

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Dezernat I, Rechtsamt

**Konferenzzentrum
- Bewerberauswahl - 3. Runde
(Ersetzt die Drucksache: 0313/2005/BV)**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	06.12.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	15.12.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Alternative 1: Das weitere Verfahren zur Verwirklichung des Projektes „Konferenzzentrum Heidelberg“ orientiert sich an dem von Public Consult ausgearbeiteten Bewerbermodell, mit dem Ziel, durch eine kleinere Größenordnung ohne finanzielle Beteiligung der Stadt Heidelberg auszukommen.

Alternative 2: Das weitere Verfahren orientiert sich an dem von Meetingpoint ausgearbeiteten, die vom Gemeinderat gewünschte Größenordnung berücksichtigenden Bewerbermodell.

Die Verwaltung wird beauftragt, die für eine Umsetzung des Projektes erforderlichen Schritte zu veranlassen, mit dem Ziel, dem Gemeinderat verbindliche Angebote für die abschließende Vergabeentscheidung vorlegen zu können.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Bewerber-Vergleich (Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien)
A 2	Ausgefüllte Formblätter "Ergänzende Informationen" (Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien)

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

**Nummer/n:
(Codierung)**

QU 1

Ziel/e:
Solide Haushaltswirtschaft

Begründung:

Das Konferenzzentrum soll mit möglichst geringen Zuschüssen sowie geringem Risiko für die Stadt Heidelberg verbunden sein.

SL 5

Ziel/e:
Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

SL 6

Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

UM 9

Trend der Zersiedlung entgegensteuern

Begründung:

Der ausgeschriebene Standort am Bahnhof sowie die zusätzlich angebotenen Standorte befinden sich allesamt in innerstädtischer Lage und stellen bis auf eine Fläche eine Nachnutzung im Bestand dar. Sie erfüllen somit die o.g. Zielsetzung.

AB 3

Ziel/e:
Standortvorteil als Wissenschaftsstadt ausbauen

Begründung:

Die Ansiedlung eines Konferenzzentrums wird ein Angebot zur Durchführung unterschiedlichster Tagungen und Kongresse aus dem Bereich der Wissenschaft schaffen und somit die Anziehungskraft Heidelbergs als Wissenschaftsstandort in der Metropolregion stärken.

2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

**Nummer/n:
(Codierung)**

SL 4

Ziel/e:
City als übergeordnetes Zentrum sichern

Begründung:

Ein Konferenzzentrum stärkt den Standort Heidelberg in unterschiedlicher Hinsicht und trägt somit zur Stärkung der City als übergeordnetes Zentrum bei.

SL 3

Ziel/e:
Stadtteilzentrum als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken

SL 11

Straße und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern

Begründung:

Mit dem Bau des Konferenzzentrums soll der zentrale Bereich am Bahnhof als Stadteingang und „Visitenkarte“ Heidelbergs eine Aufwertung erhalten.

MO 1

Ziel/e:
Umwelt-, stadt-, und sozialverträglichen Verkehr fördern

MO 7

„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern

Begründung:

Der ausgeschriebene bevorzugte Standort für das Konferenzzentrum befindet sich in zentraler Lage am Bahnhof und ist deshalb mit umweltverträglichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

Begründung:

Nach der erneuten öffentlichen Ausschreibung des Konferenzentrums (entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2004) hat der Gemeinderat am 13.10.2005 (siehe Drucksache 0287/2005/BV) beschlossen, dass alle sechs unten genannten Bewerber im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 25.10.2005 ihre Konzepte vorstellen sollten.

- Public consult GmbH, Berlin
- RE Projektentwicklung GmbH, Heidelberg
- Kommunalprojekt PPP, Potsdam
- SüdLeasing GmbH, Mannheim
- Meetingpoint Veranstaltungsmanagement, Stadecken
- Hochtief, Heidelberg

Da bei der Vorstellung der einzelnen Angebote zum Teil neue oder veränderte Inhalte vorgetragen wurden, hat der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss beschlossen, dass zunächst eine erneute Aufbereitung dieser Inhalte in Form einer Synopse durch die Verwaltung notwendig ist. Auf Wunsch des Ausschusses erfolgte danach eine Einzelabstimmung darüber, welche Angebote weiterverfolgt und in der synoptischen Darstellung betrachtet werden sollen. Die Abstimmung führte zu folgendem Ergebnis:

Die Bewerbungen von Hochtief und Kommunalprojekt ppp sollen nicht weiterverfolgt werden.

Die Bewerbungen von

- Meetingpoint Veranstaltungsmanagement, Stadecken
- Public consult GmbH, Berlin
- RE Projektentwicklung GmbH, Heidelberg
- SüdLeasing GmbH, Mannheim

sollen in einer synoptischen Betrachtung aufbereitet werden, so dass in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 06.12.2005 eine Entscheidung getroffen werden kann, welche Bewerber für die weiteren Planungsschritte verbleiben.

In Anlage 1 ist diese Synopse beigefügt, mit dem Ziel, eine Vergleichbarkeit der vier Angebote in den Punkten

1. Standort (einschließlich Grundstück und Umgang mit dem ehemaligen Postgebäude)
2. Größe und Nutzungen (Konferenzzentrum und Hotel)
3. Finanzierungskonzept (einschließlich Zuschüsse und Risiko)
4. Betreiberkonzept

herzustellen.

Außerdem wurde von der Verwaltung ein Formblatt „Ergänzende Informationen“ erarbeitet, in dem vor allem genauere Angaben zum Finanzierungskonzept von den einzelnen Bewerbern erfragt wurden. Die von den Bewerbern ausgefüllten Formblätter sind als Anlage 2 der Beschlussvorlage beigefügt.

Das Ergebnis dieses Bewerbervergleiches ergibt folgendes:

- Public consult: - Standort Hauptbahnhof
 - kein direkter Zuschuss, Grundstücksbewertung offen
 - Nutzfläche Konferenzbereich: 3.400 (3.800) m²
 - 180-200 Hotelzimmer / 5 Sterne
 - 180 TGa Stellplätze
 - Investitionsvolumen 30 Mio.€

- RE:
 - Standort Neckar (neben bestehendem Marriott-Hotel)
 - Zuschuss: 1,0 – 1,3 Mio.€
 - Nutzfläche Konferenzbereich: 6.150 m²
 - zusätzlich Neubau: 200 Hotelzimmer / 3-4 Sterne
 - 500 TGa Stellplätze
 - Investitionsvolumen 51,4 Mio.€
 - > Zuschuss pro m² Nutzfläche Konferenzbereich: 163 €

- SüdLeasing:
 - Standort Hauptbahnhof
 - Zuschuss: 920.000 – 980.000 €
 - Nutzfläche Konferenzbereich: 3.750 m²
(ohne Tagungsräume / Restaurant)
 - 225-240 Hotelzimmer / 4 Sterne
 - 300 TGa Stellplätze
 - Investitionsvolumen 53,6 Mio.€
 - > Zuschuss pro m² Nutzfläche Konferenzbereich: 245-261 €

- Meetingpoint:
 - Standort Hauptbahnhof
 - Zuschuss: 900.000 €
 - Nutzfläche Konferenzbereich: 6.260 (6.910) m²
 - 280 Hotelzimmer / 4 Sterne plus
 - 450 TGa Stellplätze
 - Investitionsvolumen 85-90 Mio.€
 - > Zuschuss pro m² Nutzfläche Konferenzbereich: 144 (130) €

Der Gemeinderat hat in seinen vorangegangenen Beschlüssen drei Bedingungen für das Konferenzzentrum festgelegt:

1. Standort Hauptbahnhof:
siehe Aufstellungsbeschluss vom 09.04.2003 (DS 5021/2003)
2. kein Zuschuss durch die Stadt:
siehe Gemeinderatsbeschluss vom 18.06.1998 (DS 206/1998/V)
3. Größenvorgaben:
siehe Aufstellungsbeschluss vom 09.04.2003 (DS 5021/2003)

Keiner der vier Bewerber erfüllt jedoch alle drei Bedingungen:

- Public consult benötigt keine direkten Zuschüsse (die Bewertung des städtischen Grundstücks ist allerdings offen) und plant auf dem Standort Hauptbahnhof, aber bleibt sowohl beim Konferenzzentrum als auch beim Hotel hinter den geforderten Größenangaben zurück.
- RE erfüllt zwar die geforderten Größenvorgaben, verlegt das Projekt jedoch auf einen anderen Standort am Neckar und fordert zudem einen Zuschuss von der Stadt.
- SüdLeasing hält sich an die Standortvorgaben, aber bleibt hinter den geforderten Größenangaben zurück und fordert ebenfalls einen Zuschuss.
- Meetingpoint plant ebenfalls auf dem Standort Hauptbahnhof und erfüllt die Größenvorgaben, benötigt aber einen Zuschuss.

Die Unterschiedlichkeit der einzelnen Bewerbermodelle schränkt deren Vergleichbarkeit trotz der oben dargestellten vereinfachten synoptischen Betrachtung insgesamt jedoch erheblich ein. Dies hat nicht zuletzt auch die formalisierte Abfrage („Ergänzenden Informationen“ – Anlage 2) hinsichtlich der Risikoverteilung gezeigt: Diese wurde von den Bewerbern durchgehend unvollständig oder ohne Berücksichtigung der Varianten beantwortet, oder unter Hinweis auf die notwendige grundsätzliche Entscheidung der Stadt nicht beantwortet. Damit wird auch deutlich, dass die Risikoabwägung erst in der nächsten Phase mit konkreteren Verhandlungen erfolgen kann.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat deshalb, auf der Grundlage der oben dargestellten Erkenntnisse festzulegen, welche der bisherigen Vorgaben zwingend beizubehalten sind. Da sowohl das Modell von Public Consult, als auch das Modell von Meetingpoint in geringstem Umfang hinter den ursprünglichen Anforderungen zurückbleiben, liegt es nahe, eines dieser beiden Modelle zum „Leitmodell“ für das weitere Verfahren auszuwählen: Das Modell von Public Consult erfüllt weitgehend die bisherige Forderung, ohne Zuschuss der Stadt auszukommen, wobei die Frage der Grundstücksbewertung noch offen ist. Das Modell von Meetingpoint liefert dagegen eine die bisher geforderte Größenordnung des Konferenzzentrums berücksichtigende Variante.

Von erheblicher Bedeutung dürfte bei der Auswahlentscheidung deshalb sein, dass die Auswertung der von den Bewerbern entwickelten Modelle ergeben hat, dass ein Konferenzzentrum in einer in Anbetracht der bisherigen Forderungen des Gemeinderates akzeptablen Größenordnung **ohne Beteiligung der Stadt**, sei es über die von den Bewerbern vorgesehene verbilligte Grundstücksabgabe und/oder über Investitions- oder Betriebskostenzuschüsse, beziehungsweise über eine gesellschaftsrechtliche Zusammenarbeit, **nicht realisierbar** ist. Ebenfalls in die Überlegungen einzubeziehen ist die Entscheidung des Gemeinderates über den „**Zukunftsfonds**“, mit dem das Gremium im Rahmen der Haushaltsberatungen 2005/2006 die grundsätzliche Bereitschaft signalisiert hat, sich an den Kosten für notwendige Infrastrukturmaßnahmen zu beteiligen.

Im Sinne einer **zielgerichteten Umsetzung des Projektes** sind bei der folgenden Verfahrensstufe bei einer städtischen Beteiligung – anders als bei der für verschiedene Bau-, Betriebs- und Finanzierungskonzepte bewusst offen gehaltenen und nicht von einer Bezuschussung durch die Stadt ausgehenden Ausschreibung vom Februar 2005 – folgende **europarechtliche und vergaberechtliche Vorgaben** zu beachten:

a) Jede finanzielle Bezuschussung eines Projektes durch die öffentliche Hand fällt in den Anwendungsbereich des EU-Beihilferechtes nach Art. 87, 88 EG-Vertrag. Danach sind öffentliche Zuschüsse unzulässig, wenn diese zu einer Wettbewerbsverzerrung führen können. Vor Vereinbarung und Auszahlung entsprechender Leistungen durch die öffentliche Hand ist deshalb nach Art. 88 Absatz 3 EG-Vertrag grundsätzlich ein so genanntes „Notifizierungsverfahren“ (Genehmigungsverfahren bei der EU-Kommission) durchzuführen.

Da sich das Projekt „Konferenzzentrum“ – im Gegensatz zu der bisherigen, noch geltenden Beschlusslage im Gemeinderat – gerade nicht allein über eine Grundstücksveräußerung zum Marktpreis, verbunden mit städtebaulichen Auflagen verwirklichen lässt, wäre nach der „Mitteilung der EU-Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken der öffentlichen Hand“ vom 10.07.1997 (97/C 209/03) aller Voraussicht nach das oben genannte EU-rechtliche Notifizierungsverfahren durchzuführen. Denn nach dieser Vorgabe der EU-Kommission ist eine Eigentumsveräußerung der öffentlichen Hand nur dann ohne Durchführung eines Notifizierungsverfahrens zulässig, wenn das Grundstück zu dem gutachterlich oder durch eine Ausschreibung festgestellten Grundstückswert / Marktwert verkauft werden soll.

b) Zusätzlich ist in die weiteren Überlegungen einzubeziehen, dass bei einer Beteiligung der Stadt oberhalb der EU-Schwellenwerte von (zur Zeit noch) 200.000 € bei Dienstleistungen und 5 Mio. € bei Bauleistungen zwingend **vergaberechtliche Aspekte** zu beachten sind. Dies umso mehr, als nach der neuesten Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes und des Bundesgerichtshofes die Nichtigkeit unter Missachtung europarechtlicher Vergabevorschriften zustandegekommener Verträge droht.

Aus diesen Feststellungen folgt, dass in der kommenden Phase des Verfahrens eine Prüfung der vergaberechtlichen Aspekte erfolgen muss. Gegenstand der Prüfung sollte auch sein, ob die Regelungen des zum 01.09.2005 in Kraft getretenen „**ÖPP-Beschleunigungsgesetzes**“ nutzbar gemacht werden können.

c) Der rechtlichen Prüfung muss es am Ende vorbehalten bleiben, festzulegen, ob und in welchem Umfang eine formale Ausschreibung notwendig ist. Denn Ziel des weiteren Vorgehens sollte die Einholung **verbindlicher Angebote** der Bewerber sein, von denen das für die Stadt günstigste auf der Grundlage einer abschließenden Vergabeentscheidung angenommen und verwirklicht werden kann.

Hierfür müssen vor dem nächsten Verfahrensschritt die technischen Anforderungen exakt definiert und die Risiken für die Stadt bewertet werden. Die konkrete Ausgestaltung hat sich dabei an dem vom Gemeinderat auszuwählenden Bewerbermodell („Leitmodell“) zu orientieren.

Neben der Auswahl des „richtigen“ Vergabeverfahrens müssen deshalb **vor** weiteren Verhandlungen die wesentlichen Eckdaten nicht nur in tatsächlicher, sondern auch in rechtlicher Hinsicht festgelegt werden. Unter anderem sind auch die maßgeblichen Inhalte der später abzuschließenden Verträge (Grundstücksverkauf oder -vermietung, Zuschussbedingungen einschließlich erforderlicher Sicherheiten, Betreiberbürgschaften und so weiter) im Entwurf auszuarbeiten. Es ist eine Leistungsbeschreibung zu erarbeiten, die alle wesentlichen Punkte abbildet und als verbindliche Vorgabe in das weitere Verfahren eingebracht werden kann.

Selbstverständlich würden diejenigen Bewerber, auf deren Vorschlägen das am Ende ausgewählte Modell beruht, im folgenden Verfahren ausdrücklich Berücksichtigung finden. Die bisherigen Bewerber könnten – unabhängig von der konkret notwendigen Ausgestaltung des weiteren Verfahrens – gezielt angeschrieben und zur Abgabe eines verbindlichen Angebotes aufgefordert werden. Auf diesem Wege könnte sichergestellt werden, dass sie eine aussichtsreiche Position im Rahmen des weiteren Auswahlverfahrens haben.

Um den hohen Anforderungen des weiteren Verfahrens gerecht zu werden, beabsichtigt die Verwaltung, eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei mit der vergaberechtlichen Prüfung und Ausarbeitung der für die vertraglichen Regelungen maßgeblichen Punkte zu beauftragen.

gez.

B. Weber