

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 21.10.2019
Drucksache Nr. 2271/2019

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 06.11.2019

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 20.11.2019

- öffentlich -

Machbarkeitsstudie "US-Konversion Schwetzingen - Entwicklung Gesamtareal - Entwicklung neuer Stadtteil. Kilbourne Kaserne / Tompkins Barracks / Städtische Flächen,,

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der Machbarkeitsstudie "US-Konversion Schwetzingen - Entwicklung Gesamtareal - Entwicklung neuer Stadtteil. Kilbourne Kaserne / Tompkins Barracks / Städtische Flächen" zur Entwicklung eines neuen Stadtteiles auf den US-Konversionsflächen „Kilbourne Kaserne“ und „Tompkins Barracks“, des benachbarten Schulungszentrums sowie angrenzender städtischer Flächen in Form des vorliegenden Endberichtes, Teil 1 und Teil 2, Stand September 2019, zur Kenntnis (**Anlage 1**).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie „US-Konversion Schwetzingen - Entwicklung Gesamtareal - Entwicklung neuer Stadtteil. Kilbourne Kaserne / Tompkins Barracks / Städtische Flächen“ mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Kaufpreisverhandlungen zum Erwerb der Flächen zu führen.

Erläuterungen:

A.) Rückblick:

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2013 (**Anlage 2**) hatte der Gemeinderat auf Basis der Planung „Masterplanung Stadt“ Zielvorgaben für die beabsichtigte Stadtteilentwicklung im Bereich der beiden Kasernenareale verabschiedet. Aufbauend auf diesen Zielvorgaben hatte die Verwaltung in Umsetzung des Beschlusses und in enger Zusammenarbeit mit dem Lenkungskreis US-Konversion Vorarbeiten zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie getätigt, Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt und umfangreiche Ausschreibungsunterlagen für die Machbarkeitsstudie US-Konversion erstellt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.2015 (**Anlage 3**) wurde die Verwaltung beauftragt, auf Basis der erstellten umfangreichen Ausschreibungsunterlagen die Ausschreibung der Machbarkeitsstudie durchzuführen. In Abstimmung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Grundstückseigentümerin der Kasernenflächen, waren insgesamt sechs für derartig komplexe Aufgabenstellungen geeignete Büros zur Angebotsabgabe angefragt worden und im Anschluss an den Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.2015 das Vergabeverfahren eingeleitet worden.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.05.2016 (**Anlage 4**) hat der Gemeinderat die Verwaltung mit der Vergabe zur Erstellung der **Machbarkeitsstudie "US-Konversion Schwetzingen - Entwicklung Gesamtareal - Entwicklung neuer Stadtteil. Kilbourne Kaserne / Tompkins Barracks / Städtische Flächen"** an das erstplatzierte Planungsbüro AS+P – Albert Speer + Partner GmbH, Hedderichstraße 108-110, 60596 Frankfurt am Main, beauftragt und mit der Schließung eines Werkvertrags zur Durchführung der Machbarkeitsstudie auf Basis Angebot vom 11.02.2016 in der Fassung des Klarstellungsschreibens vom 24.03.2016 betraut.

Mit gleichem Gemeinderatsbeschluss wurde die Verwaltung ermächtigt im weiteren Planungsprozess der Machbarkeitsstudie eine Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit unter Einschaltung von AS+P – Albert Speer + Partner GmbH, Hedderichstraße 108-110, 60596 Frankfurt am Main durchzuführen.

Zudem wurde die Verwaltung ermächtigt eventuell erforderlich werdende weitere Fremdleistungen (Fachgutachten, etc.) zu beauftragen.

<p>B.) Stationen der Machbarkeitsstudie bis zum (ersten) Endbericht, Stand September 2017:</p>

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| 07.06.2016 | - | „ Kick-Off “-Termin Stadt Schwetzingen / BlmA / AS+P |
| 21.07.2016 | - | Öffentlichkeits- Workshop im Innovationscampus der EnBW |
| 28.07.2016 | - | 17. Arbeitskreis US-Konversion (17. AK) |
| 25.10.2016 | - | 18. Arbeitskreis US-Konversion (18. AK) |
| 09.11.2016 | - | 19. Arbeitskreis US-Konversion (19. AK) |
| 29.11.2016 | - | 1. Zwischenbericht im 8. Lenkungskreis US-Konversion (8. LK) auf Basis der Erkenntnisse aus dem Innovationsworkshop, den Immissionsuntersuchungen (Bahn, Straße, Gewerbe und Industrie) und Schalltechnischen Erfordernissen, den Untersuchungen zu Natur- und Artenschutz / Biotopvernetzung und dem Verkehrskonzept |
| 13.12.2016 | - | 20. Arbeitskreis US-Konversion (20. AK) |
| 19.01.2017 | - | Werkstattssitzung Natur- und Artenschutz |
| 26.01.2017 | - | 21. Arbeitskreis US-Konversion (21. AK) |
| 09.03.2017 | - | 22. Arbeitskreis US-Konversion (22. AK) |
| 25.04.2017 | - | Werkstattssitzung Natur- und Artenschutz |
| 15.05.2017 | - | Werkstattssitzung Kennzahlen und Kosten |
| 18.05.2017 | - | 23. Arbeitskreis US-Konversion (23. AK) |
| 29.05.2017 | - | 2. Zwischenbericht , 9. Lenkungskreis US-Konversion (9. LK) auf Basis des Schallschutzkonzeptes und den Untersuchungen zum Natur- und Artenschutz / Grundlagenermittlung Biotopvernetzungsplanung, einem Nutzungskonzept, Verkehrskonzept und Ver- und Entsorgungskonzept |
| 19.06.2017 | - | Bürgerdialog II |
| 22.06.2017 | - | 24. Arbeitskreis US-Konversion (24. AK) |
| September 2017 | | Endbericht Machbarkeitsstudie "US-Konversion Schwetzingen - Entwicklung Gesamtareal - Entwicklung neuer Stadtteil. Kilbourne Kaserne / Tompkins Barracks / Städtische Flächen" (Entwurf) |
| Erfordernis | - | Fortschreibung Natur- und artenschutzfachliche Untersuchungen |
| | - | Fortschreibung Schalltechnische Untersuchungen |
| | - | Fortschreibung der Rahmenpläne A2 und B1 |

Erläuterung:

Die auf Grundlage der umfassenden Ausschreibungsunterlagen begonnene und von interdisziplinären Fachplanern begleitete Machbarkeitsstudie konnte zunächst sehr schnell zu einem ersten und zweiten Zwischenbericht mit anschließender Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdialog II) gebracht werden.

Die Rückmeldungen der Bürger zum aktuellen Planungsstand berücksichtigend legte das mit der Machbarkeitsstudie beauftragte Büro Albert Speer + Partner, Frankfurt, (AS+P) im September 2017 den **Entwurf** zum Endbericht **Machbarkeitsstudie "US-Konversion Schwetzingen - Entwicklung Gesamtareal - Entwicklung neuer Stadtteil. Kilbourne Kaserne / Tompkins Barracks / Städtische Flächen"** vor.

Die zur Realisierung empfohlenen Rahmenplanvarianten A2 und B1 sehen beide eine Wohnbauentwicklung beidseits der L 597 sowie ein zentrales Mischgebiet zur Nahversorgung und den Rückbau der L 597 zu einer verkehrsberuhigten innerörtlichen Erschließungsstrasse vor. Beide Varianten haben zwischen der Wohn- und Mischbauentwicklung im Bereich der L 597 und dem zur Abschirmung vor Bahn- und Gewerbelärm erforderlichen 10 m hohen Lärmschutzwall im Osten eine großzügige Naturraumfläche für die Erfordernisse der Natur- und Artenschutzes gemein.

Der wesentliche Unterschied der beiden Varianten liegt in der Nutzung des notwendigen Ostwalls zu Wohnzwecken (Terrassenwohnwall in Rahmenplan A2) und einem größeren Flächenumgriff nach Osten in die Naturraumfläche für Wohnbebauung (erweitertes klassisches Wohnen in Rahmenplan B1).

Während Variante B1 eine Gestaltung des Naturraums in Anlehnung an die örtlichen Gegebenheiten vorschlägt, sieht Variante A2 die Einführung des Elementes Wasser in Form eines Naturbadesees und eines Landschaftsteiches zur Naherholung und zur Freizeitnutzung vor.

Auf Grundlage der beiden im Entwurf zum Endbericht dargestellten und zur Realisierung empfohlenen Rahmenplanvarianten A2 und B1 erfolgte die **Natur- und artenschutzfachliche Beurteilung der Planung** durch das im Vorfeld der Machbarkeitsstudie bereits mit den Natur- und artenschutzfachlichen Untersuchungen beauftragte und im Rahmen der Bearbeitung der Machbarkeitsstudie durchgehend beteiligte Fachplanungsbüro BLU, Darmstadt.

Das vorgelegte Beurteilungsergebnis des Büro BLU stellte die Realisierbarkeit der Rahmenplanvarianten A2 und B1 grundsätzlich in Frage und machte so eine **Fortschreibung der beiden Rahmenplanvarianten A2 und B1** notwendig.

Ziel der Fortschreibung war einen Überplanungsstand zu erlangen, der mit den Belangen des Natur- und Artenschutzes vereinbar ist.

Die den natur- und artenschutzfachlichen Aspekten Rechnung tragende Modifizierung der beiden Planungsvarianten erforderte weitere schalltechnische Untersuchungen zur Anpassung des Schallschutzkonzeptes an die Planungserfordernisse des Natur- und Artenschutzes.

**C.) Stationen der Machbarkeitsstudie bis zum (zweiten) Endbericht,
Stand September 2019:**

- 31.10.2018 - Endbericht „Fortschreibung schalltechnische Untersuchung vom 20.07.2017 mit Änderungen vom 31.10.2018“
- 20.11.2018 - Abschlussbericht „Planungsbegleitende naturschutz- und artenschutzfachliche Untersuchungen zur US Konversion Schwetzingen“
- 08.11.2018 - 25. Arbeitskreis US-Konversion **(25. AK)**
- 22.11.2018 - Werkstattsitzung Natur- und Artenschutz

- 19.03.2019 - **Entwurf Endbericht, 10. Lenkungskreis US-Konversion (10. LK)**

September 2019 Endbericht Machbarkeitsstudie "US-Konversion Schwetzingen - Entwicklung Gesamtareal - Entwicklung neuer Stadtteil. Kilbourne Kaserne / Tompkins Barracks / Städtische Flächen“

Erläuterung:

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der erforderlich gewordenen Veränderungen gegenüber den Rahmenplanvarianten A2 und B1 wurden die weiterentwickelten Rahmenpläne neu benannt als C1 und C2 und der Bericht in Teil 1 (Planungsstand September 2017, aktualisiert September 2019) und Teil 2 (Planungsstand September 2019) aufgliedert.

Die nun auch unter naturschutzfachlichen Aspekten realisierbaren Rahmenplanvarianten sehen die Ausgleichsmaßnahmen überwiegend innerhalb des Plangebietes vor. Zur Umsetzung der Planung ist ein großzügiger Naturraum östlich des baulichen Schwerpunktes zu entwickeln. Dieser soll eine durchgängige Verbindung zwischen freier Landschaft im Norden und bereits vorhandenen Ausgleichsflächen im Süden sicherstellen (Lebensraumvernetzung).

Zur Überprüfung der Vereinbarkeit der Planung mit dem Natur- und Artenschutz wurden erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen detailliert geprüft und die Ergebnisse in Teil 2 der Machbarkeitsstudie dargestellt. Die Einführung des Elementes Wasser wurde bei dieser detaillierteren Betrachtung aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht als ebenso unvereinbar eingeschätzt wie die intensivere Nutzung der Flächen für Freizeitaktivitäten. Zu ihrem dauerhaften Erhalt bedürfen die vorgesehenen Ausgleichsflächen Schutzmaßnahmen wie die der Einzäunung.

D.) Fazit: Rahmenplanvarianten C1 und C2 als Basis der weiteren Planung zur Entwicklung der US-Konversionsflächen als neuer Stadtteil:

D.1. Wirtschaftlichkeit der Planung

Mit den Rahmenplänen C1 und C2, Stand März 2019, liegen der Stadt Schwetzingen jetzt zwei – wirtschaftlich nachgewiesene und umsetzbare – Planungen vor.

D.2. Neuer Wohnstadtteil

Beide Planvarianten eröffnen bei aller Komplexität und vieler Restriktionen der Rahmenbedingungen eine Entwicklung der US-Konversionsflächen zu einem hochinteressanten, abwechslungsreichen, innovativen und zukunftsweisenden - zu einem nachhaltigen - neuen Wohnstadtteil.

D.3. Stadtteil der kurzen Wege

Mit den geplanten vielfältigen Wohnformen und der Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung, Nahversorgung, Freizeitangeboten sowie sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen wurde der Grundstein zum Stadtteil der kurzen Wege gelegt. Zusammen mit der An- und Einbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Schiene und Bus) wurden die Voraussetzungen geschaffen, die der künftigen Bevölkerung ermöglichen, große Anteile der Alltagsmobilität umweltfreundlich zu bewältigen.

D.4. Aktiver Lärmschutz und Sonderform Terrassenwohn-Lärmschutzwall

Trotz enormer Lärmbelastungen aus dem direkten Umfeld (Bahn- und Straßenlärm sowie Gewerbeimmissionen) garantieren beide Planungsvarianten die Entwicklung der Flächen zu einem hochwertigen Wohnstandort mit ruhigen Außenbereichen für eine ungestörte Kommunikation im Freien (öffentliche Freiräume, Gärten, Terrassen, Balkone und Dachterrassen).

Erreicht wird dies

1. durch umfassende und sehr hochwertige aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines ca. 8 Meter hohen Lärmschutzwalles im Westen sowie eines ca. 10 Meter hohen Lärmschutzwalles im Osten des Plangebietes,
2. die Rückzoomung der L597 zu einer innerörtlichen Wohnstraße mit Tempo 30 als Minimalziel und Schrittgeschwindigkeit als Maximalziel sowie
3. der Festlegung Mischgebiet für das künftig zulässige Maß von Emissionen aus gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets selbst.

Besonders ruhige Außenbereiche werden bei Umsetzung der Planung bei beiden Planvarianten grundsätzlich im Schallschatten künftiger Bebauungen entstehen.

Die ruhigsten Außenbereiche jedoch werden nachgewiesenermaßen auf den immissionsabgewandten Seiten der wallartigen Terrassenwohnhäuser von Rahmenplanvariante C1 entstehen.

Diese organisieren ein Wohnen auf der immissionsabgewandten Seite, im sehr ruhigen Schallschatten der aktiven Lärmschutzmaßnahme, und ordnen die Erschließung, das Parken sowie Keller- und Nebenräume als schallunempfindliche und schallabschirmende Nutzungen zur Lärmseite hin an.

Diese Hochbaukonstruktionen – bestehend aus Wohnen, Parken und Keller-/Nebenräumen – fungiert quasi als hochwirtschaftliche und hocheffiziente aktive Lärmschutzmaßnahme bei gleichzeitiger Gewährleistung sehr hoher und sehr ruhiger Wohnqualität im Innen- wie im Außenbereich.

Die Terrassenwohnbebauung ist in ihrer Höhenentwicklung und ihrem Erscheinungsbild deutlich niedriger als die bestehenden denkmalgeschützten Kasernengebäude (Firsthöhe der denkmalgeschützten Kasernengebäude: ca. 20,20 Meter; Firsthöhe der 4-geschossigen Terrassenwohnhäuser: ca. 11,50 Meter (nur etwas mehr als halb so hoch!)). Mit ihren begrünten Terrassen und den durchgrüneten Zwischenräumen fügt sich die Bauform des Terrassenwohnens harmonisch in das Landschaftsbild mit dünenhaftem Lärmschutzwall ein und wird die künftig im Gebiet auch geplanten klassischen Wohngebäude bei deren Höhe von II + Dach nur ganz geringfügig überragen. Dies wird durch die große Distanz aus ca. 300 m Grün- und Freiraum zwischen diesen beiden Bauformen für den Betrachter nicht wahrnehmbar sein.

Die in „lockerer Form“ in den Lärmschutzwall Ost eingestreuten terrassenartigen Wohnformen wirken städtebaulich den Wall spielerisch gliedernd und stellen eine hochwertige Symbiose zwischen Notwendigkeiten zur Wohnraumschaffung und freier Natur dar.

D.5. Sonderelement Terrassenwohn-Lärmschutzwall

Die als eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Planvariante C1 entwickelte Terrassenwohnform stellt eine Verbindung aus Schallschutz und höchster Wohnqualität her. Mit der von den Lärmquellen abgewandten, im Schallschatten des Walls liegenden Westseite der als Lärmschutzwall ausgeformten Terrassenwohnbebauung öffnet sich diese zur Sonnenseite und zum Naturraum. Großzügige Fensterfronten und ebenso großzügige Terrassen unterstützen diese Öffnung nach Westen und geben einen ungestörten Blick über den für den Natur- und Artenschutz hochwertig gestalteten Landschaftsraum frei.

Dementsprechend hatten sich im Rahmen der Bürgerbeteiligung vom 19.06.2017 bei der abschließenden Frage nach Ihrem Lieblingswohnwunsch im Plangebiet über 80 % für das Wohnen im Lärmschutzwall entschieden (s. Broschüre Bürgerdialog II, Seite 13). Von diesen über 80 % hatten etwa 2/3 der Bürger das Terrassenwohnen des Ostwalls und circa 1/3 das Erdwallwohnen des Westwalls als Ihren Lieblingswohnwunsch markiert.

D.6. Vielfältige Wohnformen

Klassische Wohnformen wie Reihen-, Doppel-, Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten, ein hobbitähnliches Erdwallwohnen, das innovative Terrassenwohnen sowie Sonderwohnformen im denkmalgeschützten Bestand runden das Wohnangebot ab. Im Sinne der Inklusion können im neuen Stadtteil auf Basis der nun vorliegenden Rahmenpläne allen Wohnraumraumbedarfen in einem soliden Verhältnis entsprochen werden.

D.7. Natur- und Artenschutz

Die innerhalb des Plangebietes zum Ausgleich des künftigen Eingriffs erarbeiteten vielfältigen und im Detail sehr differenziert und innovativ ausgestalteten Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes (wie beispielsweise die Beweidung der ausgedehnten Magerrasen- und Wiesenflächen mit Schafen oder die Durchlässigkeit der Schallschutzanlagen für Kriechende Tier) greifen in beiden Planvarianten Elemente des Landschaftsraumes, wie Magerrasenflächen und Dünen (dünenartig gestaltete Lärmschutzwälle), auf und bereichern das Gebiet mit Freiräumen unterschiedlichsten Charakters. Sie tragen wesentlich zur Differenziertheit von Orten ganz außergewöhnlich hoher Qualitäten des Aufenthalts der künftigen Stadtteilbewohner / -besucher im Gebiet bei.

D.8. Landschafts- und Biotopverbund

Mit der vorliegenden Planvarianten C1 und C2 ist es gelungen, die bestehenden Biotop und Landschaftsräume miteinander zu vernetzen. Die offenen, zusammenhängenden Naturschutzflächen dienen dem Verbund ebenso wie die Öffnung des Lärmschutzwalls Ost nach Norden und die differenzierte artgerechte Ausgestaltung der Lärmschutzwälle (Bemen, Gabionen, dünenartige Gestaltung der Wallbereiche) und -wände (bodennahe Durchlässe, Versätze und Transparenzen).

D.9. Einbeziehung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes in die Planung

Mit der Einbeziehung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes in die Gesamtplanung der Maßnahmen für den Lärmschutz und den Natur- und Artenschutz wurden die Grundlagen für innovative Synergieeffekte geschaffen. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb wird künftig insbesondere vor den Emissionen der Bahn geschützt. Mit seiner Einbeziehung in die Planung wurden einerseits die Grundlagen geschaffen, künftig die notwendigen landespflegerischen Maßnahmen diesem anzutragen, und andererseits der Weg zu Interaktionen zwischen dem Betrieb und den künftigen Stadtteilbewohnern eröffnet. Denkbare Interaktionen sind beispielsweise: Solidarische Landwirtschaft, Tier- und Pflegepatenschaften, Reiterhof, Hofladen zur Nahversorgung des Stadtteils mit frischem Obst und Gemüse und regionalen Produkten, usw.. Auch diese Innovation trägt zur angestrebten Stadt der kurzen Wege und zur Sensibilisierung der Bevölkerung für diesen Landschafts- und Lebensraum bei.

D.10. Erschließung

Die vorgesehenen, teilweise sehr innovativen, Erschließungssysteme runden die Gesamtkonzeption der beiden Rahmenplanvarianten ab. Das Rückzoomen der Landesstrasse L597 bis auf einen als Shared Space ausgestaltbaren Stadtteilplatz als Verbindungselement zwischen den beiden Kasernenteilen ist ebenso Teil dieser innovativen Ansätze wie geplanten Ringerschließungssysteme, auf denen (Nah-)Verkehrslösungen bis hin zu autonomen Fahrmodellen realisiert werden können. Mit der Möglichkeit zur Realisierung von in das Terrassenwohnen integrierten Erschließungsanlagen hat insbesondere Planvariante C1 das Potential, die Ringerschließung zusätzlich mit Angeboten für das Parkieren und Laden von E-Mobilitätssystemen optimal zu ergänzen.

D.11. Anbindung an den künftigen S-Bahn-Haltepunkt Hirschacker

Unter Berücksichtigung der Belange des Fledermausschutzes sowie des Schutzes des angrenzenden FFH-Gebietes allgemein wurde in Verbindung mit der geplanten neuen sozialen Mitte eine, beiden Varianten gemeinsame, attraktive Anbindung an die geplante S-Bahn-Station gefunden.

D.12. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden innovative Ver- und Entsorgungslösungen - bis hin zum autarken Stadtteil - untersucht. Auf Basis der vorliegenden Rahmenplanentwürfe C1 und C2 wurden als wirtschaftliche und innovative Lösung für den Energiesektor eine zentrale Wärmeversorgung und für die Wasserbewirtschaftung eine Trennkanalisation mit dezentraler Regenwasserversickerung als umweltgerechte Wasserentsorgung vorgeschlagen.

D.13. Bodenbevorratung und Vergabehoheit Stadt

Planvariante C1 besticht zudem durch die teilweise Entwicklung des Lärmschutzwalles als Terrassenwohnbauten und die dadurch eröffnete allgemeine Bodenbevorratung der Stadt für Wohnungsbauvorhaben an dieser Stelle. Denn die Flächen befinden sich - im Gegensatz zu den Kasernenflächen selbst - bereits heute im Eigentum der Stadt. Mit Realisierung der Planvariante C1 können auf diese Weise mehrere zehntausend Quadratmeter städtisches Wohnbauland wirtschaftlich erschlossen und durch die Stadt nach eigen festlegbaren Kriterien vergeben werden.

D.14. Grunderwerb Flächen BImA

Mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der US-Konversionsflächen sowie angrenzender Flächen zu einem neuen Stadtteil konnte in enger Zusammenarbeit mit der Grundstückseigentümerin der Kasernenflächen, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die Grundlage für verbindliche Kaufpreisverhandlungen geschaffen werden.

D.15. Erfüllung des Planungsauftrages gem. Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2013

Der Auftrag des Gemeinderates an die Verwaltung, auf Basis der Planung „Masterplanung Stadt“ Zielvorgaben für die beabsichtigte Stadtteilentwicklung im Bereich der beiden Kasernenareale zu formulieren und auf dieser Basis dieser Zielvorgaben durch ein qualifiziertes Fachplanungsbüro die Machbarkeit prüfen zu lassen, ist mit dem vorliegenden Ergebnis der Machbarkeitsstudie "US-Konversion Schwetzingen - Entwicklung Gesamtareal - Entwicklung neuer Stadtteil. Kilbourne Kaserne / Tompkins Barracks / Städtische Flächen“ des Büro AS+P, Albert Speer + Partner, Frankfurt, das in engster Zusammenarbeit mit der Stabstelle Städtebau, Architektur, Verkehrsentwicklung und Bauleitplanung entstanden ist, erfolgreich erfüllt.

Mit der Studie und den Rahmenplänen C1 und C2 liegen der Stadt innovative und zugleich wirtschaftliche Lösungen zur Entwicklung eines neuen Stadtteils mit einer breiten Vielfalt von Wohnformen in bis zu 700 Wohneinheiten vor.

E.) Bedeutung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die Stadt Schwetzingen:

Die vorliegenden Ergebnisse der Machbarkeitsstudie US-Konversion sind eine Darstellung, unter welchen Bedingungen an dieser Stelle ein neuer Wohnstadtteil entstehen kann.

Die zur Umsetzung empfohlenen Rahmenpläne C1 und C2 stellen zwei realisierbare Lösungen dar, auf deren Grundlage städtebauliche Entwürfe erlangt und die verbindliche Bauleitplanung eingeleitet werden kann.

F.) Grunderwerb Kasernenflächen auf Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudie:

Auf Basis der Rahmenpläne C1 und C2 wird die Verwaltung beauftragt für eine künftige Umsetzung der Planung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zum Erwerb der Flächen Kaufpreisverhandlungen zu führen.

Anlagen:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Endbericht Machbarkeitsstudie "US-Konversion Schwetzingen - Entwicklung Gesamtareal - Entwicklung neuer Stadtteil. Kilbourne Kaserne / Tompkins Barracks / Städtische Flächen“, bestehend aus
Teil 1 (Stand September 2017, aktualisiert September 2019),
Teil 2 (Stand September 2019),
Anlagen zum Endbericht |
| Anlage 2 | Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2013 |
| Anlage 3 | Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.2015 |
| Anlage 4 | Gemeinderatsbeschluss vom 12.05.2016 |
| Anlage 5 | Seite 49, Teil 2 Endbericht Machbarkeitsstudie (3.2. Innovationen) |

Hinweis zu Anlage 1:

Teil 1 und Teil 2 des Endberichtes – inklusive der 32 digitalen Anlagen zum Endbericht auf Datenträger in Teil 1 – werden ausnahmsweise jedem Gemeinderatsmitglied in gebundener Papierform zugesandt.

Oberbürgermeister: Bürgermeister: Amtsleiter: Sachbearbeiter/in: