

Letter of Intent (Absichtserklärung)

zur
künftigen Entwicklung der Tompkins Barracks und Kilbourne Kaserne in
Schwetzingen

zwischen

der
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
vertreten durch den Vorstand, diese vertreten durch die Direktion Freiburg
nachfolgend „BlmA“ genannt

dem
Land Baden-Württemberg
vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt
Mannheim und Heidelberg, L4, 4-6, 668161 Mannheim
nachfolgend „Land“ genannt

und der
Stadt Schwetzingen
vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. René Pörtl
nachfolgend „Stadt“ genannt

I. Präambel

Die ca. 5,4 Hektar große Kilbourne Kaserne wurde im Mai 2012 und die ca. 35,6 Hektar große Tompkins Barracks im Februar 2013 von den US-Streitkräften an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) übergeben. Das historische Ensemble der Tompkins Barracks mit seiner markanten schiefergedeckten Dachkonstruktion wurde 1938 als Panzerkaserne der Wehrmacht gebaut und von 1945 bis 2012 von den amerikanischen Truppen genutzt. An den Längsseiten des ehemaligen Exerzierplatzes stehen vier 81 Meter lange Mannschaftsgebäude, an den Stirnseiten des Platzes befinden sich zwei 44 Meter lange Wirtschaftsgebäude. Östlich und südöstlich befinden sich ein Sportplatz und eine Turnhalle. Am Eingangsbereich befindet sich ein Wachhäuschen. Das historische Ensemble ist als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg ausgewiesen. Die übrigen Gebäude (z. B. Wartungs- und Lagerhallen) gehören nicht zum denkmalgeschützten Bereich und können abgebrochen werden.

Die Kilbourne Kaserne befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrichsfelder Landstraße. Auf dem Grundstück standen ca. 15 militärische Zweckbauten. Diese sind für eine zivile Folgenutzung nicht geeignet. Der Abriss der Gebäude wurde seitens der BlmA im Jahr 2022 beauftragt.

Seit der „Flüchtlingswelle“ 2015 befinden sich Teile der historischen Gebäude der Tompkins Barracks in der Nutzung des Landes. Während im Höhepunkt der Zuwanderung bis zu 2.500 Geflüchtete auf dem Areal der Tompkins und Kilbourne Kasernen untergebracht und versorgt wurden, sind heute in Abstimmung mit der Stadt Schwetzingen und dem Gemeinderat – seit 2019 rund 400 Geflüchtete, im Rahmen der Erstaufnahme des Landes Baden-Württemberg in Schwetzingen untergebracht. Das Land Baden-Württemberg hat aus diesem Grunde eine erhebliche Summe in ca. 3 ehemalige Kasernengebäude investiert.

Seit 2018 hat die BlmA im Auftrag des Bundesverteidigungsministeriums für das Bildungszentrum der Bundeswehr, ebenso drei ehemalige Kasernengebäude saniert und bis 2028 für eine Nachnutzung reserviert und vorgesehen. Das Bildungszentrum der Bundeswehr als Bundesoberbehörde mit Hauptsitz in Mannheim steuert und koordiniert den Bildungs- und Qualifizierungsprozess der Bundeswehr unterhalb der ministeriellen Ebene, so dass ca. 150 Teilnehmer/innen, Studenten/innen und militärische Angehörige bei Ihren Bildungs- und Studienaufenthalten in Schwetzingen räumlich untergebracht werden.

II. Wesentlicher Inhalt der Absichtserklärung / Gemeinsame Zielsetzungen

Im Rahmen der fortführenden Zusammenarbeit bekennen sich die jeweiligen Parteien zu nachfolgend aufgeführten Zielsetzungen und Handlungsfeldern:

- (1) Die **BlmA, das Land und die Stadt** wollen kurz- und mittelfristig die Kilbourne-Kaserne (53.880m²), Tompkins Barracks (355.928m²) und das IMCOM-Center (21.485m²) entwickeln. Bezüglich des anzustoßenden Konversionsprozesses der Tompkins Barracks beabsichtigen die Parteien diese gemäß der beigefügten Flächenaufteilung / -nutzung gem. BauNVO (siehe Anlage) zu entwickeln. Hierzu bedarf es einer gemeinsam abgestimmten städtebaulich-organisatorischen Vorgehensweise zur jeweilig anteiligen Flächenentwicklung. Der Konversionsprozess soll somit gesamthaft und in ständigem Austausch der jeweiligen Parteien erfolgen. Eine „isolierte“ Betrachtung und Entwicklung der jeweiligen Flächenanteile soll vermieden werden.
- (2) Der mögliche Ankauf von Flächen und Gebäuden durch das Land steht unter dem Vorbehalt der Bereitstellung der hierfür notwendigen Mittel durch den Haushaltsgesetzgeber (Haushaltsvorbehalt) und der Zustimmung des Finanzministeriums.
- (3) Die künftige Entwicklung der Tompkins Barracks wird in vier wesentliche Teilbereiche unterschieden (siehe Anlage):
 - a. Teilbereich „SO Erneuerbare Energien“
 - b. Teilbereich „SO Land“ / dauerhafte Nutzung als Landeserstaufnahmeeinrichtung sowie ggf. weitere landesbedarfsspezifische Nutzungen
 - c. Teilbereich „Gewerbliche Entwicklung GEe“ – kommunaler Erstzugriff der Stadt Schwetzingen
 - d. Teilbereich „GE Teilgebiet THW“

(4) Teilbereich „SO Erneuerbare Energien“

Im Zuge dieser Entwicklung will die **BlmA** die nördlich gelegenen Freiflächen der Tompkins Barracks (siehe Anhang) für die Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage nutzen sowie entsprechende Flächenanteile der Kilbourne Kaserne für den Einsatz erneuerbarer Energien wie Geothermie nutzen. Die Vorgaben und Zielvorstellungen sollen kooperativ zwischen BlmA und Stadt erarbeitet werden. Die Stadt behält sich eine Prüfung, inwiefern die Flächenanteile der Kilbourne Kaserne für künftige Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden können, vor. Die gewonnene Energie soll künftig im Plangebiet genutzt werden können vor. Die vorhandenen

Flächenanteile in städtischem Eigentum werden aus landwirtschaftlichen Gründen für eine PV Nutzung zurückgestellt. Die Flächenanteile des Bundes verbleiben in dessen Eigentum, wobei grundlegend Gestattungsverträge mit Dritten möglich sind.

(5) Teilbereich „SO Land“

Das Land prüft innerhalb der abgegrenzten Teilflächen den dauerhaften Betrieb einer Landeserstaufnahmeeinrichtung. Die maximalen Belegungszahlen mit Flüchtlingen & Vertriebenen werden in einer gesonderten Vereinbarung mit der Stadt festgehalten. Hierzu könnten die denkmalgeschützten Gebäude einer bedarfs- und raumgerechten Nutzung zugeführt werden. Perspektivisch sind weitere bauliche Nachnutzungen sowie Verdichtungen möglich, sofern hierfür entsprechender Bedarf besteht. Nutzungsperspektiven können im Rahmen einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung gemeinsam mit der Stadt geprüft und aufgezeigt werden. Derzeit ist vorgesehen, den Teilbereich künftig verkehrlich über drei Knotenpunkte (siehe Anlage) zu erschließen. Der Flächenanteil beläuft sich auf ca. 13,1 ha, wobei eine Verringerung des Anteils je nach Bedarf erfolgen kann. Das Erwerbsverfahren zwischen BImA und Land wird voraussichtlich nach erfolgter Baurechtschaffung abgeschlossen.

(6) Teilbereich „Gewerbliche Entwicklung GEe“

Die Stadt beabsichtigt die Flächenanteile von ca. 16,3 ha (siehe Anhang) außerhalb des Bundes- und Landesbedarf im kommunalen Erstzugriff zu erwerben. Bei einer Verringerung der Flächenanteile des Landes kann die sich die Fläche für den kommunalen Erstzugriff noch erhöhen. Hierzu wird seitens der Stadt die entsprechende Zweckerklärung sowie ein nachnutzungsbezogenes Strukturkonzept inkl. städtebaulicher Kennzahlen (Brutto- / Nettobauland; Maß der baulichen Nutzung) zum Anstoß der kooperativen Wertermittlung eingereicht. Die Wertermittlung dient der Findung des Kaufpreises. Die Stadt beabsichtigt auf dem Gelände Flächen für die wirtschaftliche Nutzung zu entwickeln. Die künftigen Ansiedlungsvorhaben sollen höherwertige Gewerbeeinheiten im Bereich Büro, Forschung/ Wissenschaft sowie nachfrageorientierter Dienstleistungen umfassen. Durch die zivile Konversion soll die angespannte Nachfragesituation entlastet und die Position der Stadt als regionalbedeutsamer Wirtschaftsstandort gesichert werden. Ziel ist neben der Schaffung von Arbeitsplätzen die Realisierung eines modernen, klimafreundlichen und zukunftsorientierten Gewerbequartiers. Für die in Nutzung befindlichen Unterkünfte der Bundeswehr sind entsprechende (Gestattungs-) Regelungen im Kaufvertrag zu schließen.

(7) Teilbereich „GE Teilgebiet THW“

Im südöstlichen Randbereich der Tompkins Barracks wird ein Flächenanteil von ca. 0,9 ha als Standort des Technischen Hilfswerkes THW nachgenutzt. Die Flächenanteile verbleiben im Eigentum der BImA.

(8) Standort Geothermie / Salzlager

Die Potenzialermittlung zur Errichtung eines möglichen Standortes innerhalb der Kilbourne Kaserne oder Tompkins Barracks zur Nutzung von Geothermie soll durch die Fa. GeoHardt im ersten oder zweiten Quartal 2023 abgeschlossen werden. Ebenfalls soll ein möglicher Standort für die Einrichtung eines Salzlagers für den Straßenwinterdienst zusammen mit dem Eigenbetrieb Bau und Vermögen des Rhein-Neckar-Kreises gefunden werden.

(9) Im Rahmen der künftigen Baurechtsschaffung soll für den Bereich der Tompkins Barracks ein gesamthaftes Bauleitplanverfahren für alle Flächenanteile eingeleitet und durchgeführt werden.

(10) Die bisherige Fläche der Kilbourne Kaserne soll mit ihren ca. 53.880 m² ebenso einen Nachhaltigkeitsbeitrag zum Umwelt- und Klimaschutz leisten, indem auf eine wesentliche, bauliche Inanspruchnahme verzichtet wird und die Flächen dem Dossenwald und damit der Stiftung "Nationales Naturerbe" des NABU Bundesverbands übertragen wird. Außerdem sollen hier CE Maßnahmen realisiert werden. Im Rahmen der Entwicklung der Flächen, sollen alle Natur- und Artenschutzmaßnahmen auf den bezeichneten Flächen kooperativ gelöst werden. Alternativ kann der Standort für Geothermie genutzt werden, was im Weiteren näher zu betrachten ist. Die Kosten für den Rückbau der sich auf dem Areal befindlichen Gebäude wird im Rahmen der Wertermittlung Berücksichtigung finden. Der Weg westlich des Dossenwaldes hin zur SBahn Haltestelle Hirschacker soll in Eigentum der Stadt übergehen um die Instandhaltung zu erleichtern und dauerhaft zu gewährleisten. Eine notwendige Vermessung erfolgt seitens der BIMA, das bilaterale Verkaufsgespräch soll folgen.

III. Kostenteilung

- (1) Im Zuge der weiteren Planungen verständigen sich die Parteien auf die Durchführung einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung zur Erarbeitung eines gesamthaft nachnutzungsorientierten städtebaulichen Konzepts für die entsprechenden Teilflächen. 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 wird eine Kostenobergrenze von insgesamt 140.000 € brutto vorgesehen. Nach Eingang der Angebote der Büros stimmen sich die Parteien ab und vereinbaren die Kostentragung verbindlich.

IV. Grundsätze der Zusammenarbeit

- (1) Die unterzeichnenden Parteien verstehen sich als gleichberechtigte Partner auf Augenhöhe.
- (2) Die Parteien sind zur partnerschaftlichen Zusammenarbeit willens und bereit. Sie werden hierzu gegenseitig alle erforderlichen Informationen zur Verfügung stellen und einen engen und kooperativen Austausch vereinbaren und pflegen.
- (3) Die vorliegende Absichtserklärung (Letter of Intent) begründet – mit Ausnahme der Regelung in Ziffer VIII (Geheimhaltung) – keine Verpflichtungen. Die Planungshoheit der Stadt wird weder durch diesen Letter of Intent, noch durch künftige städtebauliche Verträge eingeschränkt. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes wird durch diesen Letter of Intent nicht begründet. Ein Anspruch auf Abschluss der beabsichtigten Verträge besteht nicht.

V. Zeitplan

Die Parteien stimmen darin überein, dass sie schnellstmöglich im Geiste dieser Absichtserklärung alle Gespräche und Arbeitsinhalte aufnehmen mit dem Ziel eines zügigen Aufstellungsbeschlusses für den „Bebauungsplan Friedrichsfelder Landstraße – ehemalige Tompkins Kaserne“ sowie der Durchführung des kommunalen Erstzugriffs der Stadt.

Alle Parteien sind bereit, die für den Vertragsabschluss erforderlichen Vorleistungen nach Treu und Glauben zu erbringen und zur Erreichung des Vertragsabschlusses partnerschaftlich zusammenzuarbeiten.

2022	Gespräche zur Entwicklung der Flächen Tompkins Barracks
2023	Vorbereitung Bauantrag durch das Land Baden-Württemberg (temporäre Erweiterung der Unterbringungsfläche für zusätzlich 200 Geflüchtete) Letter of Intent / Beschluss in den (städt.) Gremien (01/2023) Veröffentlichung / Pressetermin (02/2023) Zweckerklärung Stadt Schwetzingen / Anstoß kooperative Wertermittlung / ggf. kommunaler Erstzugriff und Flächenerwerb Städtebauliche Mehrfachbeauftragung Aufstellungsbeschluss „Bebauungsplan Friedrichsfelder Landstraße – ehemalige Tompkins Barracks“ Bauantrag THW Durchführung Bauleitplanverfahren
2024 ff.	Satzungsbeschluss „Bebauungsplan Friedrichsfelder Landstraße – ehemalige Tompkins Barracks“ Flächenentwicklung / Erschließung / Vermarktung / bauliche Realisierung
2028	Angedachte Übernahme der derzeit vom Bund belegten Kasernengebäude des Bundes durch das Land Baden-Württemberg vorbehaltlich insbesondere des Bedarfs und der Etatisierung

Der Entwicklung der Sonderfläche Energie soll eine erhöhte Priorität zukommen um

die Entwicklung in Anbetracht der aktuellen weltpolitischen sowie klimatischen Lage zu beschleunigen.

VI. Inkrafttreten und Laufzeit der Absichtserklärung

Diese Absichtserklärung tritt mit der Unterzeichnung durch die drei Parteien in Kraft und endet automatisch mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens für den „Bebauungsplan Friedrichsfelder Landstraße – ehemalige Tompkins Kaserne“, es sei denn, sie wird durch eine Partei gekündigt.

VII. Geheimhaltung

Die Parteien verpflichten sich zur allgemeinen Geheimhaltung und vertraulichem Umgang mit relevanten Informationen. Vertrauliche Informationen sind streng vertraulich zu behandeln und nur im Zusammenhang mit dem Zweck zu verwenden sowie nur gegenüber solchen Vertretern offen zu legen, die auf die Kenntnis dieser Informationen für den Zweck angewiesen sind. Die vorstehende Geheimhaltungsverpflichtung gilt nicht für Informationen, wenn und soweit

- diese bereits vor Offenlegung gegenüber der anderen Partei und ohne Geheimhaltungsverpflichtung rechtmäßig in ihrem Besitz waren;
- diese ohne ihr Zutun veröffentlicht worden oder anderweitig ohne ihr Verschulden allgemein bekannt geworden sind;
- diese ihr nach Abschluss der Absichtserklärung von einem oder mehreren Dritten ohne Geheimhaltungsverpflichtung rechtmäßig, also ohne Bruch dieser Vereinbarung durch die empfangende Partei, übermittelt wurden;
- diese schriftlich durch die offenlegende Partei gegenüber der anderen Partei freigegeben werden;
- diese ohne entsprechende Verpflichtungen und Beschränkungen von der offenlegenden Partei einem Dritten zugänglich gemacht worden sind.

VIII. Schlussbestimmungen

Frühere mündliche oder schriftliche Vereinbarungen zwischen den Parteien in Bezug auf den Gegenstand dieser Absichtserklärung sind mit deren Inkrafttreten gegenstandslos.

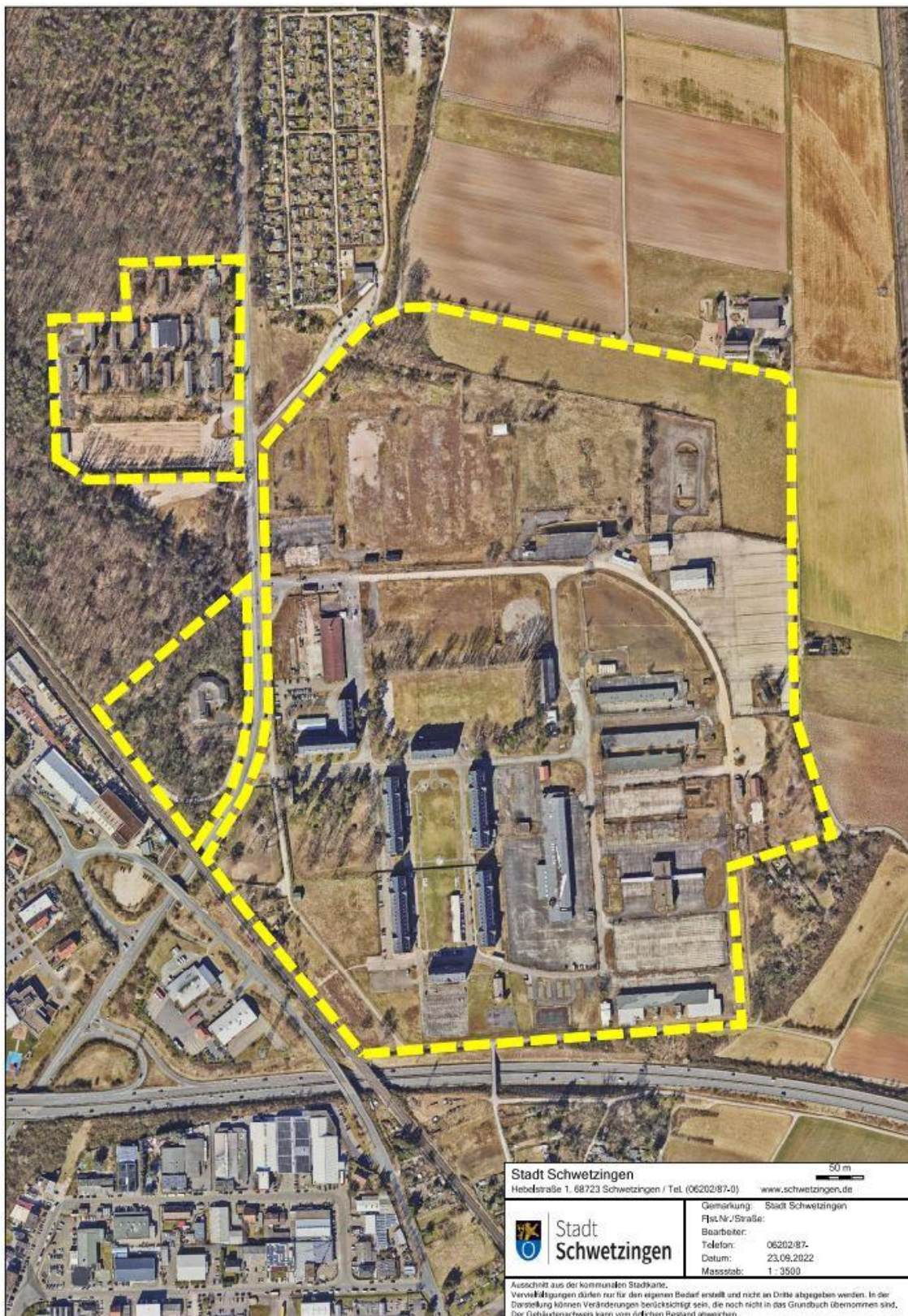
Alle Vereinbarungen, die zwischen den Parteien zwecks Ausführung dieses Vertrages getroffen werden, sind in diesem Vertrag schriftlich niedergelegt.

Rechte und Pflichten aus dieser Absichtserklärung werden durch Formumwandlung bzw. Neustrukturierungen der Betriebsorganisation der Parteien, auch wenn diese zur Ausgliederung von Betriebsteilen oder zur Schaffung neuer Rechtspersönlichkeiten führen, nicht berührt.

Sollte eine Bestimmung dieser Absichtserklärung unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien werden die unwirksame Bestimmung unverzüglich durch eine solche wirksame ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

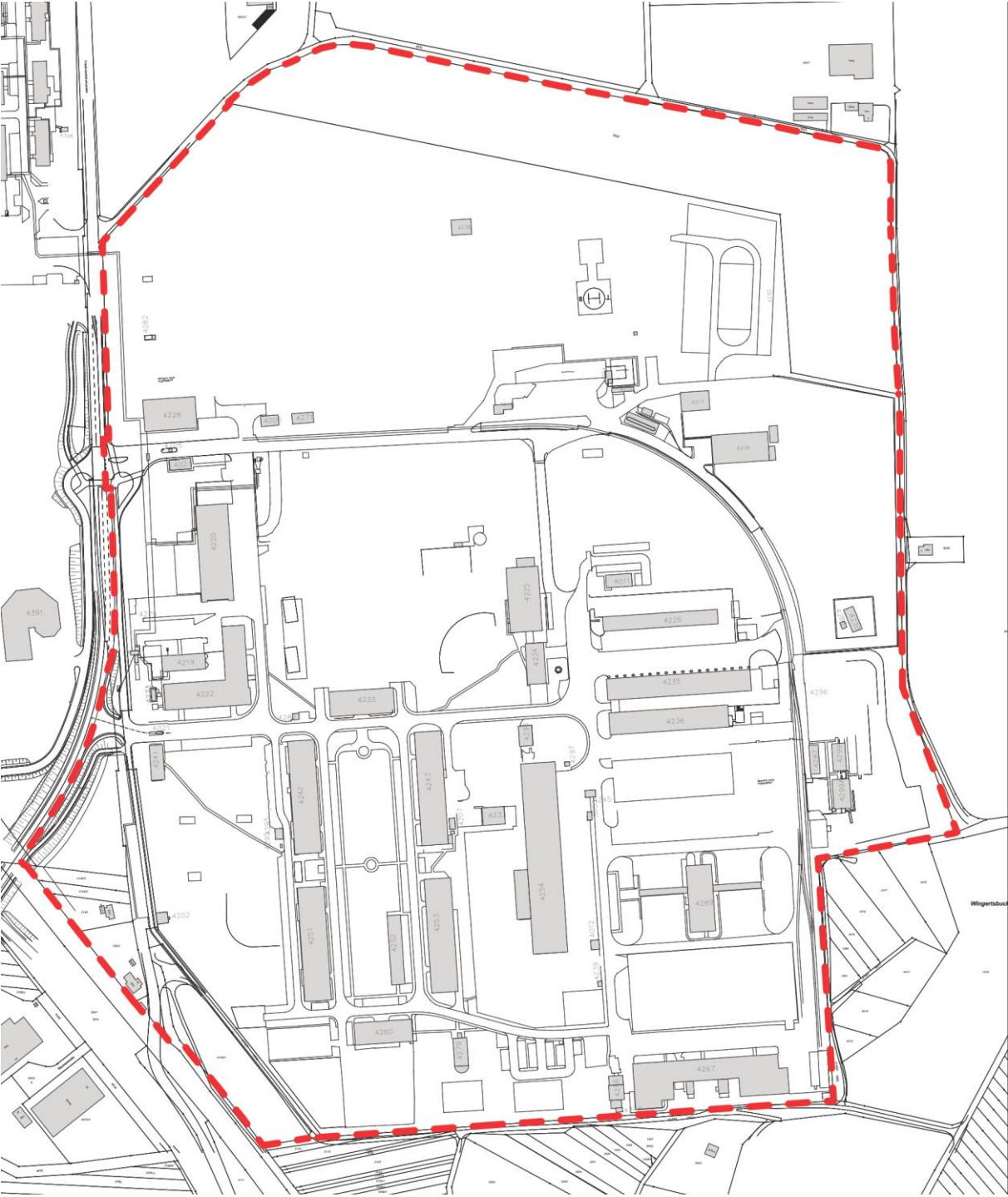
Schwetzingen, den

Anlage 1: Übersicht der einzelnen Konversionsstandorte¹



¹ unmaßstäbliche Darstellung

Anlage 2: Abgrenzung des Konversionsgebietes Tompkins Barracks²



² unmaßstäbliche Darstellung

Anlage 3: Konversion Tompkins Barracks – Flächenaufteilung/ -nutzung gem. BauNVO³



³ unmaßstäbliche Darstellung