geforderte Leistungen‘ auf Seite 13

MACHBARKEITSSTUDIE US-Konversion Schwetzingen

Ausschreibungsunterlagen (Entwurfassung ~~20.03~~13.10.2015)

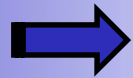
Weitere Untersuchungsinhalte und **gewünschte Aussagengeforderte Leistungen**

In den schriftlichen und zeichnerischen Darstellungen sind insbesondere die Ergebnisse der folgenden zu **berücksichtigen** 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, verkehrseraubte / straßenfreie Bereiche: Konzepte und Materialien





Berücksichtigung der im 4. LK beratenen Anregungen der **Fraktionen** und des **NABU** in den Ausschreibungsunterlagen

im aktuellen (Entwurfs-)Stand **13.10.2015 (5. LK)** gegenüber (Entwurfs-)Stand 20.03.2015 (3. LK)

4. Vorab-Vorgaben zu künftigen Flächennutzungen / -aufteilungen in den Ausschreibungsunterlagen zur Machbarkeitsstudie

(Wohnen, soziale Projekte / Wohnen und Arbeiten / Gewerbe / Grünbereiche)

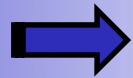


Änderung aufgrund Anregung Nr. 15 der Fraktion der Grünen (Thema Renaturierung Kilbourne Kaserne alternative Wohnstandorte):

Ergänzung als extra Listenpunkt unter Abschnitt ‚Weitere Untersuchungsinhalte und geforderte Leistungen‘ auf Seite 13

- Landschaftskonzept und Biotopvernetzungs-konzept auf Grundlage vorliegender Bestandserfassungen
- 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





Berücksichtigung der im 4. LK beratenen Anregungen der **Fraktionen** und des **NABU** in den Ausschreibungsunterlagen

im aktuellen (Entwurfs-)Stand **13.10.2015 (5. LK)** gegenüber (Entwurfs-)Stand 20.03.2015 (3. LK)

4. Vorab-Vorgaben zu künftigen Flächennutzungen / -aufteilungen in den Ausschreibungsunterlagen zur Machbarkeitsstudie

(Wohnen, soziale Projekte / Wohnen und Arbeiten / Gewerbe / Grünbereiche)



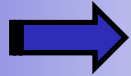
Änderung aufgrund Anregung Nr. 8 der Fraktion der Grünen sowie 1.4 und 2. der Anregungen des NABU (Thema Verlegung der Erschließung (Straße und Parkplatz) Kleingartenanlage Hirschacker):

Ergänzung als extra Listenpunkt unter Abschnitt ‚Weitere Untersuchungsinhalte und geforderte Leistungen‘ auf Seite 13

Bestandessassungen

- 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 Nahebelung, Sichtachsen / Topografie, Wind / Kaltluftschnellen / Belüftung des Ge-





Berücksichtigung der im 4. LK genannten Anregungen der **BImA**

im aktuellen (Entwurfs-)Stand **13.10.2015 (5. LK)** gegenüber (Entwurfs-)Stand 20.03.2015 (3. LK)

Aufgrund der Anregungen gemäß Abstimmungstermin vom 09.04.2015:

Punkt 2., 2.:



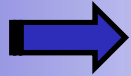
Über die vorliegende städtebauliche Konzeption der Stabstelle Städtebau, Architektur und Verkehrsentwicklung hinaus sind **2 Alternativen** zu entwickeln und - *insoweit sinnvoll beide – mindestens jedoch 1 Alternative* gleichermaßen detailliert auf ihre Umsetzbarkeit zu überprüfen.

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 **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.

9 / 50





Berücksichtigung der im 4. LK genannten Anregungen der **BImA**

im aktuellen (Entwurfs-)Stand **13.10.2015 (5. LK)** gegenüber (Entwurfs-)Stand 20.03.2015 (3. LK)

Aufgrund der Anregungen gemäß Abstimmungstermin vom 09.04.2015:

Punkt 2., 3.:

studie 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.**

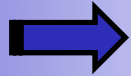


Grün

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.

11 / 50





Berücksichtigung der im 4. LK genannten Anregungen der **BImA**

im aktuellen (Entwurfs-)Stand **13.10.2015 (5. LK)** gegenüber (Entwurfs-)Stand 20.03.2015 (3. LK)

Aufgrund der Anregungen gemäß Abstimmungstermin vom 09.04.2015:

Punkt 2., 4.:

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
- ➔ - Landschafts-, Artenschutz- und Biotopvernetzungskonzept auf Grundlage vorliegender Bestandserhebungen als eine Konzeption, in die sich der neue Stadtteil einfügt
- ➔ - Konzept zur Erschließung bzw. Einbindung des Individualverkehrs (IV) und des öffentlicher 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





Berücksichtigung der im 4. LK genannten Anregungen der **BImA**

im aktuellen (Entwurfs-)Stand **13.10.2015 (5. LK)** gegenüber (Entwurfs-)Stand 20.03.2015 (3. LK)

Aufgrund der Anregungen gemäß Abstimmungstermin vom 09.04.2015:

Punkt 2., 5.:

MACHBARKEITSSTUDIE US-Konversion Schwetzingen

Ausschreibungsunterlagen (Entwurfssfassung ~~20.03~~13.10.2015)

Ansprechpartner und Fachliche Betreuung:

Herr Dipl.-Ing. Mathias Welle, Stadtbaumeister

Frau Dipl.-Ing. Konstanze Donner, Reg.baumeisterin

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

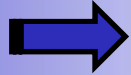
Badener Platz 4, 68239 Mannheim

**5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015**

Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -





Redaktionelle Änderungen als Korrekturen / Ergänzungen

im aktuellen (Entwurfs-)Stand **13.10.2015 (5. LK)** gegenüber (Entwurfs-)Stand 20.03.2015 (3. LK)

Insbesondere Ergänzung der Ausschreibungsunterlagen um:

8 ‚Vergabe im Wege des Verhandlungsverfahrens‘

und dort insbesondere:

8.3 Anforderungen an die Angebotsabgabe

- **Pauschalangebot**
- **Verantwortlicher Ansprechpartner und Projektteam**
- **Arbeitsprobe (Referenzprojekt)**

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.

- **Bindungsfrist** des Angebotes bis 31.05.2016



8.4 Punkt 8.4 Definition und Gewichtung der Auswahlkriterien

Die vorgesehene Gewichtung ist mit der Mitauftraggeberin noch nicht endabgestimmt und kann sich noch verschieben zugunsten der Gewichtung ‚Honorar‘.

- 40%** **Projektanalyse und Präsentation**
des Referenzprojektes und des anstehenden Projekts.
 - **Vergleichbarkeit Referenzprojekt mit anstehendem Projekt: 50 %**
 - **Vorstellung interessanter Ideen zum anstehenden Projekt: 50 %**

- 15 %** **Aus dem Auftragsgespräch gewonnene Eindrücke:**
 - Projektleiter: 50 %
 - Projektteam: 50 %

- 5 %** **Besondere Erfahrung des verantwortlichen Ansprechpartners und des Projektteams**
(Nachweis durch bis zu 3 Referenzprojekte)

- 35 %** **Honorar**

- 5 %** **Gesamteindruck der Präsentation**





ggf. ZUSAMMENFASSUNG der Änderungen der Ausschreibungsunterlagen fürs Protokoll

1. Berücksichtigung der im 4. LK beratenen Anregungen im aktuellen (Entwurfs-)Stand 13.10.2015
2. Berücksichtigung der Redaktionelle Änderungen im aktuellen (Entwurfs-)Stand 13.10.2015
3. Punkt 8: Leistungsbeschreibung
Punkt 8.3: Anforderungen an die Angebotsabgabe
Punkt 8.4: Auswahlkriterien
4. Zeitplan Machbarkeitsstudie
5. Sonstiges
6. ggf. Honorierung der 6 zur Angebotsabgabe aufzufordernden Büros



TOP 1	Einführung
TOP 2	Sachstand US-Konversion seit 4. Lenkungskreis <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksverhandlungen - Flüchtlingsunterbringung - Ergebnis Neuausschreibung Naturschutzrechtliche Untersuchungen - Grundlagenermittlung Biotopvernetzungs-konzept - Zwischenbericht Schalltechnische Untersuchungen - Projektzeitplan
TOP 3	Sachstand Ausschreibung Machbarkeitsstudie <ul style="list-style-type: none"> - Ergebnis Kostenabschätzung - Überarbeitung Ausschreibungsunterlagen Machbarkeitsstudie (Entwurfs-)Stand 13.10.2015 und Änderungsverlauf - Zeitplan Ausschreibung mit Beschlussfassung der Ausschreibungsunterlagen in den Gremien im Dezember 2015 - Honorierung der Angebotserstellung und -präsentation
TOP 4	Festlegung des weiteren Vorgehens und der nächsten Schritte – aktuelle Ereignisse



Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!



**5. Sitzung Lenkungskreis
US-Konversion Schwetzingen
21.10.2015**

Konzeption und Projektleitung:
Dipl.-Ing. Mathias Welle – Stadtbaumeister
Mitarbeiter:
Ute Dünkel, Dipl.-Ing. Dirk Falk
Freie Mitarbeiterin:
Dipl.-Ing. Reg.baum. Konstanze Donner

Stadt Schwetzingen
- Stabstelle Städtebau -

