Stadtplanungsamt Heidelberg

Neues Konferenzzentrum Heidelberg
Bewertungsverfahren zur Standortfindung

März 2015

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. Die Ergebnisse der Standortbewertung anhand des hier erläuterten Verfahrens werden fachliche Grundlage der Beschlussempfehlung an den Gemeinderat.

Anforderungen an das Bewertungsverfahren

Die für die Standortfrage einschlägigen Vorüberlegungen aus der vorhergehenden Arbeitsphase 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 im Februar bzw. März 2013). Das Messbarmachen (= Operationalisieren) von Standortqualität für ein neues Konferenzzentrum in Heidelberg folgt der Methodik einer Nutzwertanalyse und umfasst folgende Arbeitsschritte:

- Definition des Problems: Bewertung von Standortvorschlägen für ein neues Konferenzzentrum in Heidelberg
- Sammlung von Standortvorschlägen
- Formulierung der wichtigsten Ziele der Standortsuche
- Definition von empirisch zugänglichen Indikatoren für jedes Kriterium.
- Zusammenfassung möglicher Indikatorenwerte zu Klassen gleicher Wertigkeit.
- Zuweisung von Qualitätsattributen zu den Klassen
- Wertsynthese und anschauliche Ergebnisdarstellung

Das Bewertungsverfahren soll eine erste fachliche Bewertung von Standortvorschlägen ermöglichen. Es ist insofern eine wichtige Vorbereitung der Fachverwaltung für die vom Gemeinderat zu beschließenden Eingrenzung auf wenige in der nächsten Phase zu vertiefende Standorte. Aus dieser Funktion des Bewertungsverfahrens ergeben sich folgende methodische Anforderungen:

- **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 Qualitätsunterschiede innerhalb 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 Zeitaufwand**: Die Bewertung soll ohne umfangreiche Untersuchungen auf Basis leicht verfügbarer Daten vorgenommen werden können.

Herleitung der Standortkriterien

Der vom Koordinationsbeirat in der vorausgegangenen Phase der Bedarfserhebung erarbeitete 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. Dafür wurden zunächst drei Hauptaspekte der Standortqualität eines Konferenzzentrums in Heidelberg identifiziert: Grundanforderungen, Verträglichkeit und Besondere Potenziale Heidelbergs:
- Die Grundanforderungen eines Konferenzzentrums umfassen die Verfügbarkeit eines ausreichend großen Grundstücks, die verkehrliche Anbindung und die Hotelkapazitäten im Umfeld des Standorts.
- Die Verträglichkeit eines Konferenzzentrums beschreibt die durch ein Projekt dieser Größenordnung zwangsläufig auftretenden Nutzungskonflikte und Störwirkungen auf dem dafür vorgesehenen Grundstück und in seinem Umfeld.
- Die besonderen Potenziale Heidelbergs umfassen besondere Qualitäten und Alleinstellungsmerkmale der Stadt als Konferenzstandort.

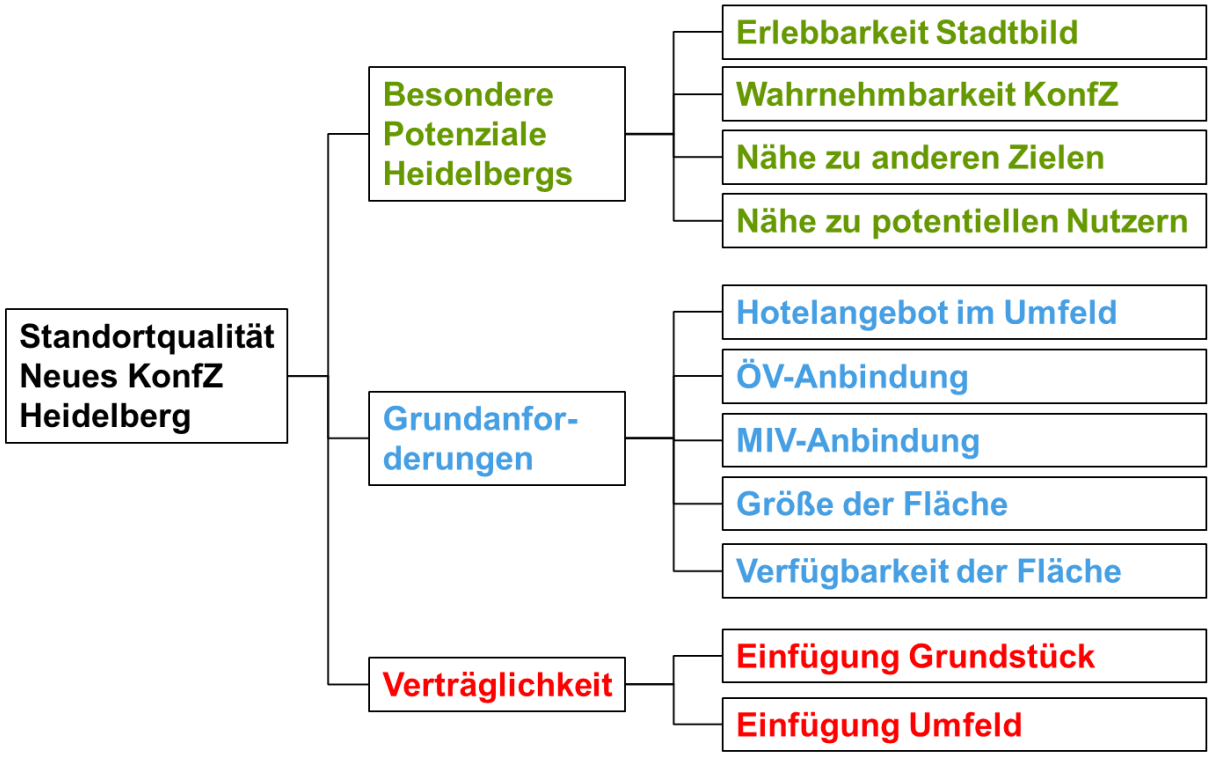
Die mit den besonderen Potenzialen und Alleinstellungsmerkmalen Heidelbergs in Zusammenhang stehenden Kriterien haben dabei insofern eine besondere Bedeutung, als sie neben dem Wo bereits das Ob eines neuen Konferenzzentrums in Heidelberg begründen, weil sie als maßgeblich betrachtet werden
- für die 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 (Alleinstellungsmerkmal) darstellt, muss eine funktionierende Integration in das öffentliche Leben der Stadt Heidelberg gewährleistet sein." Daher wird eine zentrale Lage in Altstadt- und Neckarnähe 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 folgendes Zielsystem der Standortqualität einen neuen Konferenzzentrums mit drei Hauptkriterien und elf Einzelkriterien entwickelt:



Die Einzelkriterien werden in folgender Tabelle kurz beschrieben und die inhaltlich verantwortlichen Fachämter benannt:

Einzelkriterium	Kurzbeschreibung	Fachamt
Erlebbarkeit Stadtbild/Stadtgeschichte	Gäste und Nutzer können am Standort die besonderen visuellen Qualitäten Heidelbergs erleben.	Stadtplanung
Wahrnehmbarkeit des Konferenzzentrums	Das Konferenzzentrum kann prominenter Teil des Erlebnisangebots im Stadtraum werden.	Stadtplanung
Nähe zu anderen Zielen	Die Nutzer können auf kurzem, attraktivem Weg Angebote des höherwertigen Einzelhandels, der Gastronomie, des Tourismus, der Kultur erreichen.	Stadtentwicklung
Nähe zu potentiellen Nutzern	Das Konferenzzentrum kann Teil der Identität von Quartieren mit einer hohen Dichte von Wissenschaft und wissenschaftsnaher Wirtschaft werden.	Wirtschaft
Hotelangebot im Umfeld	Gäste und Nutzer kommen zu Fuß bzw. auf kurzem Weg ins Hotel und zurück.	Wirtschaft

ÖV-Anbindung	Gäste und Nutzer kommen schnell und komfortabel vom/zum Hbf.	Verkehr
MIV-Anbindung	Das Konferenzzentrum ist gut über Hauptverkehrs-straßen erreichbar.	Verkehr
Größe und Zuschnitt der Fläche	Die Fläche ist ausreichend und ermöglicht eine gewisse Flexibilität für Konzept- und Entwurfsvarianten sowie Vorplatz.	Liegenschaften
Verfügbarkeit der Fläche	Das Grundstück kann für das Konferenzzentrum leicht verfügbar gemacht werden.	Liegenschaften
Einfügung in Bezug auf das Grundstück	Die Fläche ist nicht mit Nutzungen belegt bzw. für Nutzungen vorgesehen, die anderweitigen Zielvorstellungen für diesen Standort entsprechen.	Baurecht Umwelt Liegenschaften Landschaft
Einfügung in das Umfeld	Die Auswirkungen auf das Umfeld sind verträglich.	Stadtplanung

Qualitative Bewertung, Gewichtungen und Stärken-Schwächen-Profile

Um eine gute Spreizung der Qualitätsunterschiede in den Einzelkriterien vornehmen zu können, kann die spezifische Eignung eines Standorts für ein Konferenzzentrum in bis zu sechs verbale Qualitätsstufen unterschieden werden:

- sehr hoch
- hoch
- eher hoch
- eher gering
- gering
- sehr gering

Es ist jedoch keineswegs erforderlich, dass in jedem Einzelkriterium alle sechs Qualitätsstufen verwendet werden. Vielmehr können durch das Weglassen bestimmter Qualitätsstufen die spezifischen Qualitätsunterschiede innerhalb eines Einzelkriteriums besser berücksichtigt werden.

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 solche Unterschiede zu vermeiden oder zumindest mittels der nachfolgenden Erläuterungen für Dritte überprüfbar zu machen.

- Die Zuordnung von Qualitätsklassen führt zu einer weiteren Gewichtung. Kriterien, denen die höchste und die niedrigste Qualitätsklasse (sehr hoch und sehr gering) zugeordnet werden, sind dadurch stärker gewichtet als Kriterien, denen nur mittlere Qualitätsklassen (z. B. hoch, eher hoch und gering) zugeordnet werden. In den nachfolgenden Erläuterungen werden mit zwei Ausnahmen bei allen Kriterien die höchste und die niedrigste Qualitätsklasse vergeben. Die Ausnahmen betreffen zum einen die „Verfügbarkeit der Fläche", da hier ohne Verkaufsverhandlungen noch keine maximal negative Einschätzung abgegeben werden

kann, sowie die „MIV-Anbindung", da hier ohne Verkehrsuntersuchung noch keine maximal positive Einschätzung abgegeben werden kann.

- Die ursprüngliche Checkliste aus der Phase der Bedarfserhebung mit 61 Standortkriterien wurde soweit zusammengefasst und verdichtet, dass der hier verwendete Kriterienkatalog 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 Qualitätsklassen ermittelt (s. Anlage 1). 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 Punktwerts erfolgen.

Als guter Kompromiss zwischen Informationsgehalt und Anschaulichkeit wird eine Zusammenfassung der Ergebnisse zu den Einzelkriterien auf der Ebene der Hauptkriterien angesehen. Dadurch ergeben sich Standortprofile, die die Stärken und Schwächen der Standorte in Bezug auf die Besonderen Potenziale, die Grundanforderungen und die Verträglichkeit untereinander vergleichbar machen (s. Anlage 2). Eine Aggregation auf die drei Hauptkriterien 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. Zu diesem Zweck wird – in Analogie zu Schulnoten – die qualitative Bewertung in Punktwerte übersetzt (sehr hoch = 5 bis sehr gering = 0) und das arithmetische Mittel für die Hauptkriterien berechnet. Bei dieser Zusammenfassung können auch unterschiedliche Gewichtungen innerhalb eines Hauptkriteriums vorgenommen werden. Die Fachverwaltung nimmt jedoch keine unterschiedlichen Gewichtungen vor da hierfür keine fachlichen Anhaltspunkte gefunden werden konnten.

Ergänzt werden die Ergebnisse des Bewertungsverfahrens als Tabelle und Säulendiagramm um verbale Hinweise auf besonders schlechte Einzelwerte sowie um verbale Kommentierungen von Aspekten, die von einem solch standardisierten Bewertungsverfahren nicht erfasst werden aber der Verwaltung dennoch relevant für eine Standortempfehlung erscheinen. Dies können Aspekte sein, die jeweils nur einen Standort betreffen oder die weniger fachlich sondern gegebenenfalls mehr politisch zu bewerten sind.

Die Standortkriterien im Einzelnen

Erlebbarkeit von Stadtbild und Stadtgeschichte

Begründung und Indikatoren
Die Attraktivität eines neuen Konferenzzentrums in Heidelberg hängt maßgeblich davon ab, dass die Nutzer des Konferenzzentrums 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, die Hangbebauung am Philosophenweg und das Altklinikum gelten. Müsste zur Herstellung einer Blickbeziehung ein besonderer baulicher Aufwand betrieben werden (Überhöhung/Turm…), so gilt die Blickbeziehung als nicht gegeben.
Zum anderen weisen auch Standorte, die keine solche Blickbeziehung haben noch eine gewisse Erlebbarkeit von Stadtbild und Stadtgeschichte auf, sofern sie in einem historisch geprägten Innenstadtbereich liegen.

Qualitätsklassen:

sehr hoch	Vom Eingang bzw. Erdgeschoss aus ist ein guter Blick auf mindestens einen Bestandteil des historischen Ensembles am Neckar möglich.
hoch	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.
eher gering	Der Standort befindet sich in einem historisch geprägten Innenstadtbereich hat aber keine besonderen Blickbeziehung auf das o. g. historische Ensemble.
sehr gering	Alle anderen Standorte

Wahrnehmbarkeit des Konferenzzentrums

Begründung und Indikatoren
Eine gute Wahrnehmbarkeit des Konferenzzentrums 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.

Qualitätsklassen (siehe auch Karte):

sehr hoch	Haupteingang und Hauptfassade an einem der wichtigsten Plätze der Stadt: Bahnhofsplatz Nord und Süd, Römerkreis, Adenauer-/ Bismarckplatz oder an einem der Brückenköpfe von Theodor-Heuss- oder Ernst-Walz-Brücke,
hoch	Haupteingang und Hauptfassade am Neckarufer zwischen beiden Wehrstegen
eher gering	Haupteingang und Hauptfassade an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen oder an der Bahntrasse Mannheim – HD – Karlsruhe.
sehr gering	Alle anderen Standorte

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 höherwertigen 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.

Qualitätsklassen (siehe auch Karte)

sehr hoch	Durchschnitt von 3,0 Punkten oder darüber
eher hoch	Durchschnitt von 1,6 bis 2,9 Punkten
gering	Durchschnitt von 0,1 bis 1,5 Punkten
sehr gering	Durchschnitt von 0 Punkten

Nähe zu potentiellen Nutzern

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.

Qualitätsklassen (siehe auch Karte)

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

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.

Qualitätsklassen

sehr hoch	600 oder mehr Betten können in einen gemeinsamen Gebäudekomplex integriert werden.
hoch	600 oder mehr Betten sind in bis zu 300m Entfernung vorhanden oder können neu geschaffen werden
eher gering	300 oder mehr Betten sind in bis zu 300m Entfernung vorhanden oder können neu geschaffen werden
sehr gering	Keine größeren standortbezogenen Hotelkapazitäten

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.
Daher sollten Fahrten zwischen Hauptbahnhof und Konferenzzentrum für externe Konferenzteilnehmer auch ohne Kenntnis von Linien- und Fahrplan sowie ohne hohen zusätzlichen Zeitaufwand möglich sein. Die ÖV-Erschließung eines Konferenzzentrums ist eine klassische Massenverkehrsaufgabe. Maßgeblich für die Erschließungsqualität sind daher die großen ÖV-Fahrzeuge (Bussen und Bahnen).

Qualitätsklassen (siehe Karte)

sehr hoch	Kurzer Fußweg vom Hauptbahnhof (bis 500 m*)
hoch	Sehr attraktive S-Bahn-Anbindung: - mehr als 70 Halte pro Tag - kurzer Fußweg (max. ca. 300 m*)
hoch	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.
eher hoch	Gute S-Bahn-Anbindung: - wie oben mit bis zu 70 Halten pro Tag
eher hoch	Gute Nahverkehrsanbindung an den Hauptbahnhof, d. h.: - wie oben mit max. 10 Minuten Fahrtzeit
sehr gering	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 allgemeinem Festlegungen der Erschließungsradien im Nahverkehrsplan, sondern ist konkret an die Ziele der Standortfindung für ein Konferenzzentrum angepasst.

Anbindung im motorisierten Individualverkehr

Begründung und Indikatoren
Der Anliefer- und Besucherverkehr mit Kfz soll in Bezug auf die Belastungen im Straßennetz möglichst verträglich 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 Konferenzzentrums 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.

Qualitätsklassen (siehe Karte)

hoch	Hauptverkehrsstraßen mit einer Erreichbarkeit von bis zu 5 Minuten von der A5
eher hoch	Hauptverkehrsstraßen mit einer Erreichbarkeit von bis zu10 Minuten von der A5
eher gering	Hauptverkehrsstraßen mit einer Erreichbarkeit von über 10 Minuten von der A5
sehr gering	Alle anderen Standorte

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. 4.000qm. Mit zunehmender Grundstücksfläche steigen die Freiheitgrade für einen betrieblich und städtebaulich zweckmäßigen Entwurf von Gebäude und Freiraum.
Für einen schlechten (z. B. schmalen) Grundstückszuschnitt können Abschläge um ein bis zwei Notenstufen vorgenommen werden.

Qualitätsklassen

sehr hoch	6.500 qm und mehr
hoch	6.000 bis unter 6.500 qm
eher hoch	5.500 bis unter 6.000qm
eher gering	5.000 bis unter 5.500 qm
gering	4.000 bis unter 5.000 qm
sehr gering	unter 4.000 qm

Verfügbarkeit der Fläche

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. Sofern das Fachamt keine Anhaltspunkte hat, dass eine Veräußerungsbereitschaft vorliegen könnte, wird die Verfügbarkeit als ungeklärt eingestuft. Eine maximal negative Bewertung verbietet sich in diesem Stadium.

Qualitätsklassen

sehr hoch	Im Eigentum der Stadt
hoch	Im Eigentum einer Tochtergesellschaft der Stadt bzw. der EGH
eher hoch	Fremdeigentum, Verfügbarkeit kann angenommen werden
gering	Fremdeigentum, Verfügbarkeit ist ungeklärt

Einfügung in Bezug auf das Grundstück

Begründung und Indikatoren

Bei Bau des Konferenzzentrums 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
- technische Infrastruktur,
- Grunddienstbarkeiten (Wege-, Leitungsrechte Dritter u. ä., in der Erstbewertung kann diese Angabe nur für Grundstücke im Eigentum der öffentlich Hand gemacht werden).

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

Qualitätsklassen

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

sehr hoch	kein mittlerer oder großer Nutzungskonflikt
hoch	ein mittlerer Nutzungskonflikt
eher hoch	zwei mittlere Nutzungskonflikte
eher gering	drei mittlere Nutzungskonflikte
gering	vier mittlere Nutzungskonflikte oder ein sehr großer Nutzungskonflikt
sehr gering	mehr als vier mittlere Nutzungskonflikte oder ein sehr großer Nutzungskonflikt

Einfügung in 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/ Bahnhofsstraße/ Friedrich-Ebert-Anlage im Süden und Grabengasse im Osten definiert.

Qualitätsklassen (siehe Karte)

sehr hoch	Bauliche Vorprägung durch Großstrukturen und funktionale Vorprägung durch (Haupt-) Verwaltungen oder Wissenschaften/Bildung
eher hoch	Bauliche Vorprägung durch Großstrukturen oder funktionale Vorprägung durch (Haupt-) Verwaltungen oder Wissenschaften/Bildung
gering	Innerstädtische Lage
sehr gering	Sonstige

Anlagen- und Kartenverzeichnis

Anlage 1: Standortqualität für ein Neues Konferenzzentrum in Heidelberg - Ergebnisblatt Einzelkriterien

Anlage 2: Standortprofile für ein Neues Konferenzzentrum in Heidelberg – Vergleich der Standortqualitäten Besondere Potenziale, Grundanforderungen und Verträglichkeit

Karte: Standortqualität Wahrnehmbarkeit Konferenzzentrum

Karte: Standortqualität Nähe zu anderen Zielen

Karte: Standortqualität Nähe zu potenzielle Nutzern

Karte: Standortqualität ÖV-Anbindung

Karte: Standortqualität MIV-Anbindung

Karte: Standortqualität Verträglichkeit Umfeld

Anlage 1

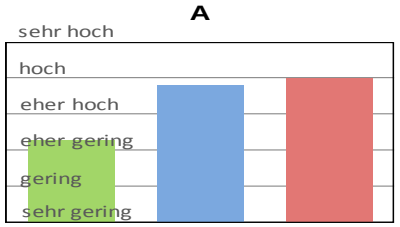
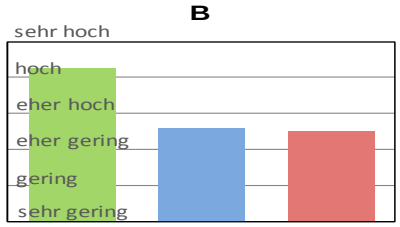
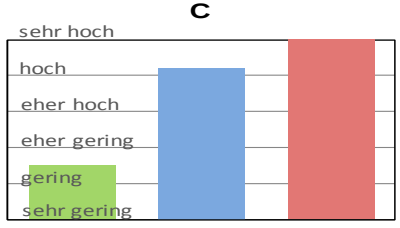
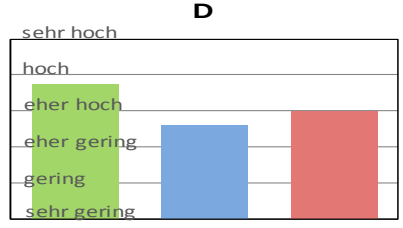
Standortqualität für ein Neues Konferenzzentrum in Heidelberg
Ergebnisblatt Einzelkriterien

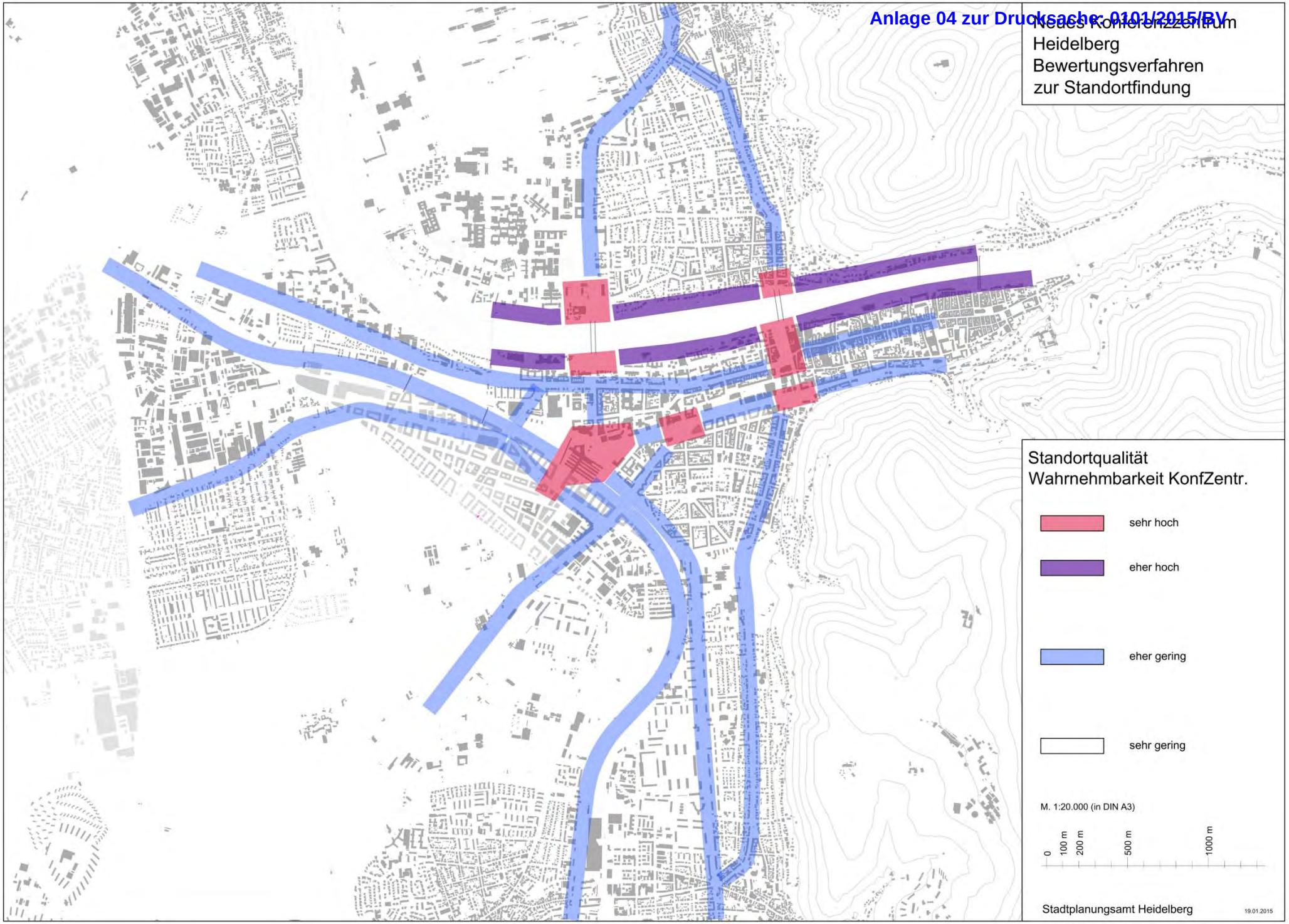
	Besondere Potenziale				Grundanforderungen					Verträglichkeit	
Standort-vorschläge	Stadtbild	Wahrnehm-barkeit	Nähe an-dere Ziele	Nähe pot. Nutzer	Hotel-angebot	ÖV-Anbindung	MIV-Anbindung	Größe der Fläche	Verfügbar-keit Fläche	Einfügung Grundstück	Einfügung Umfeld
A	Sehr gering	Sehr hoch	gering	Eher hoch	Eher gering	Sehr hoch	Eher hoch	Sehr hoch	hoch	Eher hoch	Sehr hoch
B	Sehr hoch	hoch	Sehr hoch	Eher hoch	Sehr gering	hoch	Eher gering	hoch	Eher hoch	gering	hoch
C	Sehr gering	Eher gering	gering	Eher hoch	Sehr hoch	Sehr hoch	Eher hoch	Sehr hoch	Eher hoch	Sehr hoch	Sehr hoch
D	hoch	Sehr hoch	gering	Sehr hoch	hoch	hoch	Eher gering	Eher gering	gering	gering	Sehr hoch
E											
F											
G											
H											
I											
J											

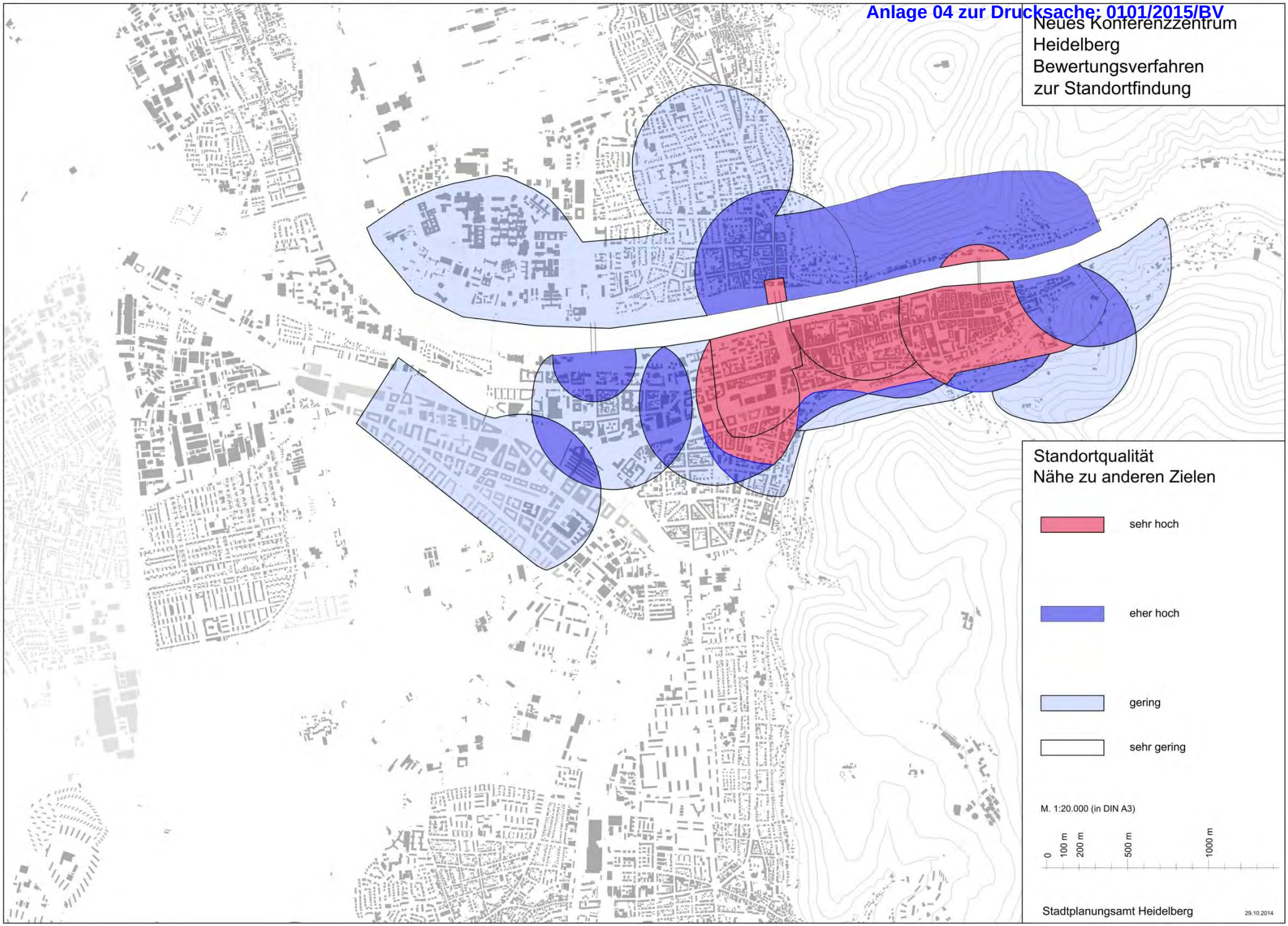
Anlage 2

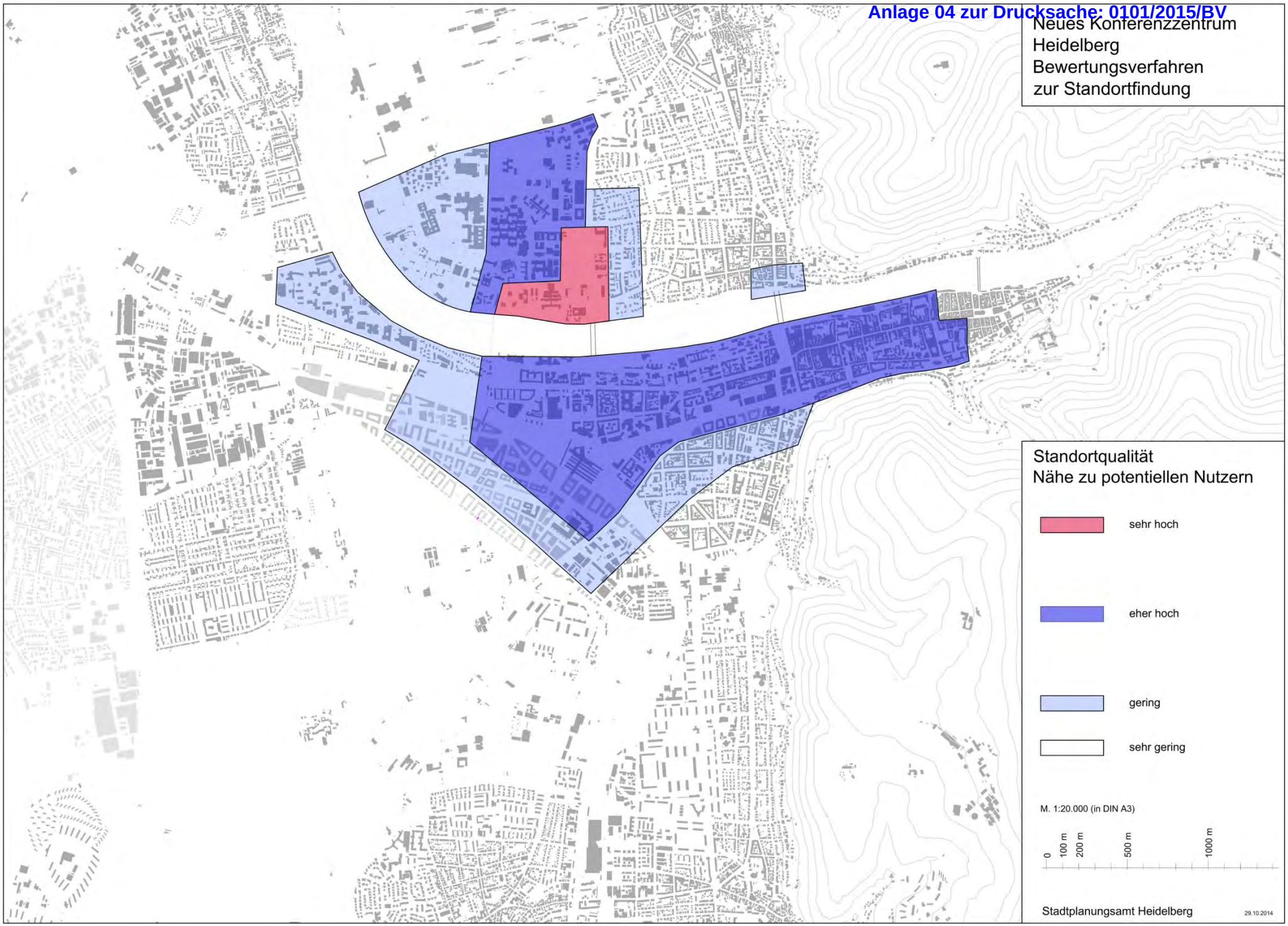
Standortprofile für ein Neues Konferenzzentrum in Heidelberg

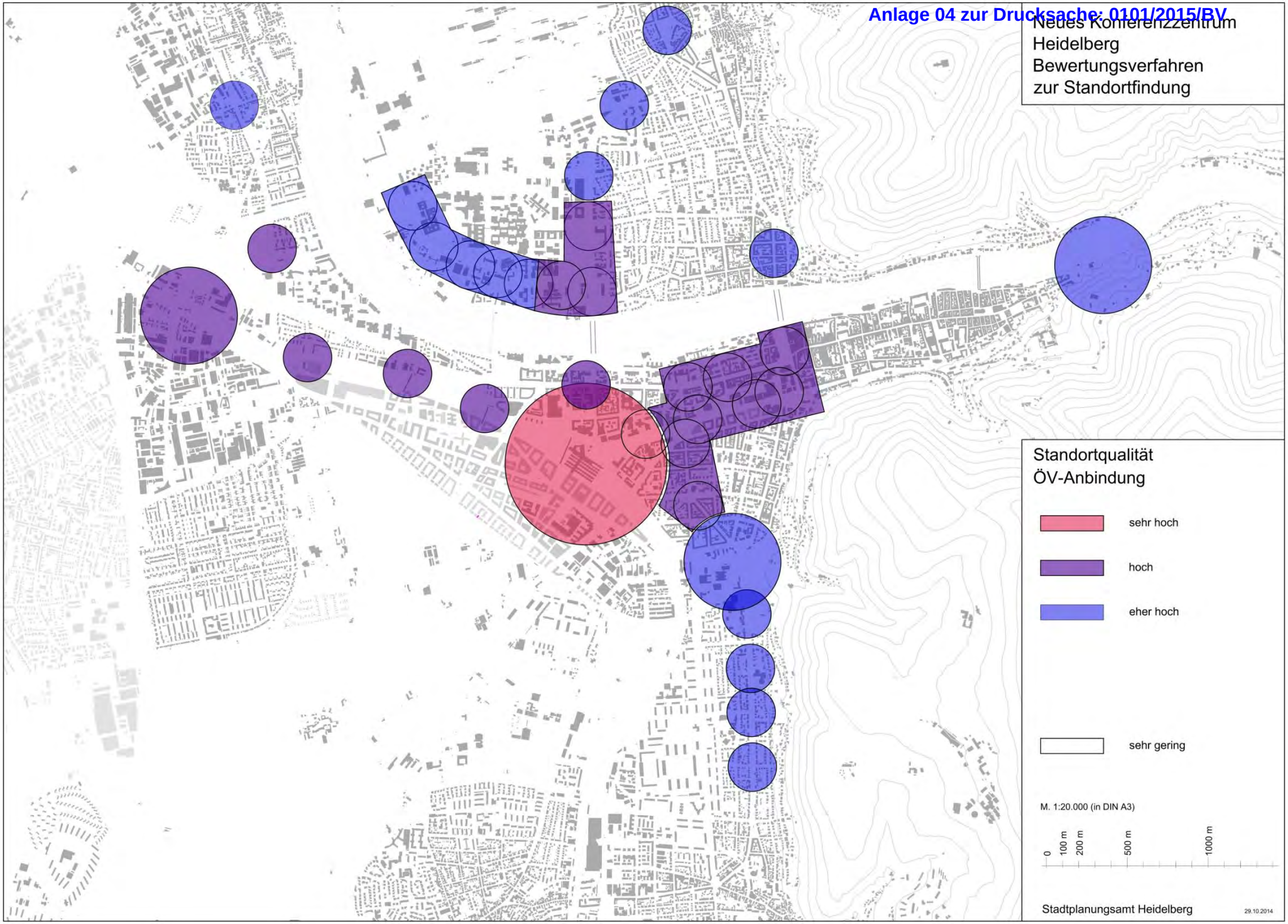
Vergleich der Standortqualitäten Besondere Potenziale, Grundanforderungen und Verträglichkeit

Standortvorschläge	Kommentar, Hinweise zur Interpretation
	
	
	
	

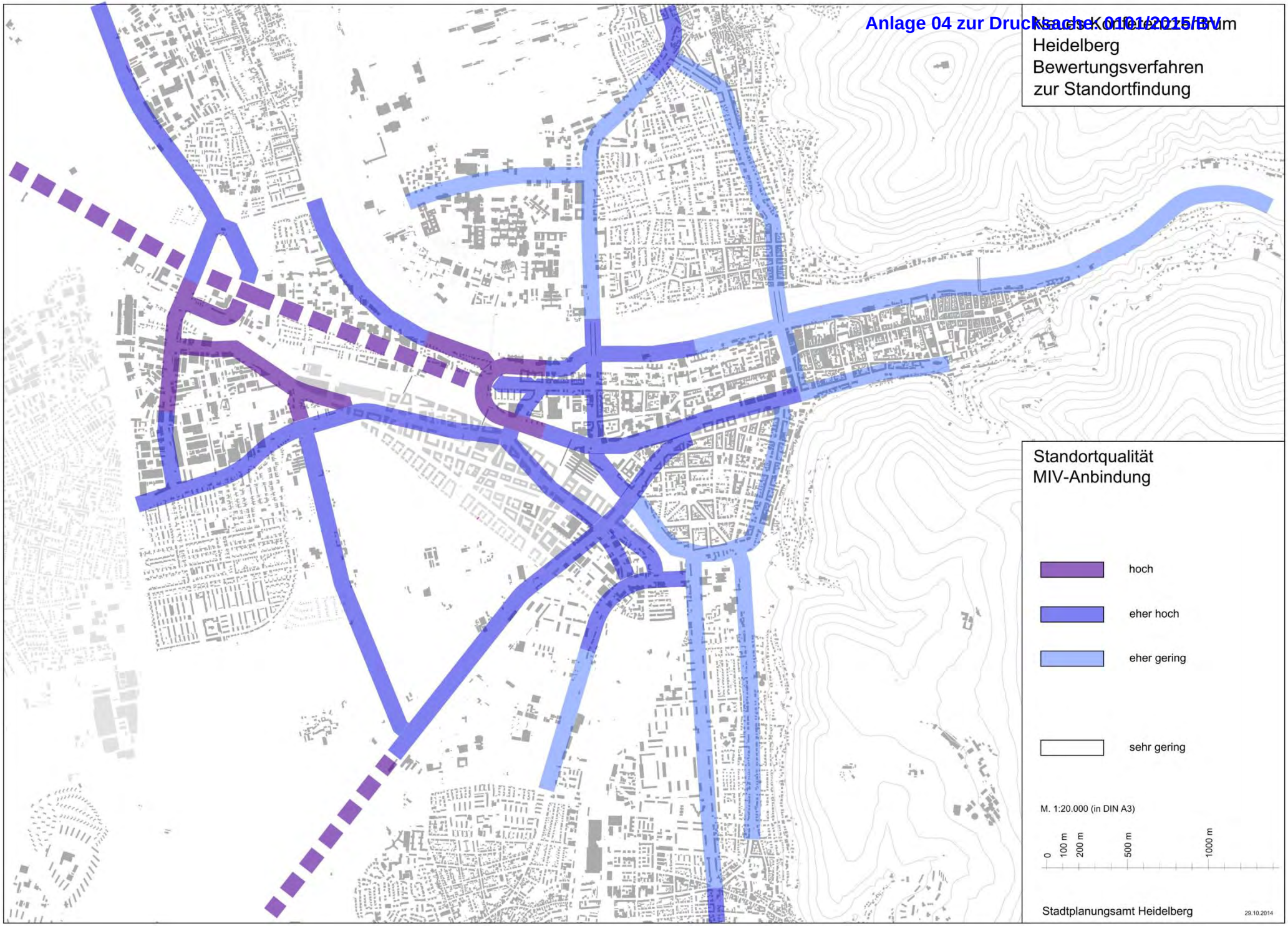

Neues Kongresszentrum
Heidelberg
Bewertungsverfahren
zur Standortfindung
Standortqualität
Wahrnehmbarkeit KonfZentr.
sehr hoch
eher hoch
eher gering
sehr gering
M. 1:20.000 (in DIN A3)
0
100 m
200 m
500 m
1000 m
Stadtplanungsamt Heidelberg
19.01.2015

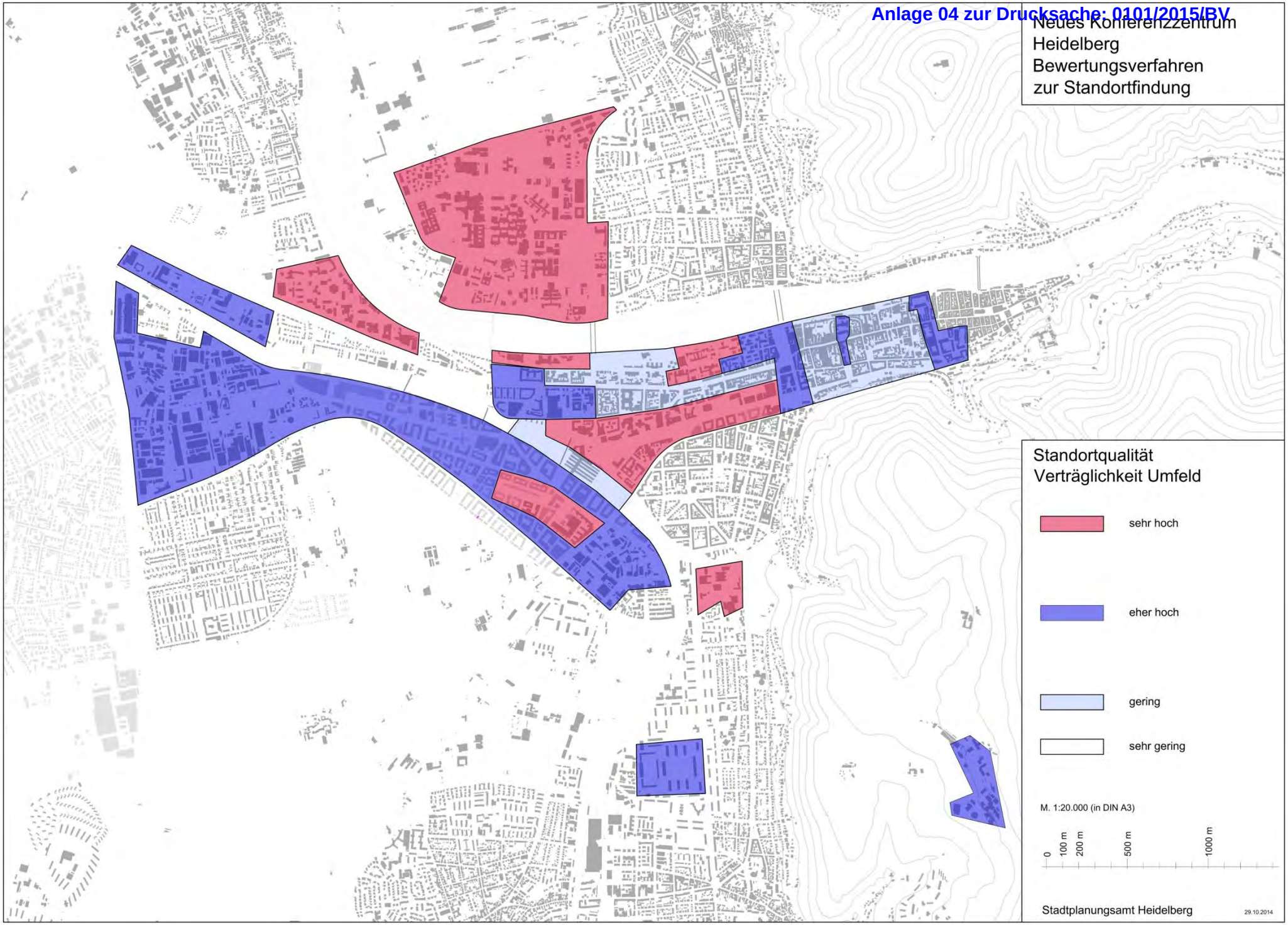

Neues Konferenzzentrum
Heidelberg
Bewertungsverfahren
zur Standortfindung
Standortqualität
Nähe zu anderen Zielen
sehr hoch
eher hoch
gering
sehr gering
M. 1:20.000 (in DIN A3)
0
100 m
200 m
500 m
1000 m
Stadtplanungsamt Heidelberg
29.10.2014


Neues Konferenzzentrum
Heidelberg
Bewertungsverfahren
zur Standortfindung
Standortqualität
Nähe zu potentiellen Nutzern
sehr hoch
eher hoch
gering
sehr gering
M. 1:20.000 (in DIN A3)
0
100 m
200 m
500 m
1000 m
Stadtplanungsamt Heidelberg
29.10.2014


Neues Konferenzzentrum
Heidelberg
Bewertungsverfahren
zur Standortfindung
Standortqualität
ÖV-Anbindung
sehr hoch
hoch
eher hoch
sehr gering
M. 1:20.000 (in DIN A3)
0
100 m
200 m
500 m
1000 m
Stadtplanungsamt Heidelberg
29.10.2014

Heidelberg
Bewertungsverfahren zur Standortfindung




Neues Konferenzzentrum
Heidelberg
Bewertungsverfahren
zur Standortfindung
Standortqualität
Verträglichkeit Umfeld
sehr hoch
eher hoch
gering
sehr gering
M. 1:20.000 (in DIN A3)
0
100 m
200 m
500 m
1000 m
Stadtplanungsamt Heidelberg
29.10.2014