

Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

Konversionsstudie Tompkins Barracks - Kilbourne Kaserne

Stadt Schwetzingen
Bürgerinformation

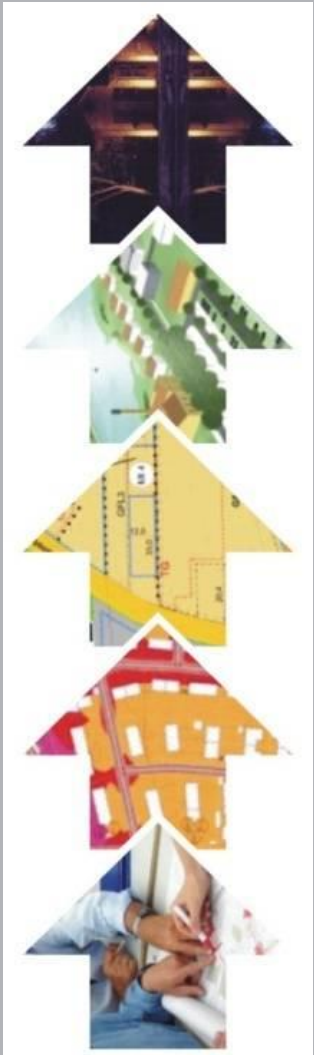
Schwetzingen, 14.11.2011

Dipl.-Ing. Andreas Jacob, FIRU mbH, Kaiserslautern

Dipl.-Ing. Linda Caspari, FIRU mbH, Kaiserslautern

Agenda

- Ausgangslage / Rahmenbedingungen
- Der Weg zu den zwei Modellen
- Vorstellung Kilbourne Kaserne
 - Diskussions- und Fragerunde
- Vorstellung Tompkins Barracks
 - Diskussions- und Fragerunde



Ausgangslage und Umfang

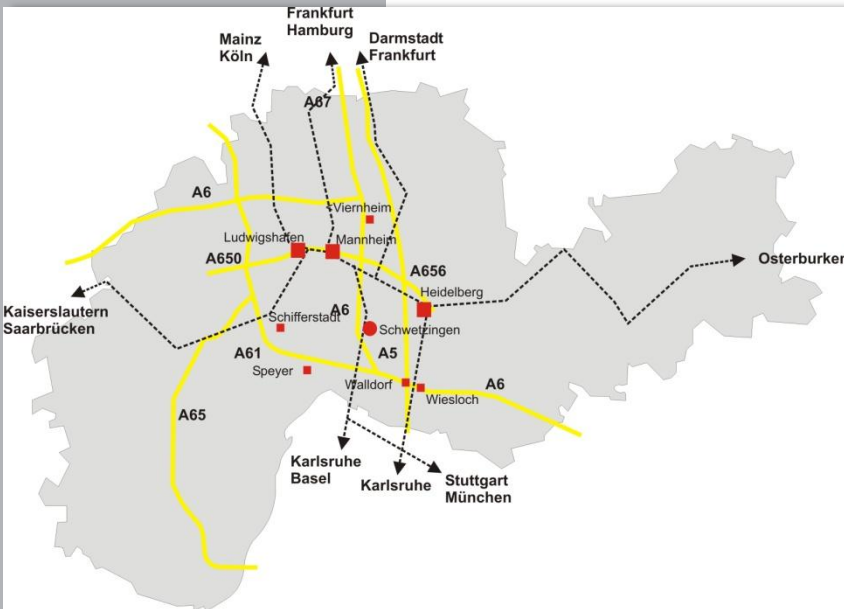


USAREUR Hauptquartier – Truppenänderung in 2010 – 2015

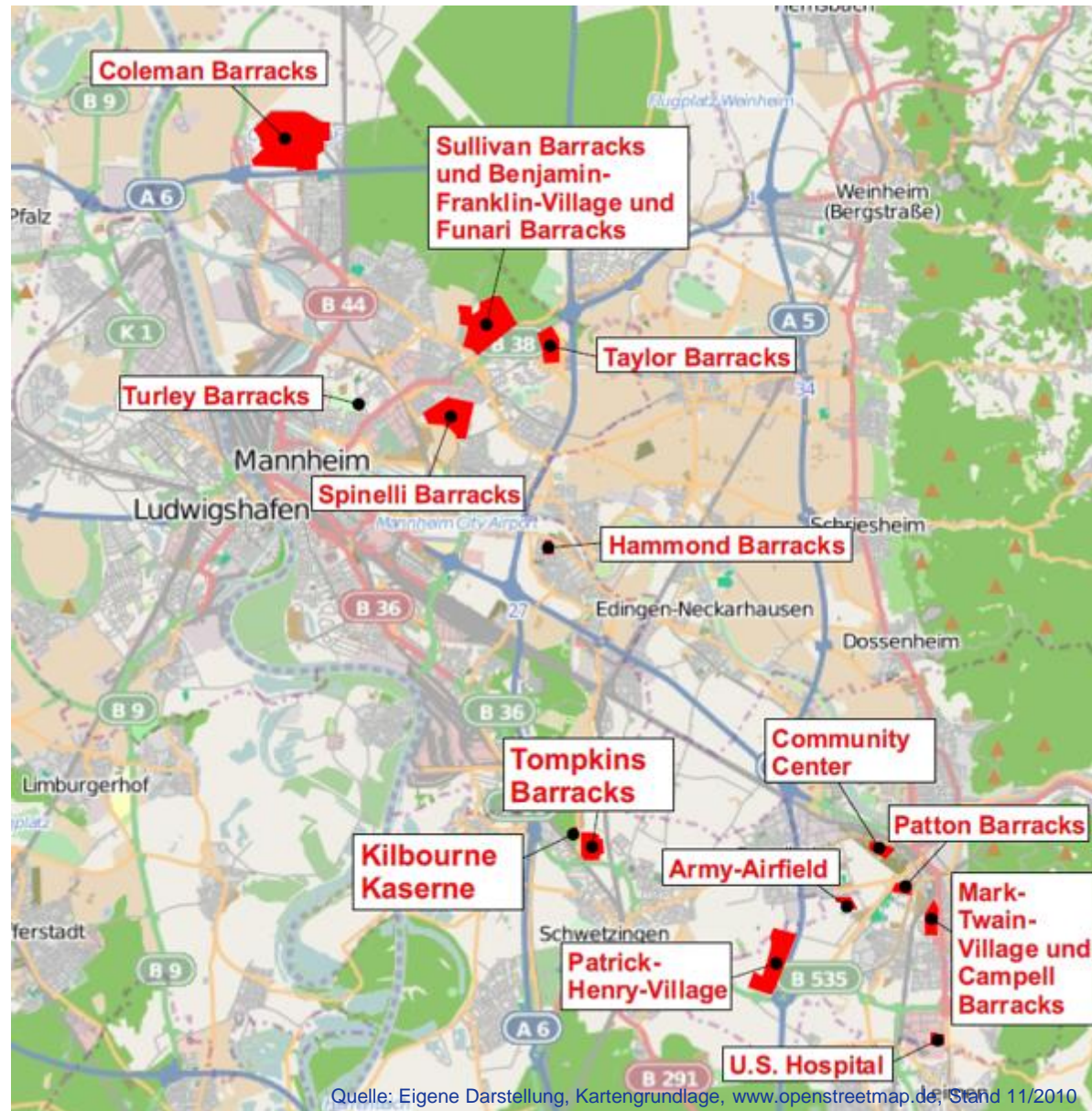
Vollständiger Abzug der US-Einheiten aus den Standorten Heidelberg, Mannheim, Schwetzingen und Oftersheim bis 2015.

In Summe werden ca. 700 ha Flächen aus der US-militärischen Nutzung entlassen.

- ➔ Regionalwirtschaftliche und strukturelle Chancen
- ➔ Geordnete städtebauliche Entwicklung bedingt die Aufstellung von Bauleitplänen
- ➔ **Erstmalig in Deutschland wird im Kernraum einer Metropolregion ein militärisches Flächenportfolio in dieser Massierung (Größe + Zeit) freigesetzt!**



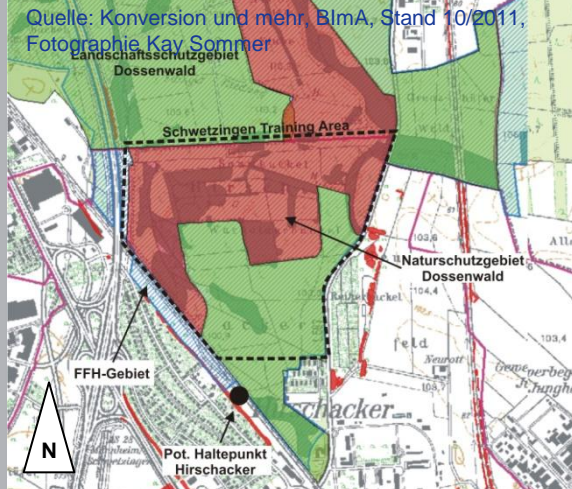
Flächenportfolio - Übersichtsplan



Ausgangslage und Umfang - Übersicht

Phase 1 (Geschäftsjahr 2011)

Schwetzingen Training Area
Rückgabe: bis September 2010
Fläche: 112 Hektar



Quelle: Kartengrundlage, <http://themenpark-umwelt.baden-wuerttemberg.de>, Stand 10/2010

Phase 3 (Geschäftsjahr 2011 - 2012)

Kilbourne Kaserne
Rückgabe: bis Juni 2012
Fläche: 5,4 Hektar



Quelle: Konversion und mehr, BlmA, Stand 10/2011, Fotografie Kay Sommer

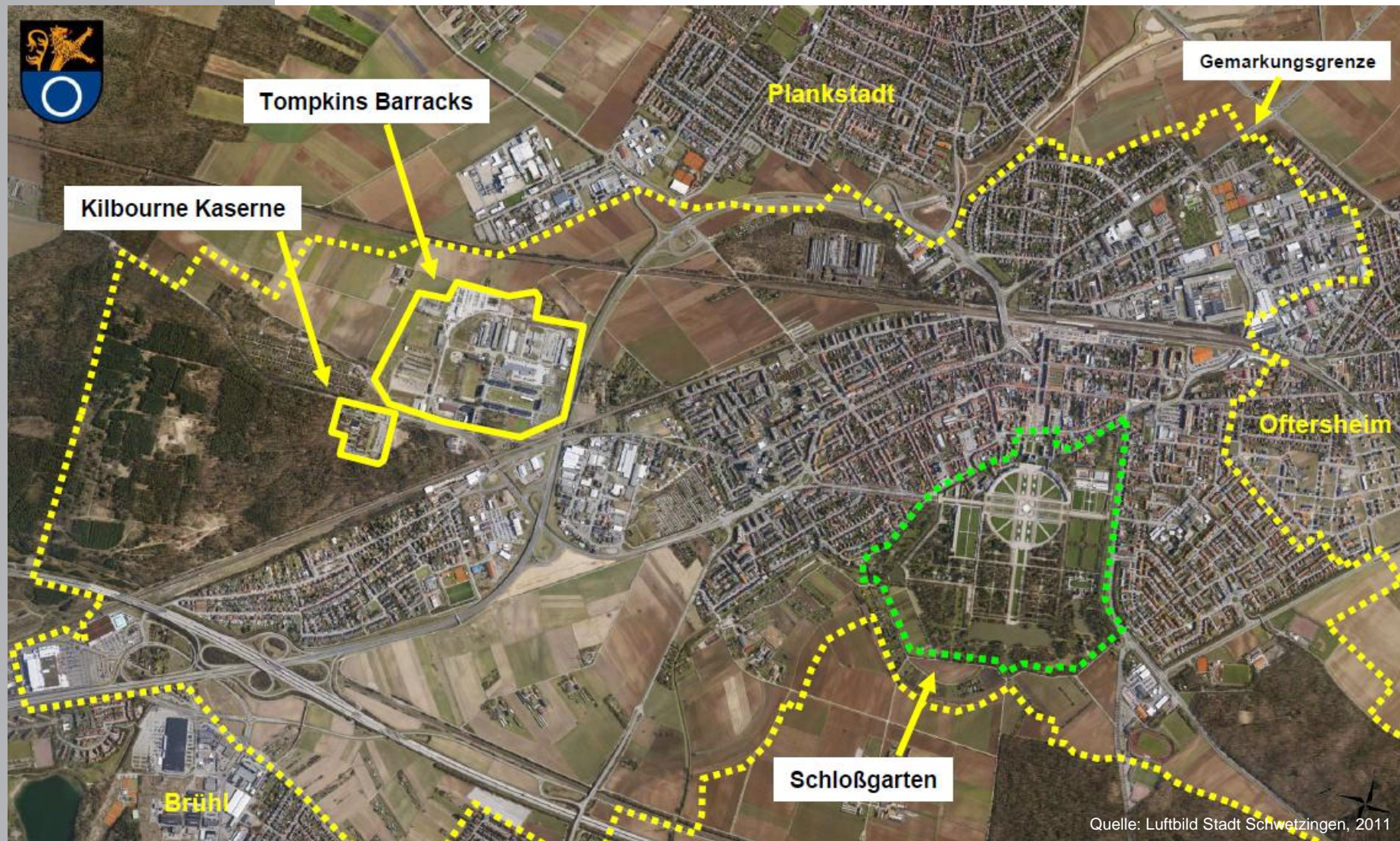
Phase 3 (Geschäftsjahr 2012 - 2013)

Tompkins Barracks
Rückgabe: bis September 2012
Fläche: 36 Hektar



Quelle: Konversion und mehr, BlmA, Stand 10/2011, Fotografie Kay Sommer

Ausgangslage und Umfang - Übersicht



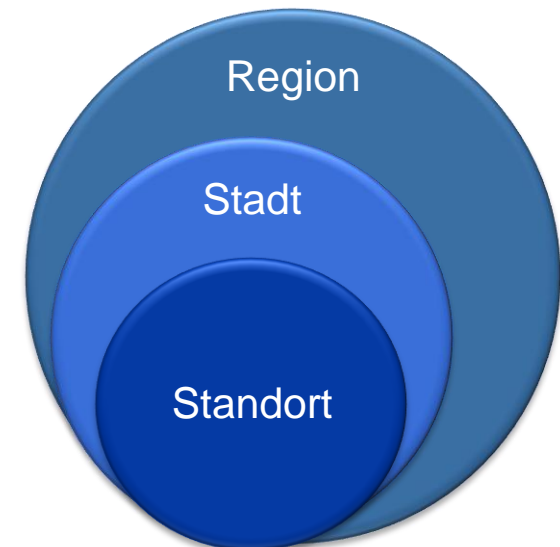
Konversionsstudie: Arbeitsansatz

Betrachtungsraum:

- Regional (Stichwort Mannheim-Heidelberg / Rhein-Neckar)
- Gesamtstadt (Demogr. Entwicklung, Wohnungsmarkt, Stadtentwicklung / Stadtumbau)
- Standort / Liegenschaft (Lage, Umfeld, Bestand etc.)

Betrachtungsaspekte

1. Städtebau / Funktionen / Umwelt / Freiraum
2. Technische und verkehrliche Infrastruktur
3. Nutzungskorridor / Marktpotentiale
4. Umsetzungsschritte



Einrichtung einer
Arbeitsgruppe
bestehend aus:

- Vertreter der Stadt
- Vertreter der BImA
- Beauftragter
Planer /
Projektsteuerer
- Unterauftrag-
nehmer
Infrastruktur/
Technik/ Grün- und
Freiraum/
Markterkundung

Konversionsobjekte: Rahmenbedingungen



Quelle: eigene Darstellung, Luftbild Stadt Schwetzingen, 2010

- Militärflächen - Tompkins Barracks und Kilbourne Kaserne
- Prägende Umgebungsnutzungen:
 - Landwirtschaftliche Flächen, Kleingärten, Gewerbegebiete, Wohngebiet Hirschacker, FFH-Gebiet, Natur- und Landschaftsschutzgebiet
- Verkehrliche Anbindung über die B 535 / Friedrichsfelder Landstraße sowie den zukünftigen S-Bahnhaltpunkt Schwetzingen Hirschacker
- Teilweise hochwertiger Gebäudebestand auf beiden Militärflächen sowie prägende Freiflächen
 - aktuelle Nutzung als Verwaltungs- bzw. Bürogebäude
- ➔ „NABU-Dünenlandschaft“ als Imagerträger
- ➔ Grundeignung als **Wohnbaufläche**, Vorratsfläche für **Dienstleistungseinrichtungen** (Bildung / Weiterbildung), **Forschung und Entwicklung**, **Freizeitangebote**

Nutzungsoptionen

5 ha

Kilbourne
Kaserne

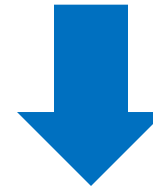


Wohnen

- Schlechter Gebäudezustand
- Voraus. keine Altlasten
- Geringe Flächengröße
- Lage an S-Bahn, Wohngebiet Hirschacker
- Image „Wohnen in den Dünen“
- Angebote für den Wohnungsmarkt

Tompkins
Barracks

36 ha



Die Nutzungsoptionen

Mischnutzung

- 1. Variante Outdoor Freizeit
- 2. Variante Gewerbe

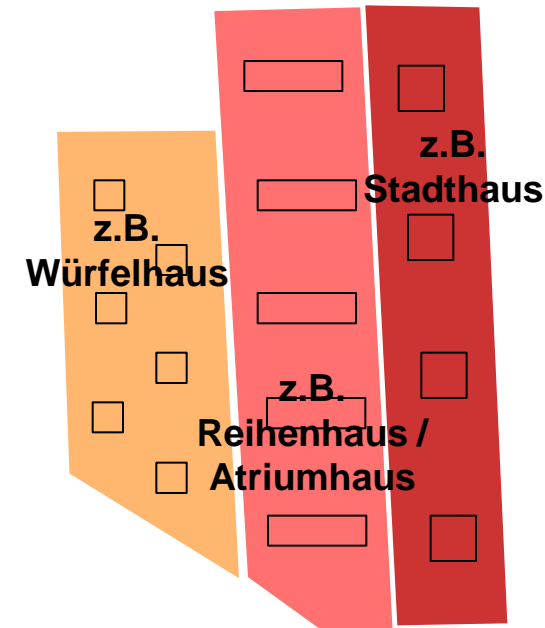
- Enorme Flächengröße
- Voraus. Altlasten vorhanden
- Unterschiedliche Gebäudearten und –zustände
- Freisetzung nicht abschließend geklärt
- Fehlende Daten/Informationen

Kilbourne Kaserne – Ansätze für eine Profilierung

- Einteilung in drei Bereiche A, B und C
- Einbindung Bereich Parkplatz
- Abstandsflächen zum Wald 25 m Baumfallgrenze
- Freilegung des Bereiches zwischen Kilbourne Kaserne und S-Bahn Haltestelle
- Zwingende Umsetzung als **Modellcharakter** insbesondere im Bereich Ökologie, Grün und Energie

→ Zwei Optionen:

Wohnnutzung oder **Rückbau/ Renaturierung**



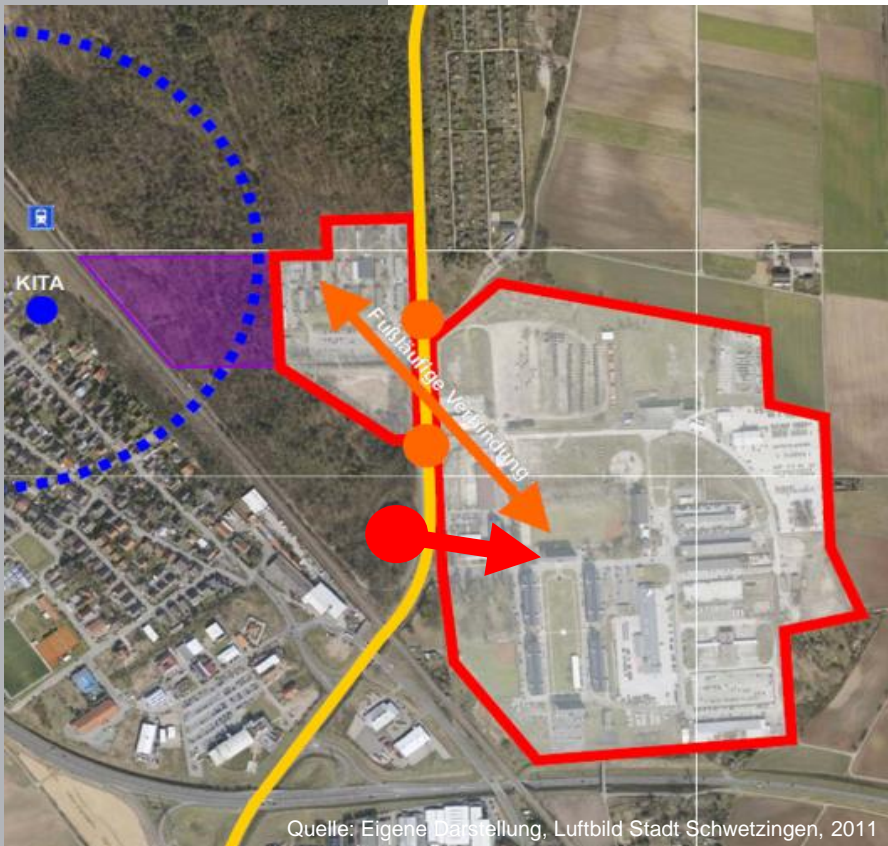
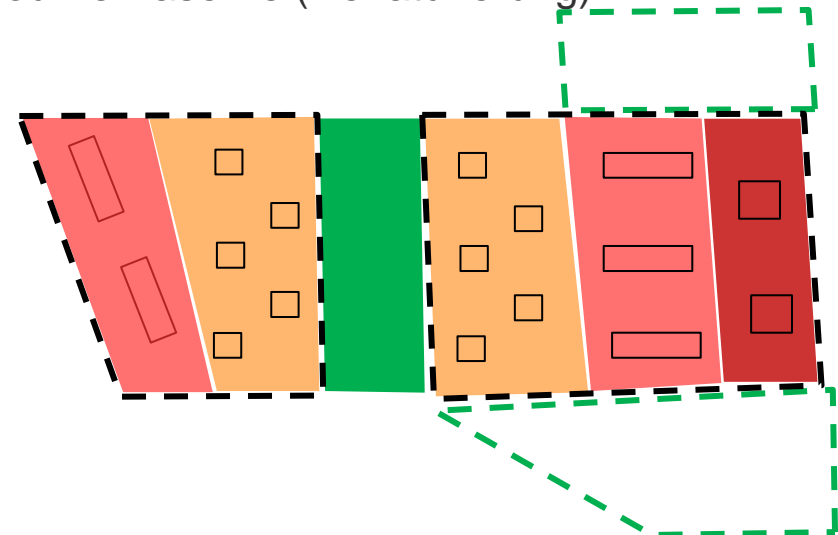
Städtebauliches Konzept – Kilbourne Kaserne

Notwendige Erweiterung in Richtung Hirschacker:

- Anbindung S-Bahnhaltestelle
- Anbindung der bestehenden Infrastruktur

Städtebauliches Konzept

- Schaffung eines grünen Bandes zwischen Kilbourne Kaserne und Erweiterung
- Verringerung des Flächenvolumens auf der Kilbourne Kaserne (Renaturierung)



Tompkins Barracks - Konzeption



Tompkins Barracks – Konzeption in Varianten



Flächenlayout Tompkins Barracks – Bausteinsystem

Bausteine Gesamtlayout:

- Natur-Akademie
- Gewerbe
- Büro- und Dienstleistung
- Freizeitnutzungen
- Natur- und Freiraum
- Kultur- und Kreativwirtschaft



Bausteine:

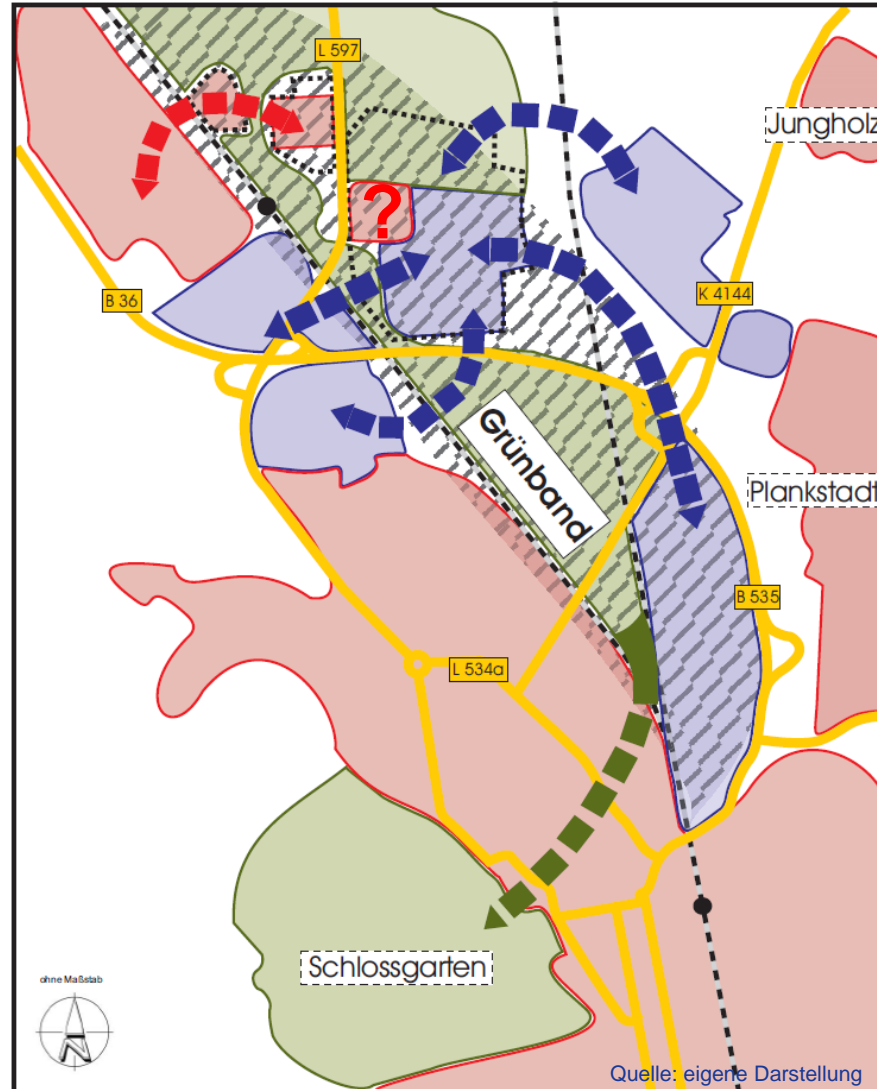
- Infocenter
Dünenlandschaft
- Veranstaltungsräume
- Zwischennutzung durch
 - Ingenieurbüros
 - Künstler (Musik und Kunst)
 - Handwerker
 - Soziale Einrichtungen
 - Praxen
 - Start-ups
 - Lagerräume



**Vielfältige Nutzungsoptionen,
aber keine konkrete Festlegung!**

Bürgerinformation zur Sammlung weiterer Nutzungsvorschläge!

Einbindung in den Schwetzingener Bogen



Legende

- | | | | |
|--|----------------------|--|--------------------|
| | Geltungsbereich | | Straßen |
| | Gewerbegebiet | | Bahntrasse |
| | Wohngebiet | | Vernetzung Gewerbe |
| | Grünzug | | Vernetzung Wohnen |
| | Schwetzingener Bogen | | Vernetzung Grün |

Aufgabenspektrum und Phasen der Städtebaulichen und Immobilienwirtschaftlichen Liegenschaftskonversion

Regelaufgaben – interne/ externe Leistungen – Vorgaben / Politikprimat –
Organisation - Steuerung

Erkundungsphase

- Feststellung der stadtstrategischen Bedeutung
- (Grobe) städtebauliche und funktionale Bestandsaufnahme
- Feststellung der Akteurskonstellation und Handelslogiken
- Interne und externe Organisationsstrukturen (Politik, Verwaltung, Berater)

Konzept-/ Planungsphase

- Standortanalyse und städtebauliches Konzept (Wettbewerb, Rahmenplan, Teilkonzepte)
- Markt- und Wettbewerbsanalyse
- Wirtschaftlichkeitsberechnung, Businessplan (Kofl)
- **Kommunikation / Öffentlichkeitsarbeit**
- Entwicklungsstrategie
- Mobilisierungs- und Trägerschaftsmodell

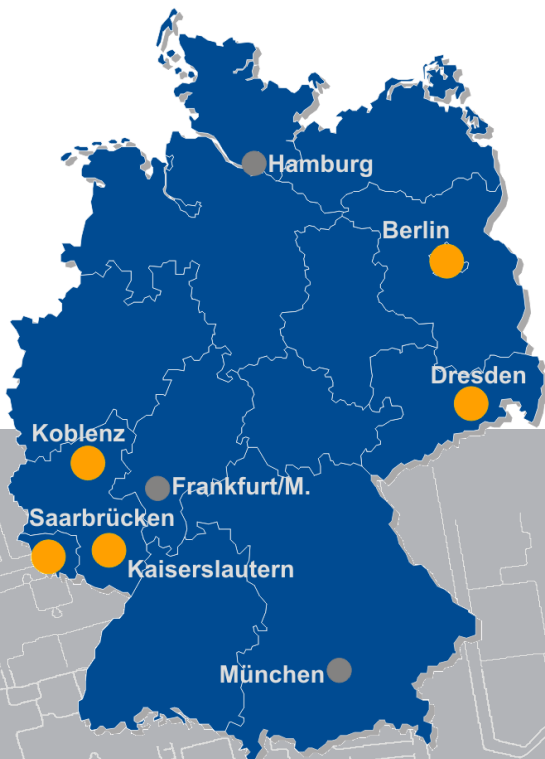
Umsetzungs-/ Realisierungsphase

- Maßnahmen zur Planung und Baurechtschaffung
- Ordnungs-, Beräumungs- und Freilegungsmaßnahmen, Erschließung
- Zwischennutzung und Bestandsoptimierung
- (Zwischen- und) Endfinanzierung von Erwerb und laufender Bewirtschaftung
- Vermarktung von Grundstücken an Bauträger oder Enderwerber
- Markenbildung
- Umsetzung von Anlagen/ Einrichtungen zur Erzeugung von Energie
- Nachhaltige Quartiersentwicklung (Objekt, Baufeld, Struktur)

Querschnittsaufgaben

- Schnittstellenmanagement (Technik, Soziales, Nachbarn)
- Kontinuierliche Steuerung und Qualitätssicherung (Kosten, Termine,...)
- Bauplanungsrechtliche Instrumente
- Gremien- und Öffentlichkeitsarbeit

PROJEKT-
STEUERUNG



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

FIRU mbH

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 36245-0

Fax: +49 631 36245-99

firu-kl1@firu-mbh.de

www.firu-mbh.de

Dipl.-Ing. Andreas Jacob

Dipl.-Ing. Linda Caspari