

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Konferenzzentrum Heidelberg  
Übersicht über das bisherige Verfahren und  
Standortvergleich  
Beschluss über den Standort Stadthalle**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Altstadt	03.03.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	12.03.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	03.04.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Altstadt, der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat nehmen den Standortvergleich für die beiden Standorte zur Kenntnis. Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt folgende Beschlüsse des Gemeinderates:*

- 1) Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Untersuchungen zur Machbarkeit eines Konferenzentrums am Standort Stadthalle durchzuführen.*
- 2) Das Ausschreibungsverfahren für den Standort Hauptbahnhof/Kurfürsten-Anlage wird beendet. Die Bewerber werden über die Entscheidung informiert.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Standortvergleich Standort Hauptbahnhof und Standort Stadthalle
A 2	Übersichtsplan Standort Hauptbahnhof/Kurfürsten-Anlage
A 3	Übersichtsplan Standort Stadthalle
A 4	Lageplan Standort Hauptbahnhof/Kurfürsten-Anlage
A 5	Lageplan Standort Stadthalle

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1	+	<b>Solide Haushaltswirtschaft</b> <b>Begründung:</b> Das Konferenzzentrum soll mit möglichst geringen Zuschüssen sowie geringem Risiko für die Stadt Heidelberg verbunden sein. <b>Ziel/e:</b>
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
UM 9	+	Trend der Zersiedlung entgegensteuern <b>Begründung:</b> Der vorgesehene Standort in der Altstadt befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage und stellt eine Nachnutzung im Bestand dar. Er erfüllt somit die o.g. Zielsetzung. <b>Ziel/e:</b>
AB 3	+	<b>Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen</b> <b>Begründung:</b> Die Ansiedlung eines Konferenzzentrums wird ein Angebot zur Durchführung unterschiedlichster Tagungen und Kongresse aus dem Bereich der Wissenschaft und Wirtschaft schaffen und somit die Anziehungskraft Heidelbergs als Wissenschaftsstandort in der Metropolregion stärken. <b>Ziel/e:</b>
SL 4	+	<b>City als übergeordnetes Zentrum sichern</b> <b>Begründung:</b> Ein Konferenzzentrum stärkt den Standort Heidelberg in unterschiedlicher Hinsicht und trägt somit zur Stärkung der City als übergeordnetes Zentrum bei. <b>Ziel/e:</b>
SL 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken
SL 11	+	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern <b>Begründung:</b> Mit dem Bau des Konferenzzentrums soll der Bereich um die Stadthalle eine Aufwertung erhalten. <b>Ziel/e:</b>
MO 1	+	Umwelt-, stadt-, und sozialverträglichen Verkehr fördern
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern <b>Begründung:</b> Die Stadthalle befindet sich in zentraler Lage in der Altstadt und ist deshalb mit umweltverträglichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.



## II. Begründung:

### 1. Bisheriges Verfahren

#### **Standortbewertung für ein Veranstaltungszentrum 1995**

Nachdem ein Gutachten der Kultur-Congressbau-Consult (KCC) aus dem Jahr 1989 „Defizite im Bereich der Tagungsorganisation“ und „räumliche Probleme bei Veranstaltungen und Kongressen“ attestierte, wurden insgesamt 11 Standorte für ein neues Veranstaltungszentrum geprüft. Der Standort Hauptbahnhof/Kurfürsten-Anlage war nicht Bestandteil dieser Bewertung. Das Ergebnis der Prüfung wurde dem Stadtentwicklungsausschuss am 08.03.1995 vorgestellt. Im Ergebnis der Standortuntersuchung wurde dem Standort Bahninsel die höchste Punktzahl zugeordnet. Den Vorzügen in der Lagegunst standen allerdings Bedenken hinsichtlich der Verfügbarkeit gegenüber.

Ein weiterer untersuchter Standort war die Stadthalle. Dieser wurde ebenfalls positiv gewertet: „Durch die architektonisch reizvolle Kombination von alter und neuer Kubatur könnte an pointierter Lage ein besonderes stadtgestalterisches Element entstehen“. Als Voraussetzung wurde hier allerdings die Untertunnelung des Neckarstadens gesehen.

Die Standortuntersuchung von 1995 war Ausgangslage für eine vertiefende Untersuchung, die fünf Standorte umfasste:

- Berliner Straße (Westseite Höhe Bunsengymnasium)
- Ernst-Walz-Brückenkopf Nord (Grünfläche östlich Berliner Straße)
- Bahninsel zwischen Hauptbahnhof und Czernyring (Bahnstadt)
- Stadthalle
- Poststraße (Tiefgarage).

In der vertiefenden Untersuchung wurden folgende Rahmenbedingungen des Standorts Stadthalle als Nachteil gewertet: „Die Grundfläche (Fläche des Jubiläums- und des Montpellierplatzes) mit etwas über 6.000 m<sup>2</sup> wäre nicht in der Lage, das auf den anderen Standorten simulierte Raumprogramm unterzubringen“. Eine Chance wurde darin gesehen, die vorhandenen Flächen der Stadthalle mit einzubeziehen und gegebenenfalls das Vincentius-Krankenhauses in das Konzept zu integrieren. Als weitere Nachteile des Standorts Stadthalle wurden das fehlende Kongresshotel und die Verkehrsbelastung auf der B 37 gesehen.

Die Prüfung und Bewertung der in Betracht kommenden Standorte führte zu dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 25.07.1996, der die Ausschreibung für drei Standorte (Bahnhofsvorplatz/ehemalige Hauptpost, Schlosshotel, Stadthalle) umfasste.

#### **Erste Ausschreibung 1996**

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde im September 1996 die erste öffentliche Ausschreibung des Konferenzentrums veranlasst. Aus diesem ersten Bewerbungsverfahren ging die Firma Holzmann Projekt AG als Sieger hervor, die den Standort Hauptbahnhof/ehemalige Hauptpost favorisierte. Die anschließende Vertiefung und Umsetzung der Planung konnte allerdings nicht positiv abgeschlossen werden. Gründe hierfür waren unter anderem die schwere wirtschaftliche Schieflage, in die das Unternehmen im Jahr 1999 geriet, welche schließlich zur Insolvenz der Firma führte.

### **Zweite Ausschreibung 2000**

Da eine Marktanalyse durch Arthur Andersen zu einem positiven Ergebnis kam, wurde das Konferenzzentrum für den Standort Hauptbahnhof im August 2000 erneut öffentlich ausgeschrieben. Im Verlaufe dieses zweiten Auswahlverfahrens wurden das Raumprogramm sowie die Qualitätsstandards für das Konferenzzentrum durch ein Gutachten von Professor Schwägermann formuliert. Auf der Grundlage der eingereichten Planungen erging im Dezember 2002 dann der Zuschlag an die Firma Bouygues Deutschland. Da sich die Konzernzentrale von Bouygues in Frankreich 2003 allerdings dafür entschied, ihr Engagement in Deutschland einzustellen, war auch das zweite Auswahlverfahren letztlich nicht von Erfolg gekrönt.

### **Dritte Ausschreibung 2004**

Aufgrund der stadtentwicklungspolitischen Bedeutung des Konferenzzentrums wurde in 2004 die dritte Ausschreibung des Konferenzzentrums für den Standort Hauptbahnhof vorbereitet. Diese Ausschreibung wurde jedoch zum ersten Mal ganz bewusst für Nebenangebote geöffnet, da man sich hiervon eine größere Variabilität an Konzepten und Bewerbern versprach. Dies trat in der anschließenden Bewerbungsphase dann auch ein. Es wurden Bewerbungen eingereicht, die vom Standort, vom Raumprogramm und von der Finanzierung, zum Teil auch in Kombination miteinander, von der Ausschreibung abwichen. Nach den Präsentationen der Bewerber im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 25. Oktober 2005 setzte eine intensive Erörterung ein, von welchen Rahmenparametern eine Abweichung zugelassen werden soll. Letztlich entschied sich die Stadt dafür, sowohl am Standort als auch am Raumprogramm festzuhalten. Hinsichtlich der Finanzierung wurde jedoch erstmalig ein städtischer Zuschuss als möglich erachtet. Mit dieser Entscheidung war klar, dass das ursprüngliche Ausschreibungsverfahren, welches keine finanzielle Beteiligung der Stadt beinhaltete, so nicht zu Ende geführt werden konnte.

### **Vierte Ausschreibung 2006**

Aufgrund europarechtlicher Wettbewerbsvorschriften müssen Ausschreibungen, die einen Zuschuss beinhalten, bestimmte formale Kriterien erfüllen. In der Folge wurde deshalb die vierte Ausschreibung des Konferenzzentrums vorbereitet.

Die Veröffentlichung der „Ausschreibung Konferenzzentrum“ erfolgte – entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.05.2006 (DS 0159/2006/BV) – am 07.06.2006 im Amtsblatt der Europäischen Union und am 19.06.2006 im Staatsanzeiger Baden-Württemberg. Gleichzeitig wurde auf diese Veröffentlichungen im städtischen Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt Heidelberg hingewiesen. Die Interessenten aus der letzten Ausschreibung (Hochtief, Kommunalprojekt, Meetingpoint, Public Consult, Roland Ernst und SüdLeasing) wurden zeitgleich angeschrieben und über die erneute Ausschreibung informiert. Die Vorhabensfläche ist gemäß EU-Bekanntmachung fixiert worden. Ein Wechsel des Standortes ist im laufenden Verfahren mithin nicht möglich.

Die von den Bewerbern eingereichten Unterlagen wurden geprüft und entsprechend dem in der europaweiten Ausschreibung festgelegten Bewertungsschema gewertet. Ziel dieser Bewertung sollte es sein, eine Auswahl von Teilnehmern zu treffen, die an der zweiten Phase, dem „Wettbewerblichen Dialog“ teilnehmen. Die Voraussetzungen für die Auswahl liegen seit Oktober 2006 vor, das Verfahren könnte unverzüglich weitergeführt werden.

## **2. Gutachten des Europäischen Instituts für Tagungswirtschaft GmbH 2007**

Die Studie „Basisdaten zum Heidelberger Kongress und Tagungsmarkt 2007“ wurde von der Heidelberg Marketing GmbH in Auftrag gegeben, um im Hinblick auf ein Gesamt-Stadtmarketing strategisch auf den aktuellsten Erkenntnissen in diesem Segment aufbauen zu können.

Die Studie wurde unter Leitung von Prof. Dr. Schreiber vom Europäischen Institut für Tagungswirtschaft erarbeitet.

Wesentliche Aussagen sind, dass Veranstalter neben Großstädten und Naturregionen historische Städte (27,9%) und Wirtschaftsregionen (20,7%) bevorzugen. Dies zeigen die Ergebnisse des nationalen Meeting- und Eventbarometers 2007, das die Deutsche Zentrale für Tourismus (DZT), das Deutsche Kongressbüro (GCB) und der Europäische Verband der Veranstaltungszentren (EVVC) in Auftrag gegeben hatten. Schon allein deswegen ist Heidelberg als Stadt in der aufstrebenden Metropolregion Rhein-Neckar ein bevorzugter Veranstaltungsort. Weitere für den Veranstalter maßgebliche Auswahlkriterien sind die Erreichbarkeit und der Bekanntheitsgrad. Hier schneidet Heidelberg ebenso gut ab. Während der Anteil der ausländischen Kongressgäste im Bundesdurchschnitt 5% beträgt, liegt er in Heidelberg bei über 25%. Dies ist dadurch begründet, dass schon heute jede dritte Veranstaltung in Heidelberg einen wissenschaftlichen Bezug hat, was oftmals Experten aus aller Welt nach Heidelberg zieht.

Die Untersuchung bescheinigt Heidelberg insgesamt ein sehr gutes Entwicklungspotenzial im Kongress- und Tagungsbereich, stellt aber auch Defizite bei der veranstaltungsbezogenen Infrastruktur fest. Dies sind vor allen Dingen unzureichende Veranstaltungs- und Übernachtungsmöglichkeiten für Veranstaltungen über 500 Personen zu einem angemessenen Preis-/

Leistungs-Verhältnis. Ebenso ist das derzeitige Serviceangebot für Veranstalter ausbaufähig. Diese wünschen sich in der Regel eine Anlaufstelle, die ihnen Voll-Service (von der Beratung bis hin zur Abwicklung) bietet. Diese Schwächen sollten, so die Empfehlung des EITW, mittel- bis langfristig behoben werden, um sich auch zukünftig im immer größer werdenden Wettbewerb behaupten zu können. Das EITW hat dazu konkrete Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Studie insgesamt eine ungebrochene Nachfrage und ein hohes Heidelberger Potenzial in diesem Segment belegt.

## **3. Standortvergleich**

Die beiden Standorte wurden in einer synoptischen Darstellung (siehe Anlage 1) einander gegenüber gestellt. Im folgenden werden die wesentlichen stadträumlichen Belange kurz dargestellt.

### **Standort 1 Hauptbahnhof**

Das für das Konferenzzentrum mit Hotel vorgesehene Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet westlich der Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, direkt an der Haupterschließungsachse Kurfürsten-Anlage, die in die Innenstadt führt.

Es liegt an einem für die Entwicklung der Stadt Heidelberg bedeutsamen Standort zwischen Hauptbahnhof, der Print Media Academy und dem neuen Stadtteil Bahnstadt. Dieser Standort wurde aufgrund seiner Lage an den Entwicklungsachsen zur Altstadt, zum Universitätscampus im Neuenheimer Feld und dem wirtschaftlich starken Süden für besonders geeignet befunden.

Mit dem Bau des Konferenzzentrums soll dieser Bereich insgesamt einer Neuordnung und Neugestaltung zugeführt und als „Ankunftsort“ von Heidelberg aufgewertet werden.

Die besondere Lage am Schnittpunkt der beiden Entwicklungsachsen und die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof bieten die Chance, durch neue städtebauliche Akzente die Standortvorteile zu nutzen und die Attraktivität des Ortes zu steigern. In der näheren Umgebung sind mit den Neubauten der Print Media Academy, des „X-House“ und der daran anschließenden Wohnbebauung („Urbanes Wohnen“) architektonisch markante Gebäude entstanden. Mit dem angeschlossenen Kongresshotel soll eine funktionale Einheit entstehen. Aufgrund der solitären Lage ist ein großer architektonischer Gestaltungsspielraum gegeben.

#### **Standort 2 Ausbau und Neubau an der Stadthalle zum Konferenzzentrum**

Die Stadthalle ist als Veranstaltungsort sowohl bei Veranstaltern als auch bei der Bevölkerung sehr beliebt. Der Standort Stadthalle besitzt ein reizvolles und attraktives Umfeld, das mit dem Bild Heidelbergs auf das engste verbunden ist. Durch die Erweiterung kann die vorhandene Infrastruktur (Gastronomie, Geschäfte) profitieren. Ebenso bietet eine Fußläufigkeit zu den bestehenden Hotels, insbesondere den Altstadt-Hotels und der gesamten Altstadt eine besondere Erlebnisqualität. Die Sehenswürdigkeiten der Stadt Heidelberg befinden sich in unmittelbarer Nähe dieses Standorts. Zudem kann die Kaufkraft in der Altstadt gebunden werden. So wird davon ausgegangen, dass ein Konferenzteilnehmer ohne Übernachtungskosten rund 134 Euro pro Tag in der Stadt ausgibt.

Zwingende Vorgabe für den Standort ist es, mit dem Konferenzzentrum eine Einheit zu schaffen, für das eine angenehme Tagungsatmosphäre im Innern ebenso wichtig ist wie die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes.

Dabei ist besonderer Wert auf die Einbindung in den städtebaulichen Kontext, sowie eine entsprechende architektonische Formensprache, die Rücksicht auf die denkmalgeschützte Stadthalle nimmt, zu legen.

Aus Sicht der Heidelberg Marketing GmbH stärkt eine Erweiterung die Stadthalle als Kultur- und Kongresshaus. Anstatt schädlicher Konkurrenz zwischen zwei Einrichtungen entstehen hierdurch Synergien, die notwendig sind, um im Wettbewerb der Konferenzzentren zu bestehen.

Zwischenzeitlich liegen vermehrt Erkenntnisse vor, dass es von besonderer Bedeutung für die Attraktivität eines Heidelberger Konferenzzentrums sein könnte, wenn dieses unmittelbar Bezug auf die örtliche Situation und die spezifischen Eigenheiten der Stadt nimmt. Ziel sollte es nicht sein, eine Konkurrenz zu den großen Kongressstandorten aufzubauen, sondern das besondere Image und das Flair Heidelbergs als Standortvorteil einzusetzen.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

In den Machbarkeitsstudien wurde die grundsätzliche stadträumliche und bauliche Eignung des Standorts Stadthalle nachgewiesen. Die bauliche Gestaltung soll, sobald das Raumprogramm unter den spezifischen Gegebenheiten dieses Standortes überprüft wurde, über einen Realisierungswettbewerb definiert werden.

Die aus der Studie zum Konferenzmarkt gewonnenen Erkenntnisse verdeutlichen die Wichtigkeit der richtigen Standortwahl - gerade vor einer verstärkten Konkurrenzsituation durch Mannheim und Darmstadt seit Dezember 2007. Ziel muss es demnach sein, Heidelberg im Kongress- und Veranstaltungsbereich klar zu positionieren: unverwechselbar zu allen anderen Städten in Deutschland. Damit hängt auch die Standortfrage zusammen, die aus dieser Sicht eindeutig zu Gunsten der Stadthalle zu beantworten ist.

Der Standort Stadthalle, der bereits in den ersten Standortvergleichen 1995/96 geprüft wurde, soll nun für die weitere Bearbeitung herangezogen werden. In Untersuchungen von 1995/96 wurde der Standort Stadthalle unter anderem auf Grund der begrenzten Flächenverfügbarkeit abgewertet. Mit der Einbeziehung des Grundstücks untere Neckarstraße 13- 15 und einer Aufteilung auf drei Geschosse (ein Unter- und zwei Obergeschosse) könnte dies Flächendefizit etwas verringert werden. Grundsätzlich können durch die Projekte „Stadt an den Fluss“ und

Stadthalle Synergien geschaffen werden. Der Ausbau der Stadthalle ist aber weder zeitlich, noch baulich von der Realisierung des Neckarufertunnels abhängig.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung sind folgenden Punkte zu prüfen beziehungsweise zu bearbeiten:

- Klärung der Verfügbarkeit des Grundstücks Untere Neckarstraße 13 – 15
- Erarbeitung eines Raumkonzeptes unter Berücksichtigung des Raumbestandes in der Stadthalle
- Klärung der Betreiberfrage, des Betriebskonzeptes und der Wirtschaftlichkeit, Klärung der rechtlichen Rahmenbedingungen, vergabe- und beihilfenrechtliche Fragestellungen
- Durchführung eines Architekturwettbewerbes unter Einbeziehung der Belange des Denkmalschutzes und der Verkehrserschließung
- Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Auf Grund der angeführten Rahmenbedingungen wird dem Gemeinderat empfohlen, die notwendigen Untersuchungen zur Machbarkeit eines Konferenzentrums am Standort Stadthalle zu beauftragen. Parallel dazu sollte das Ausschreibungsverfahren für den Standort Hauptbahnhof/Kurfürsten-Anlage beendet werden.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg