

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 21.12.2022
Drucksache Nr. 2670/2023

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 18.01.2023

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 01.02.2023

- öffentlich -

Entwicklung der Tompkins und Kilbourne Kaserne - gemeinsame Absichtserklärung

Beschlussvorschlag

1. Der Abschlussbericht des beauftragten Planungsbüros FIRU GmbH vom 19.12.2022 zur Entwicklung eines Gesamtflächenlayouts für die Entwicklung der Areale wird zur Kenntnis genommen.
2. Die gemeinsame Absichtserklärung (Letter of Intent - LOI) der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), des Landes Baden-Württemberg (Land) und der Stadt Schwetzingen (Stadt) zur künftigen Entwicklung der ehemaligen Kasernenflächen wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, als nächsten Verfahrensschritt gemeinsam mit BImA und Land einen städtebaulichen Wettbewerb in Form der Mehrfachbeauftragung vorzubereiten. Die Ergebnisse sollen die Grundlage für ein anschließendes Bebauungsplanverfahren liefern.
4. Zur Sicherung der Option auf den Erstzugriff wird die Verwaltung beauftragt, die dazu erforderliche Zweckerklärung für die Flächen des späteren Gewerbegebiets vorzubereiten. Dies beinhaltet noch nicht den endgültigen Kauf der Flächen
5. Für die Gewerbegebietsentwicklung und die Bodenmobilisierung ist ein Konzept über die Finanzierung, die Vermarktung und den Verkauf der Flächen zu erarbeiten.

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

Die Stadt Schwetzingen hat 2021 die Gespräche mit der BImA und dem Land für eine Entwicklung der Kasernenflächen aufgenommen und dabei erste konkrete Überlegungen für ein Nutzungskonzept entwickelt. Der Gemeinderat hat am 2.02.2022 diese Überlegungen im Grundsatz gebilligt und die Verwaltung mit der konkreten Ausarbeitung beauftragt.

Ausgangslage für den weiteren Abstimmungsprozess bildeten folgende Aspekte:

1. Das Land Baden-Württemberg benennt ein allgemeines Kaufinteresse für die dauerhafte Etablierung einer Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA) für Asylsuchende. In

Schwetzingen werden entsprechend einer Vereinbarung zwischen Stadt und Land (Regierungspräsidium Karlsruhe) dauerhaft bis zu 850 Flüchtlinge untergebracht.

2. Die Stadt Schwetzingen beabsichtigt eine gewerblich geprägte Entwicklung von Liegenschaftsanteilen östlich der Landeserstaufnahmeeinrichtung; ein entsprechender Ankauf könnte im Rahmen des kommunalen Erstzugriffsrechts erfolgen
3. Der nördliche Teilbereich soll unter potentieller zusätzlicher Flächenanteile der Stadt Schwetzingen als Standort für die Etablierung Erneuerbarer Energien dienen. Die dortigen Flächenanteile sollen in derer Besitz bleiben
4. Die BlmA beabsichtigt die Unterbringung des THW auf südöstlichen Teilflächen der Liegenschaft. Die dortigen Flächenanteile sollen ebenfalls im Besitz der BlmA bleiben

2. Vorklärungsphase 2022 in kooperativem Verfahren

Für die 2022 durchgeführte Vorklärungsphase wurde am das Planungsbüro FIRU mbH, Kaiserslautern, zum Preis von 42.000 EUR beauftragt. Die Kosten tragen Stadt, BlmA und Land gemeinsam.

Bis Ende 2022 konnte in dem kooperativen Prozess mit allen Beteiligten das grob formulierte Gesamtflächenlayout im Detail konkretisiert werden.

Es wurden bereits folgende Teilthemen untersucht:

- Standortprüfung für Geothermie
- Standortprüfung weitere Landesnutzungen (Hundestaffel)
- Darstellung der möglichen Erschließungsvarianten
- Darlegung von Standortalternativen für eine künftige Fernwärmeübergabestation
- Ausarbeitung eines Exposés hinsichtlich einer Vermarktung der nördlichen Flächen für Erneuerbare Energien

Die jeweiligen Teilräume sind definiert und bilden die Grundlage für den vorliegenden Letter of Intent (LoI) und den weiteren Konversionsprozess. Für Details verweisen wir auf den beigefügten Bericht der FIRU mbH (Anlage 2).

Die vorhandenen Gutachten, die sich jedoch größtenteils auf die wohnbaulichen Überlegungen aus den Jahren 2015/2016 beziehen, bedürfen bei fortführendem Planungsprozess auf Basis des gemeinsam verabschiedeten Flächenlayouts in Teilen einer Anpassung.

3. Gemeinsame Absichtserklärung (Letter of Intent)

Im Rahmen der geplanten Zusammenarbeit haben BlmA, Land und Stadt ihre gemeinsamen Zielsetzungen und Handlungsfeldern in einem Letter of Intent formuliert (s. Anlage 1). Er greift die o.g. Ergebnisse der Vorklärungsphase und die geplanten nächsten Schritte auf.

Wesentliches Ziel der Stadt ist die Realisierung eines modernen, nachhaltigen und zukunftsorientierten Gewerbequartiers in einer Größenordnung von ca. 17 ha. Dies würde hervorragende Möglichkeiten für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Schwetzingen mit sich bringen.

4. Nächste Schritte

a. Mehrfachbeauftragung mit Kostenteilung

Im Zuge der weiteren Planungen wollen BlmA, Land und die Stadt eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung zur Erarbeitung eines gesamthaft nachnutzungsorientierten städtebaulichen Konzepts für die entsprechenden Teilflächen in die Wege leiten. Hierbei soll keine „isolierte“ Betrachtung der Teilbereiche erfolgen, die Konzeption soll gesamthaft die Liegenschaft sowie mögliche Vernetzungen betrachten. Die Kosten der

Mehrfachbeauftragungen sollen von den Parteien zu je 1/3 getragen werden. Es ist eine Kostenobergrenze von insgesamt 140.000 € brutto festgelegt.

b. Bebauungsplanverfahren

Auf der Basis der Ergebnisse der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung und des sich daraus ergebenden städtebaulichen Konzeptes soll über ein Bebauungsplanverfahren für einen Angebotsbebauungsplan auch das nötige Planungsrecht geschaffen werden. Das Sondergebiet Energie soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Initiative des künftigen Pächters / Betreibers entwickelt werden.

c. Konzeptionelle Überlegungen für die Gewerbegebietentwicklung

Für eine Gebietsentwicklung in dieser Größenordnung ist neben der grundsätzlichen inhaltlichen Ausrichtung (Zielgruppen, Zuschnitte, Themen der Nachhaltigkeit) ein Konzept für alle anstehenden Fragestellungen des Erwerbs, der Einbindung möglicher Partner, der Finanzierung und Bewertung sowie der Vermarktung und des Verkaufs der Flächen zu erarbeiten. Dies wird die Verwaltung im Lauf des Jahres 2023 erarbeiten und gesondert vorlegen.

Anlagen:

1. Gemeinsame Absichtserklärung (LoI)
2. Bericht der FIRU mbH zur Vorklärungsphase 2022

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: