

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0068/2016/BV

Datum:
23.03.2016

Federführung:
Dezernat V, Kämmereiamt (20.3)

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Dezernat II, Amt für Verkehrsmanagement
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Dezernat V, Amt für Liegenschaften

Betreff:

Neues Konferenzzentrum:
- **Ergebnisse Phase 3 - Machbarkeitsprüfung**
- **Standortentscheidung und nächste**
Verfahrensschritte

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	06.04.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	13.04.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	28.04.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat das Ergebnis der Machbarkeitsprüfung (Phase 3) für die in Phase 2 beschlossenen Standorte zur Kenntnis zu nehmen und zu beschließen:

1. *Die Projektrealisierung des Projektes „Neues Konferenzzentrum“ ist an folgenden Standorten zeitnah und mit vergleichbarem finanziellen Umfang möglich:
 - Standort „T1-Bahnstadt“
 - Standort „Heidelberger Druck, Variante Ost“
 - Standort „Lessingstraße“*
2. *Nach Abwägung aller vorliegenden Aspekte wird die Projektrealisierung auf dem Standort „T1-Bahnstadt“ verfolgt.*
3. *Sofern aus heute noch nicht vorhersehbaren Gründen eine zeitnahe Realisierung auf dem Standort „T1 Bahnstadt“ nicht umgesetzt werden kann, soll alternativ die Projektrealisierung auf dem Standort „Heidelberger Druck“ verfolgt werden.*
4. *Nach Ausarbeitung des standortbezogenen Raumprogramms soll im Rahmen eines umfassenden Architektenwettbewerbs am vorgesehenen Standort die Projektrealisierung untersucht werden. Mit der Bearbeitung wird die Heidelberg Marketing GmbH beauftragt.*
5. *Die Verwaltung wird beauftragt für den geplanten Standort die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zeitnah herzustellen.
Bei Baufeld T1 wäre zunächst die Rahmenplanung Bahnstadt fortzuschreiben.*
6. *Die Verwaltung wird beauftragt eine Feinuntersuchung der möglichen Finanzierungsmodelle und Betreiberkonzeptionen, samt beihilfe- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, für den final festgelegten Standort durchzuführen.*
7. *Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, die Deckung der notwendigen, überplanmäßigen Ausgaben in Verwaltungszuständigkeit zu entscheiden.*
8. *Dem Gemeinderat ist zeitnah ein Beschlussvorschlag zur Bürgerbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren und den Hochbauarchitektenwettbewerb vorzulegen.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	400.000 €
Kosten Architektenwettbewerb	250.000 €
Feinuntersuchung Betreiberkonzeption/ Finanzierungsmodelle	150.000 €
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	400.000 €
• Budget TH 12 für Beteiligungsprozess	100.000 €
• Feinuntersuchung Betreiberkonzeption / Finanzierungsmodelle	
- Budget TH 20 in 2016	50.000 €
- Budget TH 20 nichtverbrauchte Transferaufwendungen Heidelberg Marketing in 2016	100.000 €
• Die Deckung der notwendigen, überplanmäßigen Ausgaben erfolgt in Verwaltungszuständigkeit.	150.000 €

Zusammenfassung der Begründung:

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom Mai 2015 (Drucksache 0101/2015/BV) wurden die in Phase II beschlossenen Standorte im Rahmen eines aufwendigen Verfahrens hinsichtlich ihrer Machbarkeit untersucht und durch eine intensiven Bürgerbeteiligung begleitet. Nach Abwägung aller vorliegenden Aspekte, soll die Projektrealisierung auf dem Standort "T1-Bahnstadt" verfolgt werden.

Begründung:

1. Einführung

Der vom Gemeinderat beauftragte Planungsprozess für ein neues Konferenzzentrum in Heidelberg ist in mehrere Phasen gegliedert. Alle Prozessphasen wurden mit einer intensiven Bürgerbeteiligung begleitet. Nachdem in der Phase I der Bedarf geprüft und festgestellt wurde, wurde in der Phase II die Standortfrage untersucht und durch Beschluss des Gemeinderates auf fünf Standorte (siehe DS 0101/2015/BV) konzentriert.

Im Rahmen der Phase III fand nun die Machbarkeitsuntersuchung der möglichen Standorte:

1. *Bahnstadt T1/Z2*
2. *HD Druck*
3. *Stadtwerke West*
4. *HBF Lessing/Kurfürsten (Alte Hauptpost)*
5. *Altklinikum Nordost*

statt.

Auch Phase III wurde durch eine vom Koordinationsbeirat Neues Konferenzzentrum entwickelte Bürgerbeteiligung begleitet. Die Gegenstände der Bürgerbeteiligung ergaben sich aus den Themen der Machbarkeitsuntersuchung. Dazu gehörten unter anderem die lokale Verträglichkeit mit dem Umfeld, verkehrliche Fragen, wirtschaftliche Aspekte und zusätzlich die sich aus dem möglichen Bau eines Konferenzzentrums ergebenden Chancen und Risiken für die jeweiligen Stadtteile und deren Entwicklung (vgl. DS 0101/2015/BV).

Die Bürgerinnen und Bürger hatten folgende Möglichkeiten, sich in Phase III einzubringen:

- Auftaktveranstaltung Bürgerbeteiligung Phase III am Montag, 9. November 2015
- Online-Beteiligung von Montag, 9. November, bis Sonntag, 30. November 2015 unter www.heidelberg-konferenzzentrum.de
- Vor-Ort-Gespräche am Bismarckplatz am Freitag, 20. November 2015 und Samstag, 21. November 2015
- Abschlussveranstaltung Bürgerbeteiligung Phase III am Mittwoch, 24. Februar 2016

Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung für die jeweiligen Standorte kurz wiedergegeben. Eine detaillierte Zusammenstellung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zu Phase III ist in den Anlagen 1 und 2 beigefügt.

Für den Standort Bahnstadt wurde angemerkt, dass die Ansiedlung des neuen Konferenzentrums positive Impulse für die weitere Entwicklung des Stadtteils habe und als Signal für die Bahnstadt zu sehen sei. Positiv sei zudem, dass die Innenstadt durch den vom Konferenzzentrum verursachten Verkehr nicht zusätzlich belastet wäre. Die enge Verbindung zur Altstadt sei durch die zwei neuen Straßenbahnlinien im engen Takt sichergestellt.

Auch beim Standort Heidelberger Druck wurde von Seiten der Bürgerschaft die Chance für einen Impuls für den Stadtteil Bergheim gesehen. Ein neues Konferenzzentrum sei ein städtebauliches Highlight an diesem Standort, der nicht nur innenstadtnah sei, sondern auch als Stadteingang gesehen werden könne. Bedenken gab es bezüglich des erhöhten Verkehrsaufkommens und der Parkplatzsituation.

Die Ansiedlung eines neuen Konferenzentrums beim Standort Stadtwerke West wurde in der Bürgerschaft als Möglichkeit gesehen, das Umfeld und die umgebenden Areale aufzuwerten. Eine städtebauliche Einfügung sei möglich, wobei auf die Dichte, die als hoch eingestuft wird, zu achten sei. Trotz guter Verkehrsanbindung sei an diesem Standort jedoch eine hohe verkehrliche Belastung mit negativen Folgen zu befürchten.

Beim Standort Hauptbahnhof Lessingstraße / Kurfürstenanlage (Alte Hauptpost) wurde angemerkt, dass das Neue Konferenzzentrum auch hier eine Aufwertung des Stadteingangs und der Kurfürstenanlage ermögliche. Die verkehrliche Anbindung sei optimal, wobei negativen Folgen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, zum Beispiel Lärm, Stau und Feinstaub zu befürchten seien. Strittig war, ob die am Standort befindliche Grünfläche erhaltenswert sei oder nicht.

Beim Standort Altklinikum Nordost wurde die räumliche Nähe zur Altstadt positiv hervorgehoben. Die im Gegensatz zu den anderen Standorten hohen Kosten wurden von den meisten Bürgerinnen und Bürgern jedoch als Ausschlusskriterium gesehen. Ebenfalls gab es Bedenken bezüglich des Denkmalschutzes und der Überlastung der B37.

2. Verfahren und Prozesse

Im Zuge der Phase III erarbeitete die Heidelberg Marketing GmbH (HM) zusammen mit der Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG) und dem Koordinationsbeirat (bestehend Bürger, Stadtverwaltung, Universität, IHK, Stadtteilvereine) die Machbarkeitsstudie. Es wurde anhand des Gemeinderatsbeschlusses vom Mai 2015 und dem von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten Raum- und Flächenprogramm für ein Konferenzzentrum inkl. der Option eines Tagungshotels an allen fünf Standorten (Anlage 3) geprüft, ob eine Realisierung möglich ist.

Bei zwei Bürgerbeteiligungsveranstaltungen und bei Vor-Ort-Gesprächen auf dem Bismarckplatz wurden der Bürgerschaft die Ergebnisse präsentiert und deren Anregungen für das weitere Verfahren aufgenommen.

Parallel fand eine Online-Beteiligung statt. Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, sich online über alle Inhalte der Machbarkeitsuntersuchungen zu informieren und konnten dazu Stellung nehmen. Zudem wurde in zahlreichen, zum Teil öffentlichen Arbeitssitzungen des Koordinationsbeirats kontinuierlich auf die Belange der Bürgerinnen und Bürger eingegangen.

Die Themen Investitionskosten, Betriebskosten, Erlöse und die Verkehrsuntersuchung wurden während der Beteiligungsveranstaltung im November nicht behandelt, da die Ergebnisse noch nicht vollständig vorlagen und zunächst weitere Gespräche mit Grundstückseigentümern zu führen waren. Deshalb wurde auch die Eingabe in den Gremienlauf um rund 3 Monate verschoben. Dies war erforderlich, um vollständige und verlässliche Informationen zu erarbeiten. Die Bürgerbeteiligung zu den genannten Punkten erfolgte bei der Beteiligungsveranstaltung am 24.02.2016.

In 2016 fanden 3 Arbeitssitzungen des Koordinationsbeirates statt, an denen die nun vorliegenden Ergebnisse zu den geschätzten Gesamtinvestitionskosten und dem operativen Betriebsergebnis sowie das Verkehrsgutachten in Vorbereitung der Abschlussveranstaltung am 24.02.2016 aufgearbeitet wurden.

Vorgehen Untersuchung Standorte

Für jeden Standort wurde zunächst die Umsetzung des Raumprogramms einschließlich der benötigten Kfz-Stellplätze sowie der funktionalen Anforderungen in Form standortbezogener Testentwürfe/Massenmodelle durch das Planungsbüro Astoc, Köln, untersucht. Die Realisierung eines neuen Hotels am Standort wurde ebenfalls geprüft. Mit der Verkehrsuntersuchung (Verkehrserzeugung und -verteilung, Anbindung im motorisierten Individualverkehr, Anbindung ÖPNV, Rad und Fußgänger, Andienung und Lieferverkehr, konzeptionellen Verbesserungsmaßnahmen) der Standorte wurde SSP Consult Beratende Ingenieure, Stuttgart, beauftragt. Weitere Untersuchungspunkte waren die Grundstücksverfügbarkeit, baurechtliche Implikationen, Hotelangebote, Investitionskosten und betriebswirtschaftliche Ergebnisprognose.

Für eine bessere Vergleichbarkeit der Gesamtinvestitionskosten wurde für alle Standorte – ausgenommen – Altklinikum – das gleiche Bauvolumen (bzw. Bruttogrundflächen) angenommen. Ausgangspunkt hierfür ist die geforderte Kapazität von 1.800 Sitzplätzen bei Reihenbestuhlung für den größten Saal. Am Standort Altklinikum beträgt die nachgewiesene Sitzplatzkapazität 1.500 Personen. Alle baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze, die am Standort selbst nicht in einer neuen Tiefgarage nachgewiesen werden können, werden mit dem gleichen Kostenansatz wie für einen gebauten Stellplatz kalkuliert.

Auch die Größe der herzustellenden Außenfläche wurde an allen Neubau-Standorten normiert. Dies führt dazu, dass die Kosten für das Bauwerk an sich an allen Standorten -ausgenommen Altklinikum- nahezu identisch sind.

Notwendige Maßnahmen der verkehrlichen Anbindung des Konferenzzentrums wurden berücksichtigt. Die Kosten der einzelnen Standorte unterscheiden sich jedoch nur um ca. 150 TEUR.

Somit fokussieren sich die Unterschiede in den Gesamtinvestitionskosten auf die standortspezifischen Kosten des Grunderwerbs, der Baureifmachung (Abbruch, Beseitigung von Bodenaltlasten), von Sicherungsmaßnahmen und etwaige Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen.

Für die Standortbewertung selbst, sind auch nicht-monetäre Faktoren einzubeziehen, z.B. der Chancen und Risiken für den Stadtteil. Dieses Merkmal ist expliziter Bestandteil der Bürgerbeteiligung und wurde im Rahmen der Machbarkeitsprüfung nicht bearbeitet.

Am Standort Altklinikum liegt eine Sondersituation vor.

Das Hotelprojekt ist, da es auftragsgemäß als private Investitionsmaßnahme eingestuft wird, bisher nicht Gegenstand wirtschaftlicher Untersuchungen.

3. Ergebnis

Ein wesentliches Kriterium der Umsetzbarkeit ist die Grundstücksverfügbarkeit zum Zeitpunkt des frühestmöglichen Baubeginns sowie deren Bedingungen (siehe Anlage 4 - 9).

a) Grundstück - zeitliche Dimension:

Wann muss das Grundstück nutzbar/bebaubar sein:

Vorbereitung und Durchführung Architektenwettbewerb:	7 Monate
Planung bis Bauantrag:	12 Monate
Baugenehmigungsverfahren:	4 Monate

- Am Standort Altklinikum ist die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers (Land) gegeben. Der Standort stünde aufgrund der Verlagerung der Rechtsmedizin in einen noch zu erstellenden Ersatzbau erst in sechs Jahren, d. h. nicht vor Ende 2021 zur Verfügung.
- Der im Eigentum der Stadtwerke stehende Standort Stadtwerke West steht nach der Verlagerung der Arbeitsplätze in Neubauten voraussichtlich erst gegen Ende 2018 zur Verfügung.
- Am Standort Bahnstadt wurden zwei Baufelder (Z und T) in Phase 2 identifiziert, von denen das Z-Baufeld aufgrund seines schmalen Grundstückszuschnitts sich als nicht geeignet herausgestellt hat. Für den Standort Bahnstadt liegt eine Sondersituation vor. Die Grundstücke der Baufelder T1a/b stehen überwiegend im Eigentum der Stadt. Die Stadt muss noch zwei Grundstücke erwerben. Nach dem Stand der bisherigen Gespräche ist von einer Verfügbarkeit in 2017 auszugehen. An allen Grundstücken besteht ein notarielles Ankaufsoptionsrecht zugunsten einer privaten Stiftung.
- Für den Standort HD Druck ist nach dem Stand der geführten Gespräche von einer Verkaufsbereitschaft des Eigentümers auszugehen. Die Grundstücksverfügbarkeit wird in 2016 oder 2017 gegeben sein.
- Die Grundstücke am Standort Lessingstraße stehen im Eigentum der Stadt. Eine Teilfläche ist mit einer Tiefgarage und zwei weiteren Untergeschossen unterbaut. Das alleinige Nutzungsrecht hieran steht dem Eigentümer des mit der ehemaligen Hauptpost bebauten Grundstücks zu. Trotz weitgehender dinglich gesicherter Rechte (Bauen ohne Grenzabstand, Überfahrrecht, Duldung Abriss Pavillon, Mitnutzung der Tiefgaragen-Zufahrt) zugunsten der Stadt sind für den Fall der Errichtung eines Konferenzentrums nicht alle damit verbundene Einschränkungen der Nutzung der Tiefgarage (z. B. Entfall von Fläche bzw. Stellplätzen für Tragwerkskonstruktionen) nicht nachbarrechtlich vereinbart und bedürfen somit der Zustimmung des Nachbarn. Die konkreten Planungen müssten mit dem Nachbarn im Vorfeld abgestimmt und dessen Zustimmung eingeholt werden. Hierdurch kann es zu Verzögerungen oder Umplanungen während der Planungsphase kommen. Nur wenn es gelingt, sich in dieser Frage vor Planungsbeginn mit dem Nachbarn zu einigen, ist von einer Grundstücksverfügbarkeit in 2016/2017 auszugehen.

b) Grundstück - monetäre Dimension:

- Altklinikum: Die Kosten des Grunderwerbs bzw. der damit verbundenen Kosten liegen im zweistelligen Millionenbereich und damit weit über den Kosten aller anderen Standorte. Neben dem Bodenwert werden vom Eigentümer auch erhebliche Gebäuderestwerte in Ansatz gebracht. Zudem fordert der Eigentümerversorger die Übernahme hoher Folgeinvestitionen durch den Käufer für die Neustrukturierung zentraler technischer Versorgungsanlagen, für ein Ersatzgebäude der Rechtsmedizin und für den Umzug selbst.
- Stadtwerke West und Lessingstraße: Die Grundstückswerte der Standorte wurden anhand zu erwartender Boden(richt)werte für Wohnbauland überschlägig ermittelt. Ein Wertansatz für vorhandene Gebäude und Außenanlagen ist nicht erfolgt.
- HD Druck: Die Kaufpreisvorstellungen des Eigentümers sind der Höhe nach bekannt.
- Bahnstadt: Am Standort ist der Grundstückspreis, den der Optionsinhaber an die Stadt zu zahlen hat, durch vertragliche Vereinbarungen im Rahmen des Entwicklungsrechts bestimmbar. Für die Projektkalkulation wurde angenommen, dass der Optionsinhaber oder ein Dritter das Konferenzzentrum erstellen. Ein in die Kalkulation hierfür eingestellter Ansatz für Wagnis und Gewinn von rd. 2,4 Mio. EURO würde für den Fall der angestrebten städtischen Umsetzung entfallen.

c) Kosten der Baureifmachung (Abbruch, Beseitigung Bodenaltlasten) und Herrichtung:

- Altklinikum: Die Kosten für Anpassungsmaßnahmen für technische Infrastruktur und Abbruch werden auf rund 10 Mio. EURO geschätzt.
- Stadtwerke West und HD Druck: An beiden Standorten entstehen nennenswerte Kosten für Abbruch und Beseitigung von Bodenverunreinigungen.
- Lessingstraße: an diesem Standort liegen die kalkulierten Kosten für Abbruch und Beseitigung von Bodenverunreinigungen in einer Größenordnung von unter 1 Mio. € und damit unterhalb des Wertes für die beiden anderen Standorte.
- Bahnstadt: Aufgrund des besonderen Städtebaurechts und vertraglicher Vereinbarungen beinhaltet der vom Optionsinhaber (Stiftung) an die Stadt zu zahlende Kaufpreis für den Standort Bahnstadt T1 die Kosten der Baureifmachung. Weder der Verkaufspreis (Einnahmen der Stadt) noch die Kosten der Baureifmachung (Ausgaben der Stadt) werden in Ansatz gebracht.

d) Gesamtinvestitionskosten:

Die Investitionskosten wurden zunächst für den Kostenstand 2. Halbjahr 2015 geschätzt. Der Großteil der Planungs- und Baukosten wird jedoch erst in ca. 2,5 Jahren anfallen. Deshalb wurde eine Indexierung (Kostensteigerung) der gesamten Investitionskosten (auch der Grundstückswerte) mit 2 % p.a. vorgenommen.

Die prognostizierten Investitionskosten der vier „reinen“ Neubaustandorte liegen zwischen 65 Mio. und 71 Mio. EURO und differieren somit nur um 6 Mio. EURO (< 10 %). D. h., für diese Standorte gewinnen andere Kriterien, insbesondere Grundstücksverfügbarkeit und qualitative Aspekte an Bedeutung für die Standortentscheidung. Am Standort Altklinikum sind die höchsten Gesamtinvestitionskosten zu erwarten, obgleich die Sitzplatzkapazität an diesem Standort um gut 16 % unterhalb der der anderen Standorte liegt. Ursächlich hierfür sind die sehr hohen Grundstücks- und Kosten für Ersatz-/Kompensationsmaßnahmen.

e) Verkehrsuntersuchung

Relevant ist insbesondere das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch PKW, die die Tiefgarage für eine Tagesveranstaltung nutzen. Bei angenommenen 500 verfügbaren Stellplätzen beträgt das Aufkommen an PKW 150 Fz/h (Ausfahrt) bzw. 175 Fz/h (Einfahrt). Bei Abendveranstaltungen ist die Grundbelastung des Straßennetzes im Hinblick auf den Zusatzverkehr generell unkritisch.

Der Zu- und Abflussverkehr PKW führt an den Standorten zu Mehrbelastung, die durch Modifikationen an Signalanlagen bedient werden kann.

Zu erwartende negative Auswirkungen an Standorten mit einer Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld sind generell eine Verkehrszunahme und ein erhöhter Parkdruck.

Die Anlage von Dauer-Warte-Standorte für Busse an den Standorten selbst ist nicht erforderlich und städtebaulich nicht wünschenswert. Es sind Angebote im Stadtgebiet zu schaffen.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau wird für den konkreten Standort erst im weiteren Planungsprozess untersucht. Als Schallschutzmaßnahmen für den Lieferverkehr kommen sowohl bauliche Schallschutzvorkehrungen (z. B. Lieferzone als Tiefhof, Einhausung) als auch die Vorgabe von Andienungszeiten in Betracht.

Am Standort Altklinikum kann allenfalls ein geringes zusätzliches Kfz-Stellplatzangebot in einer Tiefgarage geschaffen werden.

Dieses ist von untergeordneter Bedeutung für den Verkehrsfluss. Erschwernisse sind jedoch in der logistischen Andienung des Standorts zu sehen.

f) Städtebauliche Einfügung

Bahnstadt

Grundsätzlich haben sich die untersuchten Standorte in der Bahnstadt als positive städtebauliche Ergänzung bzw. Modifizierung der bisherigen Planung herausgestellt. Zwischen den beiden Standorten im Z- Baufeld und T-Baufeld bestehen jedoch qualitative Unterschiede. Mit einem Konferenzzentrum auf dem Z-Baufeld würde die Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und dem Campus in der Bahnstadt gestärkt werden.

Allerdings wird das im Rahmenplan Bahnstadt kleinteilig gegliederte Bebauungsband zwischen Grüner Meile und Zollhofgarten durch die Großstruktur eines Konferenzzentrums in zwei sehr unterschiedliche Teile zerteilt.

Seine differenzierte raumbildende Wirkung in Bezug auf Zollhofgarten und Grüne Meile wird dadurch beeinträchtigt.

Problematisch erscheint auch, dass dieser Standort im Grunde keine Rückseiten hat, an der Funktionen wie Andienung etc. relativ konfliktarm organisiert werden könnten. Die Anordnung von TG-Zufahrten soll jedoch nicht im öffentlichen Raum erfolgen. Die Zuordnung des Hotels auf dem T1-Grundstück erscheint nicht zwingend. Es könnte für diese Variante auch an anderer Stelle in der Bahnstadt im Bereich zwischen Bahnhof und Campus platziert werden.

Das untersuchte T-Baufeld erscheint für die Unterbringung des Konferenzzentrums prägnanter und würde durch eine leichte Modifizierung der Rahmenplanung deren Ambitionen bezüglich eines attraktiven Campus um den Zollhofgarten noch stärker umsetzen können. Die Modifizierung würde dazu führen, dass anstelle des Turms T1a eine straßenbegleitende Bebauung entlang des Czernyring mit einer Höhe von sechs Geschossen vorgesehen wird. Die Baufelder T1a und T1b würden demzufolge zusammengeführt und könnten problemlos auch die gewünschte Hotelgröße in zusammenhängenden Ebenen aufnehmen. An der Stelle der Fußgängerquerung des Czernyrings soll allerdings ein Durchgang in Richtung Campus verbleiben, um die kurze Verbindung zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt zu stärken. Mit einer klaren Ausrichtung des Konferenzzentrums als südöstlicher Abschluß des Zollhofgartens würde hier eine Optimierung der städtebaulichen Potenziale des Baugrundstücks erfolgen und eine funktionale Verknüpfung zwischen Technologiepark, Campus und Freiraum über das Konferenzzentrum geschaffen werden können.

Lessingstraße

Dass das große Volumen des Konferenzzentrums eng an das Bestandsgebäude rückt, ist kritisch zu sehen. Der Baukörper des Hotels unterbricht die Kaiserstraße als räumliche Beziehung zwischen Weststadt und Kurfürstenanlage, der im Stadtgrundriss eine hohe Bedeutung beigemessen wird. Durch die Verschneidungen in den Grundrissen erscheinen die baulichen Möglichkeiten für ein Konferenzzentrum an dieser Stelle nicht optimal. Der bereits durch frühere Studien gewonnene Eindruck, dass sich das Neubauvolumen nur unter der Maßgabe eines Abrisses des Bestandsgebäudes gut einfügen lässt, wird bestätigt.

Ein Verzicht auf das Hotel löst das städtebauliche „Gedränge“ im westlichen Grundstücksbereich jedoch nicht auf. Aufgrund der Tiefgaragenlösung können selbst im Fall ohne Hotel die Bäume im östlichen Bereich nicht erhalten werden. Die mögliche bauliche Fassung der Kurfürstenanlage wiegt diesen Mangel nicht auf.

HD-Druck

Beide Varianten sind städtebaulich denkbar. Aus Gründen der Verträglichkeit mit der vorhandenen Wohnbebauung wird die Variante des Konferenzentrums im Osten präferiert. In jedem Fall sollte ein städtebaulich stimmiges Konzept für das Gesamtareal entwickelt werden, in das sich Konferenzzentrum und Hotel konfliktarm mit anderen Nutzungen einfügt. Der wesentliche Gewinn beider Varianten würde in einer räumlichen Fassung der Kurfürstenanlage bestehen. Allerdings käme es auf eine attraktive Bespielung der Erdgeschoßzone besonders an. Konzeptionell wäre deshalb über die für eine breitere Öffentlichkeit erweiterte Nutzung des Foyer-/Ausstellungsbereichs nachzudenken. Die bestehende TG-Zufahrt im Westen (Zufahrt X-House) sollte in jedem Fall überbaut bzw. in das Gebäude integriert werden.

Stadtwerke West

Hier können sowohl die Nutzungen als auch das Bauvolumen in geeigneter Weise verteilt werden. Die Aufnahme der Achse der Bluntschlistraße wäre eine funktionale Bereicherung im Stadtgrundriss. Kritisch ist zu sehen, dass die geschaffene platzartige Öffnung durch die frei stehende TG-Einfahrt beeinträchtigt wird. Über die geeignete Einbindung der Freiräume des verbleibenden Stadtwerkegeländes und die städtebauliche Neuordnung auf dem HD Druck-Areal in ein Gesamtkonzept des Quartiers muss nachgedacht werden.

Altklinikum

Am Standort Altklinikum liegt wegen des unter Denkmalschutz stehenden Bestands eine Sondersituation vor. Das Altklinikum ist nach Bewertung durch das Landesamt für Denkmalpflege als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG (Sachgesamtheit) einzuordnen. Das Landesamt hat erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben (in seiner jetzigen Ausprägung) geäußert.

Es zeigt sich, dass eine einfache Übertragung der Parameter für das Konferenzzentrum nicht funktioniert und ein an den Standort angepasstes Raumprogramm definiert werden müsste. Zusätzliche Pkw-Stellplätze sowie ein Hotel in unmittelbarer Nähe wären dabei zu hinterfragen. Die Grundidee eines Konferenzentrums unterscheidet sich hier also deutlich von den anderen Standorten. Dies konnte aufgrund der Methodik der Machbarkeitsstudie leider nicht ausreichend herausgearbeitet werden. Es bleibt offen, ob bzw. welche Art und Größe eines Konferenzentrums hier städtebaulich denkbar wäre und wie sich dieses Vorhaben sinnvoll mit den weiteren Entwicklungen im Altklinikum verbinden lässt. Die beiden dargestellten Varianten sind aus städtebaulicher Sicht nur schwer verträglich. Die sehr schematische Bearbeitung kann den Besonderheiten des Standortes nicht gerecht werden. Kritisch sind vor allem die großflächige Überbauung der für das Altklinikum charakteristischen Freiräume sowie die Anlieferung von Süden und Osten über diese Freiräume.

Zusammenfassend werden die Standorte Bahnstadt (Baufeld T1) und HeidelbergerDruck (Ost) mit deutlichen Vorteilen in der städtebaulichen Einfügung und hinsichtlich ihrer räumlichen und funktionalen Entwicklungsimpulse bewertet.

4. Stellungnahme Heidelberg Marketing GmbH

„Nach den nun vorliegenden Ergebnissen kommt die Heidelberg Marketing zu folgendem Ergebnis bzw. Einschätzung und Empfehlung:

Von allen Standorten würden wir den Standort Bahnstadt T1 aus folgenden Gesichtspunkten bevorzugen:

- von Seiten des Bezirksbeirates Bahnstadt liegt ein Statement vor, dass dieser es begrüßt, wenn das Konferenzzentrum dort gebaut werden sollte.
- Durch die in der Bahnstadt entstehenden Infrastruktur und der allgemeinen Standortentwicklung wird gegenüber den Kongressveranstaltern, investierenden Unternehmen und den anreisenden Kongressteilnehmern eine ideale Kommunikationsplattform geboten.
- Der Bau eines Hotels, angrenzend an das Kongresszentrum, wird von Betreibern und Investoren positiv gesehen werden.
- Auch ist die sehr gute Erreichbarkeit für die Kongressteilnehmer, allg. Geschäftsreisenden und Tourismusköste sehr positiv zu sehen. Die Anbindung der Bahnstadt zu den Patton Barracks, zu Bergheim, zur Weststadt aber auch in die Altstadt kann als sehr gut bewertet werden. Der Bahnhof ist fußläufig in einer Minute zu erreichen.
- Das Verkehrsaufkommen kann problemlos über die 2 Achsen hin zu den Autobahnen erfolgen, um im weiteren Schritt den Kongressteilnehmern aber auch den Dienstleistern, welche für den reibungslosen Ablauf der Kongresse benötigt werden, ideale Voraussetzungen zu bieten.

Einschätzung/Stellungnahme zu den weiteren möglichen Standorten:

Nach der Bahnstadt würden wir das Grundstück der ehemaligen Heidelberger Druckmaschinen AG an der Kurfürsten-Anlage als weiteren möglichen Standort sehen, da hier die Integration des Kongresszentrums ebenfalls gut zu bewerten ist. Eine zeitnahe Realisierung wäre gegeben. Ein Konzept für eine abgestimmte Quartiersentwicklung auch der anderen Flächen ist zu achten. Die Möglichkeit zur Errichtung eines Hotels auf den angrenzenden Flächen ist ebenfalls als gut zu bewerten. Die Anbindung zur Stadtmitte ist gegeben. Anlieferungsverkehr und Anreise der Gäste können effizient organisiert und ansprechend gestaltet werden. Die Entwicklung zusammen mit dem Bahnhofsvorplatz trägt zur Verbesserung der Eingangssituation weiter Richtung Stadtmitte bei. Es besteht Potenzial zur weiteren Gestaltung und Aufwertung der Kurfürsten-Anlage.

Als dritten Standort würden wir -mit Einschränkungen- die Lessingstrasse sehen. Hier würde der Busbahnhof wegfallen, da dieser im Zuge der benötigten Vorfahrt eines Kongresszentrums und anderen Bestandteilen komplett verschwinden würde. Die Grünflächen würden ebenfalls wegfallen. Das Konferenzzentrum würde direkt vor den bestehenden Gebäudekomplex (ehemalige Hauptpost, heute „Rehamed“) gebaut werden.

Durch den Anlieferungsverkehr des Kongresszentrums kommt es zu Belästigungen der Anwohner.

Durch den Bau des östlich angrenzenden Hotels würde die Kaiserstraße hin zum Arbeitsamt sowie die vorhandene Grünfläche wegfallen. Die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung würde hierdurch doch erheblich beeinträchtigt werden. Eine gute Verkehrsanbindung, wie bei der Kurfürsten-Anlage beschrieben, ist gegeben.“

5. Phase 4 – Stufe „Realisierung“

Aufgabenstellung und fachliche Prüfung

In Phase 4 „Realisierung“ beginnt die 2. Stufe der Machbarkeitsprüfung, in der die Projektrealisierung vollständig und im Detail auf dem finalen Standort durchgeplant wird. Dabei sind in einem ersten Schritt folgende Themen zu bearbeiten:

1. Standortbezogene Überprüfung und Anpassung des Raum- und Funktionsprogramms
2. Feinuntersuchung der in Frage kommenden Betreiber- und Finanzierungs-konzeption unter Berücksichtigung beihilfe- und steuerrechtlicher Aspekte
3. Durchführung eines Architektenwettbewerbs am vorgesehenen Standort gemäß Anlage 4 der Leitlinien der mitgestaltenden Bürgerbeteiligung
4. Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen
5. Fortschreibung Rahmenterminplan

Parallel wird die Stadt ein Konzept über die künftige Nutzung der Stadthalle erarbeiten.

Bürgerbeteiligung Phase 4

Das Beteiligungskonzept in Phase 4 ist noch gemeinsam mit dem Koordinationsbeirat Neues Konferenzzentrum zu entwickeln und dem Gemeinderat zum Beschluss vorzulegen. Als Beteiligungsgegenstände eignen sich der Architektenwettbewerb sowie die städtebauliche Einfügung incl. verkehrlicher Aspekte.

Ein Vertreter des Koordinationsbeirats „Neues Konferenzzentrum“ der Geschäftsführer der Heidelberg Marketing GmbH, Herr Mathias Schiemer, ein Vertreter der Bau- und Servicegesellschaft Heidelberg werden die Ergebnisse präsentieren und für Rückfragen in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses und im Haupt- und Finanzausschuss zur Verfügung stehen. Ebenso wird in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses ein Vertreter des beauftragte Verkehrsplanungsbüros, Herr Welsch, für Fragen zur Verfügung stehen.

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 3/ QU 8	+	<p>Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern Kommunale Entwicklungszusammenarbeit unterstützen, globale Verantwortung leben.</p> <p>Begründung: Durch einen offenen und vertrauensvollen Prozess unter Einbeziehung der Bürgerschaft und Wirtschaft wird Stadtentwicklung in Heidelberg transparent und fördert den Dialog zwischen Stadtverwaltung, Politik und Öffentlichkeit.</p> <p>Ziel/e:</p>
RK 1	+	<p>Nachbarschaftliche und kooperative interkommunale Zusammenarbeit fördern</p> <p>Begründung: Die Kooperation in der Bedarfserhebung mit der Region fördert die regionale Zusammenarbeit und vermeidet unnötige Konkurrenzsituationen.</p> <p>Ziel/e:</p>
AB 1/ ABAB 4	+	<p>Standortvorteile als Wissenschaftsstadt fördern. Stärkung von Handwerk und Mittelstand.</p> <p>Begründung: Durch die gezielte Einbindung von Wissenschaft und Wirtschaft in die Bedarfserhebung</p> <p>Ziel/e:</p>
KU 2/ KU 3	+	<p>Kulturelle Vielfalt unterstützen. Qualitätsvolles Angebot sichern.</p> <p>Begründung: Durch die frühzeitige Einbindung der Kulturlandschaft in die Bedarfserhebung.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Schlussbericht Bürgerbeteiligung zu Phase III
02	Übersicht Standorte
03 a	Präsentation BSG
03 b	Präsentation SSP
03 c	Präsentation ASTOC
04	Präsentation Koordinationsbeirat
05 a	Bericht der BSG
05 b	Bericht der SSP
06	Prognose Investitionskosten
07	Prognose Operatives Ergebnis
08	Normierter Rahmenterminplan BSG