

Stadtplanungsamt Heidelberg

Neues Konferenzzentrum Heidelberg Bewertungsverfahren zur Standortfindung

April 2014

Das Bewertungsverfahren für die Standortfindung Neues Konferenzzentrum Heidelberg wurde von einer Projektgruppe der Stadtverwaltung Heidelberg unter der Federführung des Stadtplanungsamtes erarbeitet. Eine Standortentscheidung für ein Konferenzzentrum Heidelberg berührt viele wichtige Ziele des Kongresswesens sowie der Stadtentwicklung und Stadtplanung. Die Erarbeitung des Bewertungsverfahrens erfolgte in dem Verständnis, dass ein solches Verfahren in erster Linie einen offenen und sachorientierten Diskurs über diese Ziele ermöglichen und unterstützen muss. Es soll bei der schwierigen Abwägung zwischen den Zielen helfen, indem es diese Ziele so konkret und verständlich wie möglich formuliert und messbar macht.

Anforderungen an das Bewertungsverfahren

Die für die Standortfrage einschlägigen Vorüberlegungen aus der Phase der Bedarfserhebung werden soweit wie möglich übernommen. Dies beinhaltet eine Bewertung von Standortqualität anhand von spezifisch für Heidelberg zu definierenden Standortkriterien (siehe Protokolle der 5. sowie der 6. Sitzung des Koordinationsbeirats). Das Messbarmachen (= Operationalisieren) von Standortqualität für ein neues Konferenzzentrum in Heidelberg umfasst folgende Arbeitsschritte:

- Formulierung der wichtigsten Ziele der Standortsuche als Bewertungskriterien.
- Definition von empirisch zugänglichen Indikatoren für jedes Kriterium.
- Zusammenfassung möglicher Indikatorenwerte zu Klassen gleicher Wertigkeit.
- Zuweisung von Punktwerten zu den Klassen (5 Punkte bis 0 Punkte).

Das Bewertungsverfahren soll des Weiteren folgende Anforderungen erfüllen:

- **Vollständigkeit:** Es sollte die wichtigsten Ziele der Standortsuche erfassen.
- **Eindeutigkeit:** Es sollte jeweils klar sein, welches Ziel mit einem Kriterium angesprochen ist, es sollte sowohl im Bereich der Ziele als auch der Kriterien und Indikatoren klare Abgrenzungen und möglichst wenig Redundanzen geben.
- **Nachvollziehbarkeit:** Das Bewertungsverfahren soll in erster Linie einen zielorientierten Diskurs über Standortvorschläge unterstützen. Sie soll in der Struktur überschaubar und im Ergebnis nachvollziehbar sein. Dies setzt enge Grenzen für die Anzahl und Komplexität der Kriterien und Indikatoren.
- **Sensitivität:** Das Bewertungsverfahren muss geeignet sein, die spezifischen Stärken-Schwächen-Profile der verschiedenen Standorte deutlich herauszuarbeiten. Zu diesem Zweck sollten die Punktwerte der einzelnen Kriterien im Zweifelsfall eher stärker als schwächer gespreizt werden.
- **Zuverlässigkeit:** Die Methode soll auch bei unterschiedlichen Anwendern ähnliche Ergebnisse liefern. Sie soll in der Anwendung einfach und wenig anfällig für Fehler sein. Es sollte nicht mit unterschiedlichen Methoden gearbeitet werden, die zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können.
- **Geringer Erhebungsaufwand:** Die notwendigen Daten sollen verfügbar sein bzw. über die Auswertung leicht verfügbarer Datengrundlagen gewonnen werden können.

Herleitung der Standortkriterien

Der im Koordinationsbeirat in der vorausgegangenen Phase der Bedarfserhebung diskutierte Katalog mit 61 Kriterien ist eine wertvolle im Bemühen um Vollständigkeit entstandene Checkliste. Als solche kann sie die oben genannten Anforderungen an das Bewertungsverfahren zwangsläufig nur zum Teil erfüllen. Um daraus einen überschaubaren und handhabbaren Kriterienkatalog zu gewinnen, waren Zusammenfassungen von Einzelaspekten erforderlich. Als entscheidend für die Relevanz eines Einzelaspekts wurden zunächst drei Begründungszusammenhänge von Standortkriterien für ein Konferenzzentrum in Heidelberg identifiziert:

- Die Grundanforderungen eines Konferenzzentrums.
- Das aus den besonderen Qualitäten und Alleinstellungsmerkmalen Heidelbergs zu entwickelnde besondere inhaltliche Konzept eines Konferenzzentrums in Heidelberg,
- Die durch ein Projekt dieser Größenordnung zwangsläufig auftretenden Nutzungskonflikte und Störwirkungen auf dem dafür vorgesehenen Grundstück und in seinem Umfeld bzw. – positiv gewendet – die Einfügung in die und die Verträglichkeit mit den vorhandenen Nutzungen.

Die mit den besonderen Qualitäten und Alleinstellungsmerkmalen Heidelbergs in Zusammenhang stehenden Kriterien haben dabei insofern eine besondere Bedeutung, als sie neben dem Wo bereits das Ob eines neuen Konferenzzentrums in Heidelberg begründen, weil sie als maßgeblich betrachtet werden

- für die guten Chancen eines Heidelberger Konferenzzentrums in der regionalen Arbeitsteilung und in der internationalen Standortkonkurrenz und
- für seine Ausstrahlung in das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben in Heidelberg.

Nach Auswertung der „Bedarfserhebung“ der CIMA GmbH und der „Bedarfserhebung Bürgerschaft“ des Max-Weber-Instituts für Soziologie sowie des Positionspapiers von Heidelberg Marketing lassen sich die spezifischen Qualitäten Heidelbergs auf folgende Attribute verkürzen:

- wissensbasiert („Wissen schafft Stadt“)
- bildstark („Stadt der Romantik“/ „Stadt am Fluss“/ „Europäische Städtebautradition“)
- nah und überschaubar („Kleine Großstadt“/ „Stadt der kurzen Wege“/ „Stadtteilstruktur“)

Im Positionspapier von Heidelberg Marketing werden zudem folgende standortrelevante Aussagen im Hinblick auf besondere Qualitäten und Grundanforderungen getroffen:

- Als primäre Ziel- und Nutzergruppe wird das „Heidelberger Wissenschaftscluster“ benannt. Der Standort des Konferenzzentrums sollte deshalb ermöglichen, dass es als Bestandteil des „Heidelberger Wissenschaftsclusters“ angesehen und maximal von ihm akzeptiert und genutzt wird.
- „Da die Stadt Heidelberg selbst einen entscheidenden USP darstellt, muss eine funktionierende Integration in das öffentliche Leben der Stadt Heidelberg gewährleistet sein.“ Daher wird eine zentrale Lage in der Nähe zu Altstadt und Neckar präferiert.
- Eine Hotelkapazität für circa ein Drittel der Besucherkapazität, d. h. über 600 Betten, soll in maximal 300 Metern Entfernung zum Konferenzzentrum angeboten werden.
- Am Standort sollen eine hochwertige Verkehrsanbindung sowie ein ausreichendes Stellplatzangebot für Fahrräder und Kfz möglich sein.
- Es wird bei einer kompakten Bauweise eine Gebäudegrundfläche von über 3.500 qm als notwendig erachtet, zuzüglich Flächen für Erschließung/Andienung und gebäudebezogenen Freiraum/Vorplatz.

Dies berücksichtigend wurde folgender Katalog von 11 Standortkriterien entwickelt.

- Die Kriterien 1 bis 4 bilden die besonderen Qualitäten Heidelbergs als Kongressstandort ab.
- Die Kriterien 5 bis 9 bilden weitere Grundanforderungen an ein Konferenzzentrum ab.
- Die Kriterien 10 und 11 bilden die mit einem solchen großen Bauprojekt verbundenen standortspezifischen Störwirkungen und Kostenfaktoren bzw. seine standortspezifische Einfügung und Verträglichkeit ab.

	Kriterium	Ziel	Fachamt
1	Wahrnehmbarkeit Stadtbild/Stadtgeschichte	Die Nutzer können am Standort die besonderen visuellen Qualitäten Heidelbergs erleben.	Stadtplanungsamt
2	Wahrnehmbarkeit des Konferenzzentrums	Das Konferenzzentrum kann prominenter Teil des Erlebniszusammenhangs im Stadtraum werden.	Stadtplanungsamt
3	Nähe zu anderen Zielen („Zentralität“)	Die Nutzer können auf kurzem, attraktivem Weg Angebote des höherwertigen Einzelhandels, der Gastronomie, des Tourismus, der Kultur erreichen.	Amt für Stadtentwicklung und Statistik
4	Nähe zu potentiellen Nutzern und Mittlern	Das Konferenzzentrum kann Teil der Identität von Quartieren mit einer hohen Dichte von Wissenschaft und wissenschaftsnaher Wirtschaft werden.	Amt für Wirtschaftsförderung + Besch.
5	Hotelangebot im Umfeld	Die Nutzer kommen zu Fuß bzw. auf kurzem Weg ins Hotel und zurück.	Amt für Wirtschaftsförderung + Besch.
6	ÖV-Anbindung	Die Nutzer kommen schnell und komfortabel vom/zum Hbf.	Amt für Verkehrsmanagement
7	MIV-Anbindung	Das Konferenzzentrum ist gut über Hauptverkehrsstraßen erreichbar.	Amt für Verkehrsmanagement
8	Größe der Fläche	Die Fläche ist ausreichend und ermöglicht eine gewisse Flexibilität für Konzept- und Entwurfsvarianten sowie Vorplatz.	Amt für Wirtschaftsförderung + Besch.
9	Verfügbarkeit des Grundstücks	Das Grundstück kann für das Konferenzzentrum leicht verfügbar gemacht werden.	Liegenschaftsamt
10	Verträglichkeit/Einfügung Grundstück	Die Fläche ist nicht mit Nutzungen belegt bzw. für Nutzungen vorgesehen, die anderweitigen Zielvorstellungen für diesen Standort entsprechen.	Stadtplanungsamt u. a.
11	Verträglichkeit/Einfügung Umfeld	Die Auswirkungen auf das Umfeld sind verträglich.	Stadtplanungsamt

Einige Kriterien können in ihrer räumlichen Wirkung durch Kartendarstellungen schnell erfassbar gemacht werden. Die Karten zeigen Bereiche gleicher Notenwerte und sind Bestandteil des Bewertungsverfahrens (siehe Anlagen).

Die Standortkriterien im Einzelnen

1) Wahrnehmbarkeit Stadtbild/Stadtgeschichte

Begründung und Indikatoren

Die Attraktivität eines neuen Konferenzentrums in Heidelberg hängt maßgeblich davon ab, dass die Nutzer des Konferenzentrums die durch die Stadtgeschichte geprägten besonderen visuellen Qualitäten Heidelbergs erleben können.

Als Indikator gilt zum einen eine Blickbeziehung auf einen der Bestandteile des historischen Ensembles am Neckar. Als Bestandteile des historischen Ensembles am Neckar sollen hier das Schloss, die Altstadt, die alte Brücke und die Hangbebauung am Philosophenweg gelten.

Müsste zur Herstellung einer Blickbeziehung ein besonderer baulicher Aufwand betrieben werden (Überhöhung/Turm...), so gilt die Blickbeziehung als nicht gegeben.

Zum anderen können auch Standorte die keine solche Blickbeziehung aufweisen noch akzeptabel sein, sofern sie in einem historisch geprägten Innenstadtbereich liegen.

Klassifizierung und Punktwerte:

- 5 Vom Erdgeschoss ist ein guter Blick auf mindestens einen Bestandteil des historischen Ensembles am Neckar möglich.
- 4 In unmittelbarer Nachbarschaft des Standortes ist ein guter Blick auf mindestens einen Bestandteil des historischen Ensembles am Neckar möglich, der schon auf den Wegen zum/vom Konferenzzentrum und in Konferenzpausen von vielen Nutzern wahrgenommen werden kann.
- 2 Der Standort befindet sich in einem historisch geprägten Innenstadtbereich hat aber keine besondere Blickbeziehung auf das o. g. historische Ensemble.
- 0 Alle anderen Standorte

2) Wahrnehmbarkeit des Konferenzentrums

Begründung und Indikatoren

Eine gute Wahrnehmbarkeit des Konferenzentrums und seiner Veranstaltungen kann die Integration des wissenschaftlichen, kulturellen, politischen und internationalen Diskurses in die Stadtgesellschaft fördern.

Als Indikatoren einer guten Wahrnehmbarkeit eines Standorts wird die generelle Bekanntheit des Ortes angesehen sowie die Anzahl an Personen in allen Verkehrsarten, die den Standort täglich passieren oder sich davor aufhalten.

Klassifizierung und Punktwerte (siehe Karte)

- 5 Haupteingang und Hauptfassade an einem der wichtigsten Plätze der Stadt: Willy-Brandt-Platz, Römerkreis, Adenauer-/ Bismarckplatz oder an einem der Brückenköpfe von Theodor-Heuss- oder Ernst-Walz-Brücke,
- 4 Haupteingang und Hauptfassade am Neckarufer zwischen beiden Wehrstegen
- 2 Haupteingang und Hauptfassade an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen.
- 0 Alle anderen Standorte

3) Nähe zu anderen Zielen

Begründung und Indikatoren

Die Attraktivität des Standorts für Konferenzen sowie seine Sekundärwirkungen auf Stadtökonomie und Stadtleben hängen maßgeblich davon ab, dass die Nutzer in den Pausen und vor und nach der Konferenz gut in das öffentliche Leben der Stadt integriert sind und Angebote des hö-

herwertigen Einzelhandels, der Gastronomie, der Kultur, des Tourismus und der Erholung wahrnehmen können. Heidelberg hat im Vergleich zu größeren Konferenzstädten hier insbesondere den Vorteil kurzer Wegen zwischen diesen Angeboten und dem Konferenzzentrum.

Indikatoren sind die fußläufige Erreichbarkeit (maximal 500 Meter) von

- Ausstellung- und Veranstaltungsorten,
- von oberzentralen Einkaufsmöglichkeiten,
- von Orten mit vielfältigem gastronomischen Angebot,
- von touristischen Höhepunkten sowie
- von attraktiven Erholungsräumen.

Für alle fünf Aktivitätsangebote wurden Teilkriterien gebildet und für jedes Teilkriterium Punkte vergeben, zwischen 0 = nicht erfüllt, 3 = teilweise erfüllt und 5 = voll erfüllt. Der Klassifikation und der Kartendarstellung liegt dann der Durchschnitt der fünf Punktwerte zugrunde.

Klassifizierung und Punktwerte (siehe Karte)

- 5 Durchschnitt von 3,0 Punkten oder darüber
- 3 Durchschnitt von 1,6 bis 2,9 Punkten
- 1 Durchschnitt von 0,1 bis 1,5 Punkten
- 0 Durchschnitt von 0 Punkten

4) Nähe zu potentiellen Nutzern und Mittlern

Begründung und Indikatoren

Die räumliche Nähe und Integration in ein stark durch Wissenschaften geprägtes Quartier fördert die Wahrnehmung und Akzeptanz des Konferenzzentrums durch das Wissenschaftscluster Heidelberg. Dadurch ist das Konferenzzentrum bestmöglich in das nationale und internationale Konferenzgeschehen bezüglich wissenschaftlicher Themen eingebunden.

Das Neuenheimer Feld ist der mit großem Abstand größte Wissenschaftsstandort in Heidelberg. Darüber hinaus konzentrieren sich in der Innenstadt zahlreiche kleinere und größere potenzielle Nutzer aus den Bereichen Wissenschaft, Wirtschaft und Kultur.

Alle anderen Standorte weisen höchstens zu einzelnen potenziellen Nutzern eine Nahbeziehung auf.

Klassifizierung und Punktwerte (siehe Karte)

- 5 Nördlicher Brückenkopf der Ernst-Walz-Brücke und angrenzendes Neuenheimer Feld.
- 3 Östliches Neuenheimer Feld sowie Bergheim, Altstadt bis Uni-Platz, Bahnstadt bis Zollhofgarten
- 1 Pufferzone um die vorgenannten Bereiche inklusive SRH
- 0 Alle anderen Standorte

5) Hotelangebot im Umfeld

Begründung und Indikatoren

Für ein attraktives Kongresszentrum werden Hotelkapazitäten von über 600 Betten in kurzer Fußwegentfernung für notwendig erachtet. Dies können vorhandene oder noch zu schaffende Hotelkapazitäten sein. Die Möglichkeit, neue Hotelkapazitäten am oder in der Nähe des Standorts zu schaffen, wird über den Flächenbedarf festgestellt. Für 600 Hotelbetten sind circa 15.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche anzusetzen. Die benötigte Grundstücksgröße liegt bei einer kompakten fünf- bis sechsgeschossigen Bauweise zwischen 5.000 und 7.500 qm Grundfläche, zusätzlich zum Flächenbedarf des Konferenzzentrums (s. Kriterium 8).

Klassifizierung und Punktwerte

- 5 600 oder mehr Betten können in einen gemeinsamen Gebäudekomplex integriert werden.
- 4 600 oder mehr Betten sind in bis zu 300m Entfernung vorhanden oder können neu geschaffen werden
- 2 300 oder mehr Betten sind in bis zu 300m Entfernung vorhanden oder können neu geschaffen werden
- 0 Keine standortbezogenen Hotelkapazitäten

6) Anbindung im öffentlichen Verkehr

Begründung und Indikatoren

Eine gute Fernbahnanbindung ist für das Konferenzzentrum zwingend, die Nähe zum Hauptbahnhof ist das diesbezüglich größte Potenzial als „kleine Großstadt“ bzw. „Stadt der kurzen Wege“.

Nachhaltigkeitsziele der Stadt erfordern einen hohen ÖV-Anteil im Verkehrsaufkommen der Konferenzteilnehmer.

Fahrten zwischen Hauptbahnhof und Konferenzzentrum sollten für externe Konferenzteilnehmer auch ohne Kenntnis von Linien- und Fahrplan sowie ohne hohen zusätzlichen Zeitaufwand möglich sein. Taxis sind zwar Teil des ÖV-Systems erfordern jedoch für den Nutzer und für das Verkehrssystem einen höheren Ressourceneinsatz.

Klassifizierung und Punktwerte (siehe Karte x)

- 5 Kurzer Fußweg vom Hauptbahnhof (bis 500 m*)
- 4 Sehr attraktive S-Bahn-Anbindung:
 - mehr als 70 Halte pro Tag
 - kurzer Fußweg (max. ca. 300 m*)
- 4 Sehr attraktive Nahverkehrsanbindung an den Hauptbahnhof, d. h.:
 - sehr kurzer Fußweg zur Straßenbahn- oder Bushaltestelle (ca. 150m*),
 - mind. 10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit,
 - max. 5 Minuten Fahrtzeit und
 - ohne Umsteigen.
- 3 Gute S-Bahn-Anbindung an den Hauptbahnhof:
 - wie oben mit bis zu 70 Halten pro Tag
- 3 Gute Nahverkehrsanbindung an den Hauptbahnhof, d. h.:
 - wie oben mit max. 10 Minuten Fahrtzeit
- 0 Alle anderen Standorte, auch solche, die eine spezifische Verbesserung des ÖV-Angebots voraussetzen, die zwar möglich erscheint, zu der es aber noch keinen Förderbescheid oder keine Genehmigung gibt.

* Die Entfernungsangabe entspricht bewusst nicht den allgemeinen Festlegungen der Erschließungsradien im Nahverkehrsplan, sondern ist konkret an die Ziele der Standortfindung für ein Konferenzzentrum angepasst.

7) Anbindung im motorisierten Individualverkehr

Begründung und Indikatoren

Der Anliefer- und Besucherverkehr mit Kfz soll in Bezug auf die Belastungen im Straßennetz möglichst verträglich und unauffällig sein. Das Grundstück soll an einer Hauptverkehrsstraße liegen, die die Zusatzbelastung grundsätzlich gut aufnehmen kann. Die Hauptverkehrsstraße sollte grundsätzlich auch eine Erschließungsfunktion (Grundstücksein-/ausfahrt) haben können. Dabei muss hier noch unklar bleiben, ob auch die Kfz-Zufahrt zu Tiefgarage und Laderampe des Neuen

Konferenzentrums direkt von der Hauptverkehrsstraße erfolgen kann oder unter Inanspruchnahme von Nebenstraßen erfolgen muss. Es wird daher keine Bestnote vergeben. Des Weiteren sollte der Standort von der A5 schnell erreichbar und gut auffindbar sein. Die Lagequalität an einer Hauptverkehrsstraße wird diesbezüglich nach Zeitstufen differenziert.

Klassifizierung und Punktwerte (siehe Karte x)

- 4 Hauptverkehrsstraßen mit einer Erreichbarkeit von bis zu 5 Minuten von der A5
- 3 Hauptverkehrsstraßen mit einer Erreichbarkeit von bis zu 10 Minuten von der A5
- 2 Hauptverkehrsstraßen mit einer Erreichbarkeit von über 10 Minuten von der A5
- 0 Alle anderen Standorte

8) Größe und Zuschnitt der Fläche

Begründung und Indikatoren

Für die Standortbewertung wird auf Basis der Vorarbeiten angenommen, dass für ein NKZ (ohne Hotelkapazitäten) eine Gebäudegrundflächen von mindestens 3.500 qm notwendig ist, zuzüglich Flächen für Anlieferung, Tiefgaragenzufahrt, Vorplatz, Freiraum, Abstand etc. Bezogen auf das Grundstück bedeutet das eine Mindestgröße von ca. 4.000 qm. Mit zunehmender Grundstücksfläche steigen die Freiheitsgrade für einen betrieblich und städtebaulich zweckmäßigen Entwurf von Gebäude und Freiraum.

Für einen schlechten (z. B. schmalen) Grundstückszuschnitt oder Restriktionen in der können Abschläge um ein bis zwei Notenstufen vorgenommen werden.

Klassifizierung und Punktwerte

- 5 6.500 qm und mehr
- 4 6.000 bis unter 6.500 qm
- 3 5.500 bis unter 6.000 qm
- 2 5.000 bis unter 5.500 qm
- 1 4.000 bis unter 5.000 qm
- 0 unter 4.000 qm

9) Verfügbarkeit des Grundstücks

Begründung und Indikatoren:

Befindet sich die Liegenschaft nicht im Eigentum der Stadt, ist diese auf die Veräußerungsbereitschaft des Fremdeigentümers angewiesen. Die tatsächliche Veräußerungsbereitschaft kann im Grunde erst im Rahmen von Verkaufsverhandlungen geklärt werden. Bei einigen Eigentümern kann aber eher eine Veräußerungsbereitschaft angenommen werden als bei anderen. Die Einschätzung der Veräußerungsbereitschaft bzw. Verfügbarkeit muss durch das Fachamt (Liegenschaftsamt) vorgenommen werden. Solange diese Einschätzung nicht vorliegt muss die diesbezügliche Unsicherheit zu einer relativ schlechten Bewertung führen.

Klassifizierung und Punktwerte

- 5 Im Eigentum der Stadt
- 4 Im Eigentum einer Tochtergesellschaft der Stadt bzw. der EGH
- 3 Fremdeigentum, Verfügbarkeit kann angenommen werden
- 1 Fremdeigentum, Verfügbarkeit ist ungeklärt

10) Verträglichkeit/Einfügung in Bezug auf das Grundstück

Begründung und Indikatoren

Bei Bau des Konferenzentrums an einem bestimmten Standort können Konflikte mit anderen Nutzungen oder Belangen auftreten, die zu Funktionsverlusten führen bzw. Ausgleichsmaßnahmen oder Verlagerungskosten notwendig machen. Relevante Nutzungen oder Belange sind

- eine Freiraumnutzung oder eine land-/forstwirtschaftliche Nutzung,
- eine Bebauung,
- die ökologische Wertigkeit einer Fläche
- Denkmalschutz,
- Altlasten/Kampfmittel,
- technische Infrastruktur,
- Grunddienstbarkeiten (Wege-, Leitungsrechte Dritter u. ä.).

Diese unterschiedlichen Nutzungskonflikte können nicht ohne erheblichen Schätzaufwand, Fehlerquellen und Informationsverluste auf ein einfaches Indikatorensystem reduziert werden. Im Unterschied zu vielen anderen Kriterien ist hier in besonderem Maße spezifisches Wissen gefragt. Dabei ist nicht nur die bestehende Situation, sondern auch das Potenzial einer Fläche einzubeziehen. Die Feststellung des Potenzials wiederum muss sich an politisch beschlossenen Vorfestlegungen in rahmensetzenden Plänen o. ä. orientieren.

Die Bewertung wird daher durch die Fachämter vorgenommen, die eine qualitative Einschätzung in folgender Form abgeben:

- Großer Nutzungskonflikt: Der Nutzungskonflikt wird so eingeschätzt, dass er möglicherweise nicht lösbar ist bzw. zu einem Stolperschein für das Projekt an diesem Standort werden kann.
- Mittlerer Nutzungskonflikt: Der Nutzungskonflikt führt zu relevanten Kosten oder Nachteilen am Standort, wird jedoch als lösbar oder in der Gesamtabwägung als vertretbar angesehen.
- Geringer oder kein Nutzungskonflikt

Klassifizierung und Punktwerte (siehe Karte x)

Die Notenbildung orientiert sich an der Anzahl großer oder mittlerer Nutzungskonflikte auf folgende Art und Weise:

- 5 kein mittlerer oder großer Nutzungskonflikt
- 4 1 mittlerer Nutzungskonflikt
- 3 2 mittlere Nutzungskonflikte
- 2 3 mittlere Nutzungskonflikte
- 1 4 mittlere Nutzungskonflikte oder ein sehr großer Nutzungskonflikt
- 0 mehr als 4 mittlere Nutzungskonflikte oder ein sehr großer Nutzungskonflikt

11) Verträglichkeit/Einfügung in Bezug auf das Umfeld

Begründung und Indikatoren

Ein Konferenzzentrum ist eine Großstruktur, die auch in ihrem städtebaulichen Umfeld unterschiedliche Konfliktlagen auslösen kann durch Veränderungen von Verkehrsbelastung, Passantenfrequenz, Nutzungsstruktur, Stadtbild etc. Bauliche Vorprägung und funktionales Standortprofil des Umfelds sind dafür maßgeblich, ob das Konferenzzentrum eher als eine gute Ergänzung oder eher als Fremdkörper im jeweiligen Standortumfeld angesehen werden muss. Maßgeblich ist auch hier wieder nicht nur die bestehende Situation, sondern auch das Potenzial einer Fläche. Die Feststellung des Potenzials wiederum muss sich an politisch beschlossenen Vorfestlegungen in rahmensetzenden Plänen o. ä. orientieren.

Darüber hinaus wird ein Standort grundsätzlich als etwas weniger konfliktreich angesehen, wenn sein Umfeld durch einen höheren Anteil an Innenstadtfunktionen gekennzeichnet ist. Als

innerstädtische Lage in diesem Sinne wird hier der Bereich zwischen Neckar im Norden, Emil-Maier-Straße/Czernyring im Westen, Czernyring/ Montpellierstraße/ Rheinstraße/ Bahnofsstraße/ Friedrich-Ebert-Anlage im Süden und Grabengasse im Osten definiert.

Klassifizierung und Punktwerte

- 5 Bauliche Vorprägung durch Großstrukturen **und** funktionale Vorprägung durch (Haupt-) Verwaltungen oder Wissenschaften/Bildung
- 3 Bauliche Vorprägung durch Großstrukturen **oder** funktionale Vorprägung durch (Haupt-) Verwaltungen oder Wissenschaften/Bildung
- 1 Innerstädtische Lage
- 0 Sonstige

Ergebnisse: Gewichtungen, Genauigkeiten und Stärken-Schwächen-Profile

Die notwendigen methodischen Festlegungen in der Auswahl der Kriterien und zu den einzelnen Kriterien beinhalten zwangsläufig Gewichtungen von Zielen und Teilzielen, die sachgerecht und nachvollziehbar einzusetzen sind. Dies betrifft insbesondere folgende Aspekte:

- Bei der Klassifizierung der möglichen Ausprägungen können unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe zu einer unterschiedlichen Gewichtung der Kriterien führen. Das erläuterte Bewertungsverfahren versucht jedoch solche Unterschiede zu vermeiden oder zumindest mittels der oben stehenden Erläuterungen einer Prüfung zugänglich zu machen.
- Die Zuordnung von Punktwerten führt zu einer weiteren Gewichtung. Kriterien, denen maximale und minimale Punktwerte (5 und 0) zugeordnet werden, sind dadurch stärker gewichtet als Kriterien, denen nur mittlere Punktwerte (z. B. 4, 3 und 1) zugeordnet werden. Im oben erläuterten Bewertungsverfahren werden mit zwei Ausnahmen bei allen Kriterien die maximalen und minimalen Punktwerte vergeben. Die Ausnahmen betreffen zum einen „9) Verfügbarkeit Grundstück“, da hier ohne Verkaufsverhandlungen noch keine maximal negative Einschätzung abgegeben werden kann, sowie „7) MIV-Anbindung“, da hier ohne Verkehrsuntersuchung noch keine maximal positive Einschätzung abgegeben werden kann.
- Der ursprüngliche Checkliste aus der Phase der Bedarfserhebung mit 61 Standortkriterien wurde so weit zusammengefasst und verdichtet, dass der hier verwendete Katalog im Ergebnis nur Kriterien mit einer sehr großen Bedeutung für die Standortbewertung beinhaltet. Diese Zusammenfassung vermeidet zu große Unterschiede in der Bedeutung der Kriterien, die nachträglich durch Gewichtungsfaktoren ausgeglichen werden müssen.

Für jeden Standortvorschlag werden nach dem beschriebenen Verfahren für alle 11 Einzelkriterien Punktwerte ermittelt (s. Tabellenblatt Punktwerte aller 11 Einzelkriterien in Anlage 2). Diese Daten sind die Grundlage für alle weiteren Ergebnisdarstellungen. Für eine übersichtliche Gesamtbewertung erscheint es zunächst naheliegend, eine Gesamtsumme oder einen Mittelwert über alle Kriterien zu bilden. Großer Nachteil eines solchen Gesamtwertes ist jedoch, dass alle Informationen über die spezifischen Stärken-Schwächen-Profile der Standorte verloren gehen. Die zum Teil sehr unterschiedlichen Profile nivellieren sich zu einem tendenziell ähnlichen „Mittelwert“, der eine Gesamtbewertung und Entscheidung gerade durch die Mittelung eher erschwert als erleichtert. Die Diskussion kann aber zielführend nur auf der Basis der inhaltlichen Ergebnisse und nicht auf der Basis eines einzigen abstrakten Punktwertes erfolgen. Lediglich für ein erstes grobes Gruppenranking könnte ein Gesamtwert zweckmäßig sein. In der Ergebnisdarstellung im Tabellenblatt in Anlage 3 wird deshalb ergänzend auch eine Gesamtsumme ausgewiesen.

Ein Kompromiss zwischen Übersichtlichkeit und Informationsgehalt liegt in einer Zusammenfassung der Punktwerte zu Stärken-Schwächen-Profilen. Als Aggregationsebene bieten sich in erster Linie die eingangs differenzierten Kriteriengruppen an: Besondere Qualitäten, Grundanforderungen und Verträglichkeit/Einfügung (siehe Seite 3). Eine Aggregation auf diese drei Mittel- oder Summenwerte pro Standort erlaubt eine grobe Charakterisierung der Standorte im Hinblick auf die für Heidelberg wichtigen Grundeigenschaften und gleichzeitig eine schnelle Erfassung der wesentlichen Unterschiede zwischen den Standorten. Geringfügige Unterschiede zwischen den Standorten sollten aber auch auf dieser Aggregationsebene nicht entscheidungsrelevant sein. Daher werden auch die Standorte in der Ergebnisdarstellung zu Gruppen ähnlicher Stärken-Schwächen-Profile gruppiert. Auch auffällige Unterschiede in der Gesamtsumme könnten eine Gruppierung nahelegen (etwa in „Spitzengruppe“, „Mittelfeld“ und „Schlusslichter“)

Zum Schluss sei darauf hingewiesen, dass ein systematisches Bewertungsverfahren nicht in jedem Fall jede Besonderheit eines Standortvorschlags erfassen kann. Im Einzelfall können jedoch auch diese Besonderheiten entscheidungsrelevant sein. Daher umfasst die Ergebnisdarstellung in Anlage 3 neben den durch das Bewertungsverfahren erzeugten Punktwerten auch eine breite Spalte für weitere verbale und qualitative Aussagen in den Fällen, in denen es weitere Standortteigenschaften gibt, die nicht vom Bewertungsverfahren abgebildet werden können.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Formblatt Standortvorschlag

Anlage 2: Tabellenblatt Punktwerte aller 11 Einzelkriterien

Anlage 3: Tabellenblatt Punktesumme und mittlere Punktwerte der Kriteriengruppen

Karte 1: Standortkriterium 2, Wahrnehmbarkeit Konferenzzentrum

Karte 2: Standortkriterium 3, Nähe zu anderen Zielen

Karte 3: Standortkriterium 4, Nähe zu potenzielle Nutzern

Karte 4: Standortkriterium 6, ÖV-Anbindung

Karte 5: Standortkriterium 7, MIV-Anbindung

Karte 6: Standortkriterium 11, Verträglichkeit Umfeld

Anlage 1

Formblatt Standortvorschlag (Beispiel)

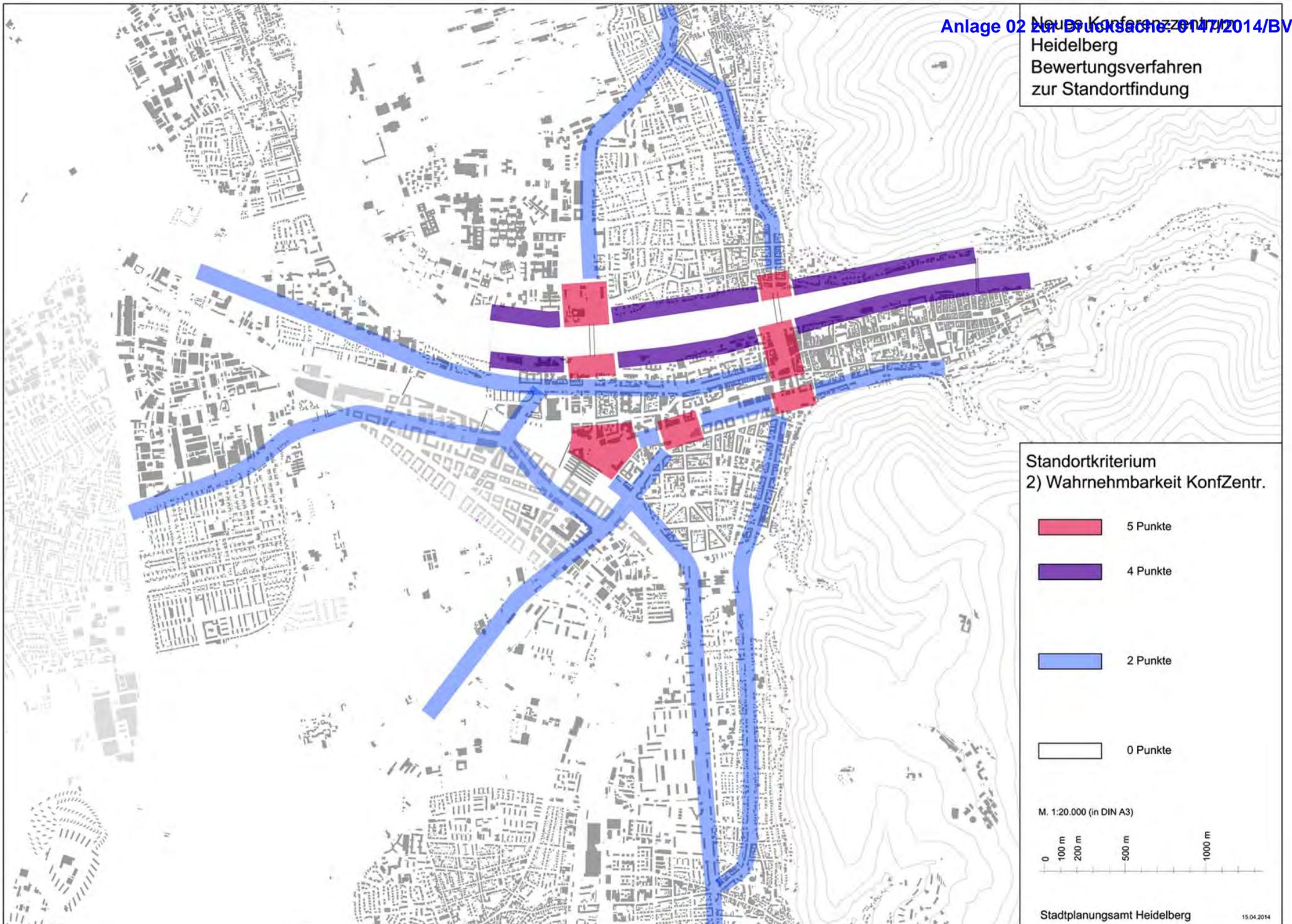
Titel (Hauptbahnhof Willy-Brandt-Platz)

Kurztitel (Hbf Nord)

Grundstücksgröße (7.400 qm)

Lageplan Liegenschaftskataster oder Orthobild 1:2000 mit Flächenkennzeichnung

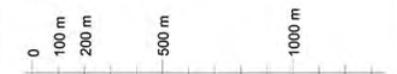




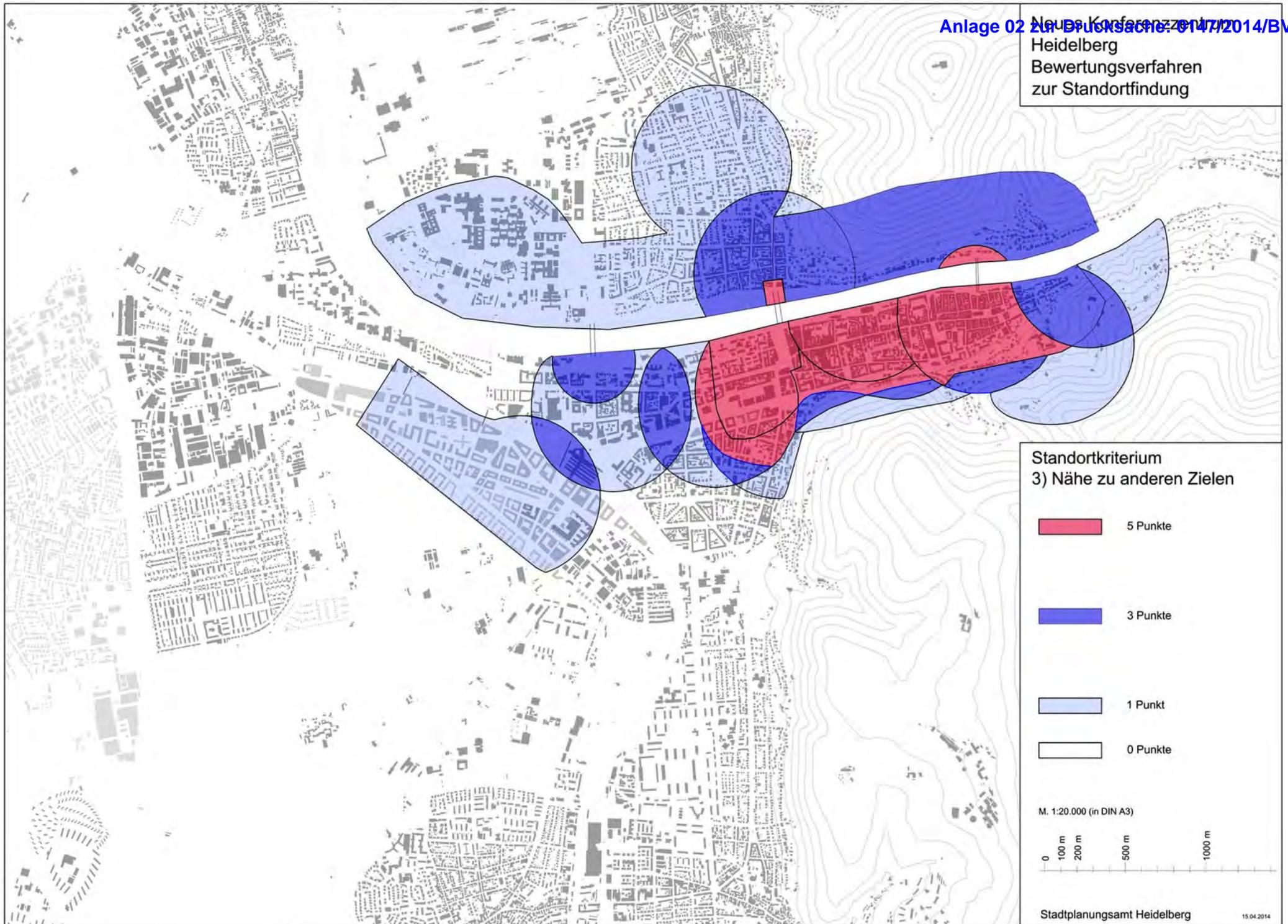
Standortkriterium
2) Wahrnehmbarkeit KonfZentr.

-  5 Punkte
-  4 Punkte
-  2 Punkte
-  0 Punkte

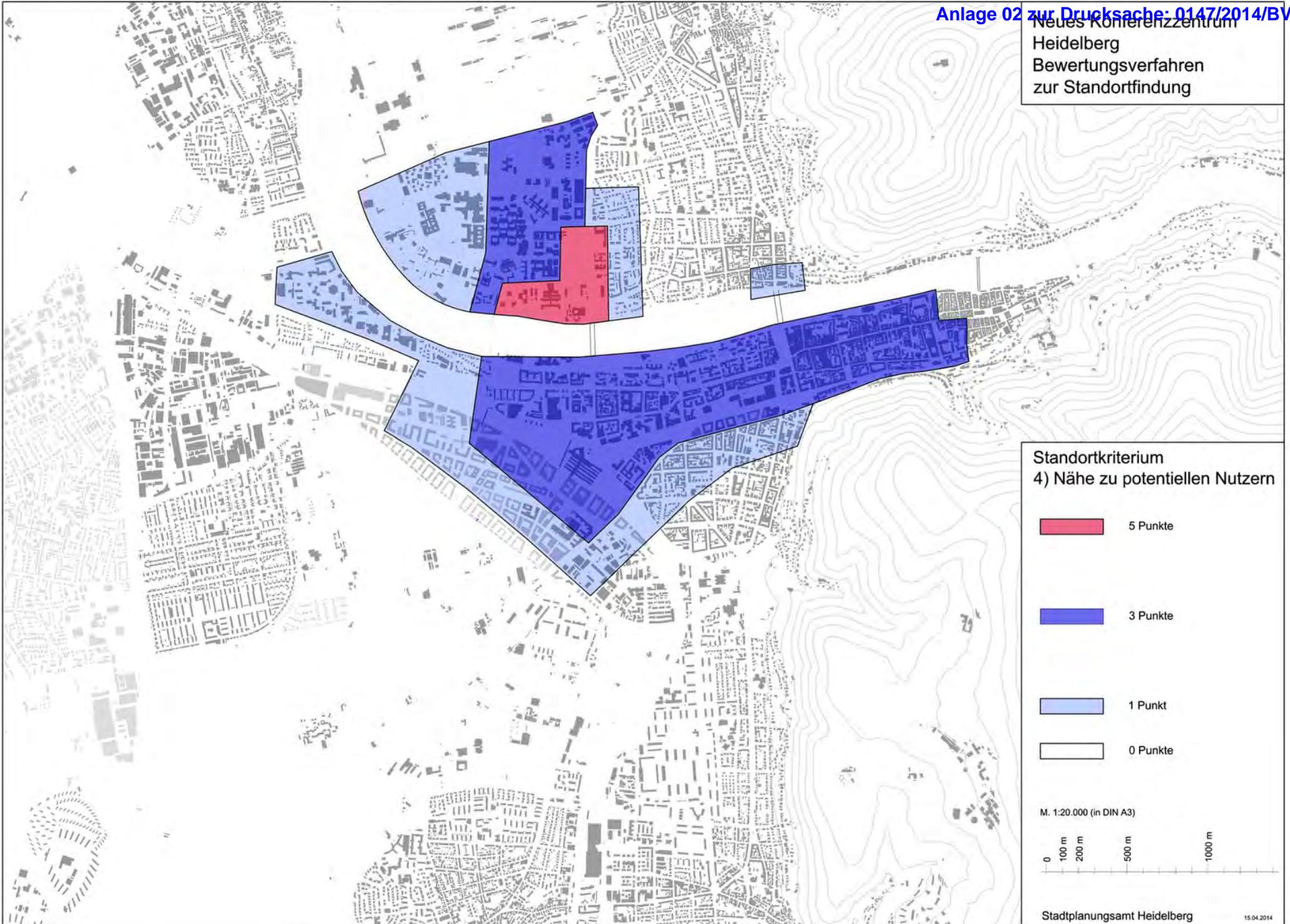
M. 1:20.000 (in DIN A3)



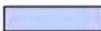
Neues Konferenzzentrum
Heidelberg
Bewertungsverfahren
zur Standortfindung



Neues Konferenzzentrum
Heidelberg
Bewertungsverfahren
zur Standortfindung



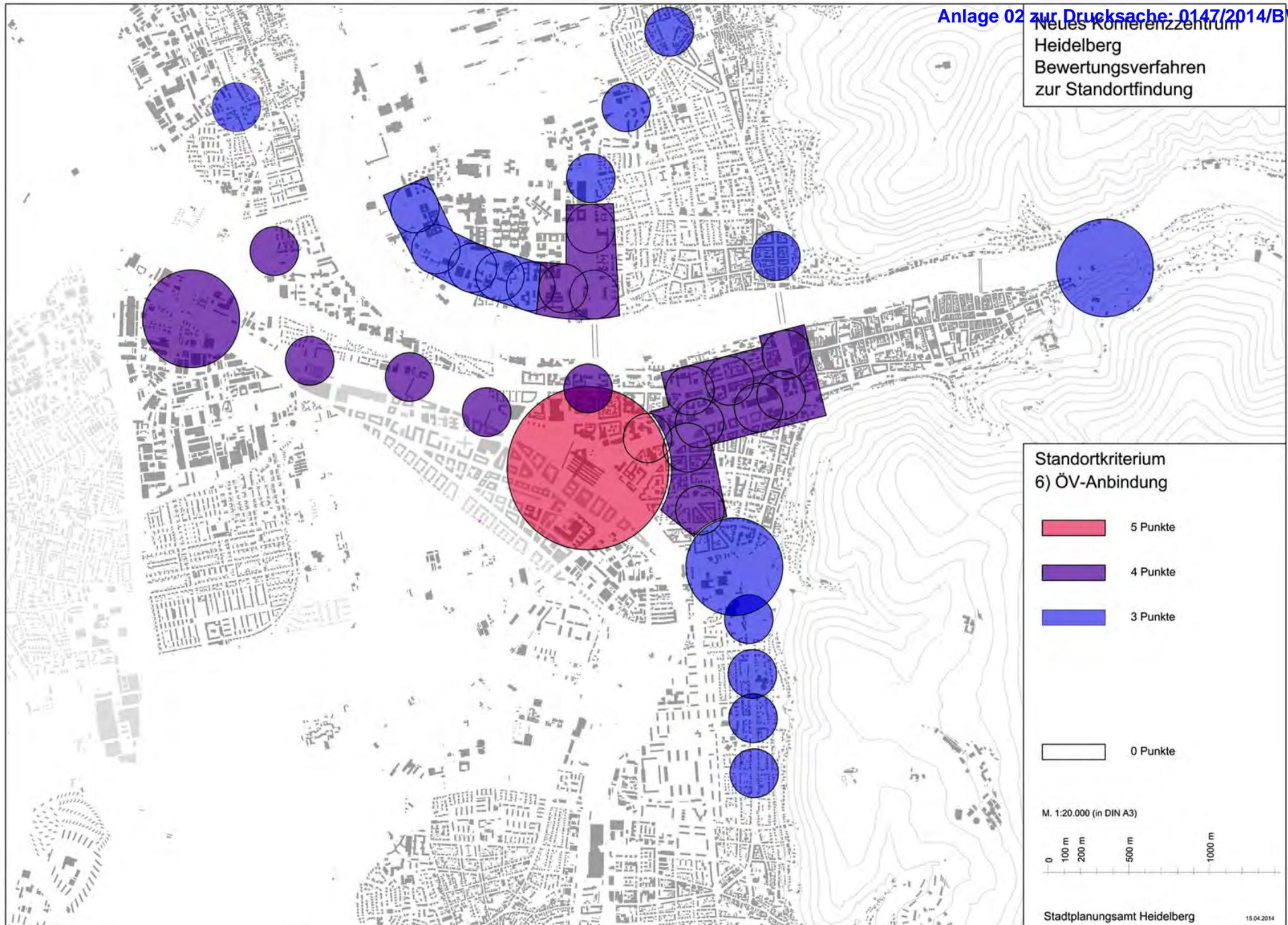
Standortkriterium
4) Nähe zu potentiellen Nutzern

-  5 Punkte
-  3 Punkte
-  1 Punkt
-  0 Punkte

M. 1:20.000 (in DIN A3)



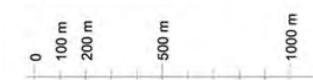
Neues Konferenzzentrum
Heidelberg
Bewertungsverfahren
zur Standortfindung



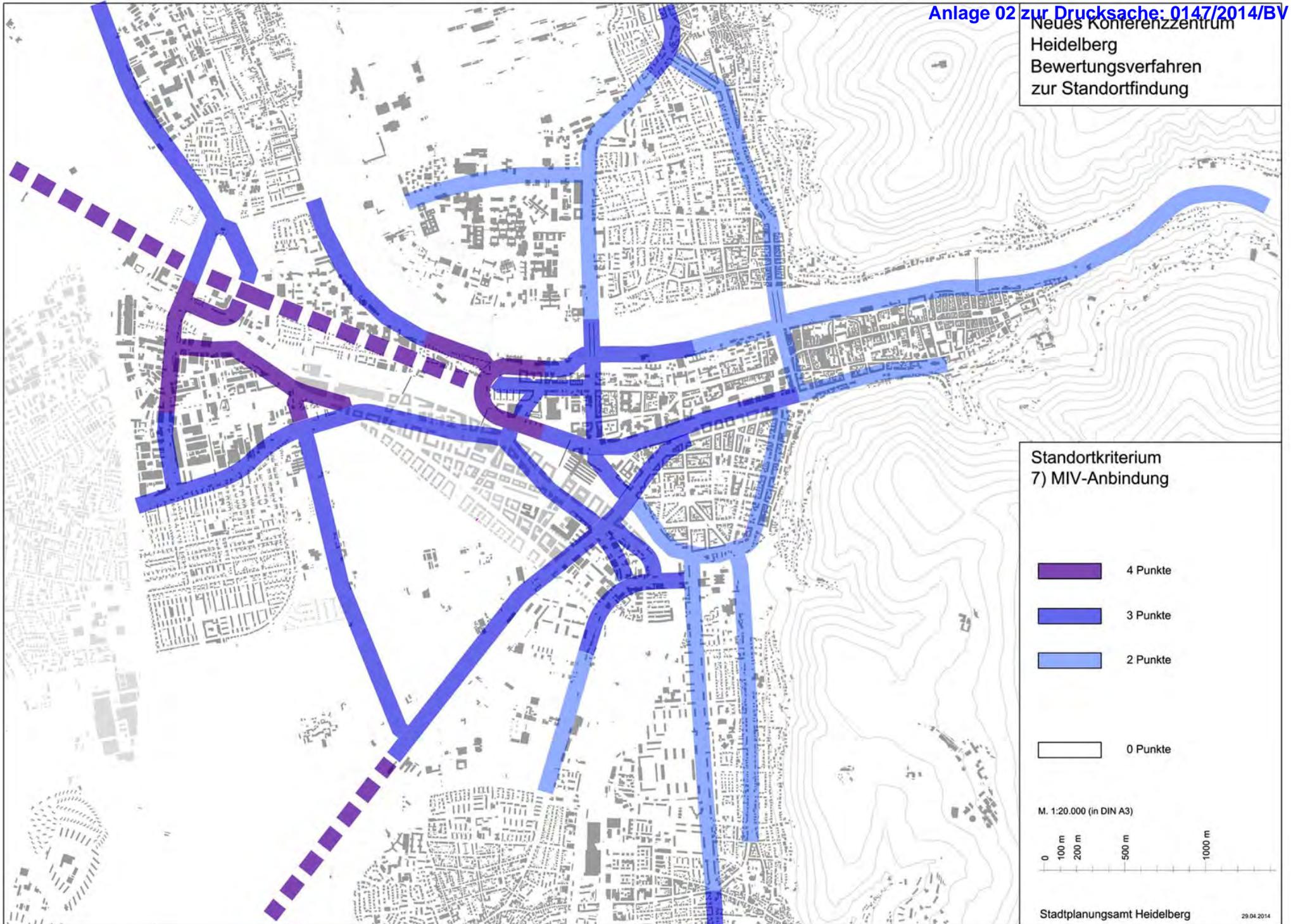
Standortkriterium
6) ÖV-Anbindung

- 5 Punkte
- 4 Punkte
- 3 Punkte
- 0 Punkte

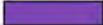
M. 1:20.000 (in DIN A3)



Neues Konferenzzentrum
Heidelberg
Bewertungsverfahren
zur Standortfindung



Standortkriterium
7) MIV-Anbindung

-  4 Punkte
-  3 Punkte
-  2 Punkte
-  0 Punkte

M. 1:20.000 (in DIN A3)



Neues Konferenzzentrum
Heidelberg
Bewertungsverfahren
zur Standortfindung

