

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

Betreff:

**Neues Konferenzzentrum Heidelberg**  
**- Ergebnis Architektenwettbewerb**  
**- Ausführungsgenehmigung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Behandlung:</b>	<b>Zustimmung zur Beschlussempfehlung:</b>	<b>Handzeichen:</b>
Bau- und Umweltausschuss	06.03.2018	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	21.03.2018	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	12.04.2018	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Der Gemeinderat bestätigt das Ergebnis des Architekturwettbewerbs für das Neue Konferenzzentrum und stimmt der Vergabe der weiteren Planung an das Büro DEGELO Architekten aus Basel durch die Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg zu.*
- 2. Die Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg (BSG) wird die weiteren Schritte für die Planung und den Bau des Neuen Konferenzzentrums Heidelberg ausführen. Der Baubeginn steht unter dem Vorbehalt der verbindlichen Auskunft des Finanzamts Heidelberg.*
- 3. Sollte das Projekt aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der BSG liegen, nicht durch diese realisiert werden können, sind der BSG die bis dahin entstandenen Kosten auf Nachweis durch die Stadt zu ersetzen.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es gibt keine direkten finanziellen Auswirkungen bei der Stadt, jedoch mittelbar über die späteren Miet- bzw. Pachtzahlungen durch die neue Betreibergesellschaft. Nähere Informationen über die Baukosten der Bau- und Servicegesellschaft Heidelberg mbH sind auf Seite 3.3 der Vorlage erläutert.

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Um für das Neue Konferenzzentrum einen herausragenden Entwurf zu finden wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt (Drucksache 0112/2017/BV). Einstimmig wurde von der Wettbewerbsjury der 1. Preis an das Büro DEGELO Architekten vergeben. Nachdem nun erfolgreich das Verhandlungsverfahren durchgeführt wurde, soll das Ergebnis durch den Gemeinderat bestätigt und DEGELO Architekten durch die BSG beauftragt werden.

Auftraggeber für das Neue Konferenzzentrum soll die Bau- und Servicegesellschaft Heidelberg mbH (BSG) werden. Damit diese tätig werden kann bedarf sie einer Ausführungsgenehmigung. Die BSG wird dann die Planung und den Bau des neuen Konferenzzentrums übernehmen, sofern die in der Beschlussfassung genannten Voraussetzung zur Einschränkung des betriebswirtschaftlichen Risikos erfüllt sind. Der Baubeginn steht unter dem Vorbehalt der verbindlichen Auskunft des Finanzamtes Heidelberg.

## **Begründung:**

### **1. Ergebnis des Wettbewerbs „Neues Konferenzzentrum Heidelberg“**

Über die Auslobung des Architekturwettbewerbs hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.05.2017 (Drucksache 0112/2017/BV) beschlossen.

Der Wettbewerb wurde als einphasiger, nicht offener Realisierungswettbewerb ausgelobt. In einem Präqualifikationsverfahren wurden aus den qualifizierten Bewerbern 24 Teilnehmer ausgelost, zwölf vorab ausgewählte Architekturbüros ergänzten das Teilnehmerfeld.

Am 11. Oktober 2017 beriet das Preisgericht über die 22 eingegangenen Arbeiten und beschloss einstimmig die Vergabe des ersten Preises für den Wettbewerbsbeitrag des Büros DEGELO Architekten aus Basel. Ein zweiter Preis wurde an das Büro Nieto Sobejano Architectos, Berlin vergeben, dritte Preise gingen an 4a Architekten und Bez + Kock Architekten aus Stuttgart. Zwei Anerkennungen erhielten Studio Duplex, Düsseldorf / Hamburg und Atelier 30 Architekten aus Kassel.

Das Preisgericht würdigte die Arbeit des Büros DEGELO wie folgt:

„Mit der präzisen Anordnung des subtil geformten Baukörpers finden sich adäquate Antworten auf bestehende und geplante stadträumliche Bezüge. Die den Entwurf bestimmenden eingerückten Eingänge geben als große Geste mit übergroßen Fenstern Einblicke in das Innere des Konferenzzentrums frei und verbinden stimmungsvoll Innen und Außen an den wichtigsten Orten. Die gewählten Winkel der Fassaden führen im Straßenverlauf die künftigen Nachbarn so zueinander, dass ganz unterschiedliche Qualitäten in den jeweiligen Vorbereichen entstehen können. Bewusst werden zu den großen Freibereichen keine Konkurrenzen aufgebaut. Ähnlich bedacht steigern die verschiedenen Neigungen des Dachs die jeweilige Wirkung der Eingänge und der unterschiedlich urban ausgeprägten Straßenräume. Die auf den ersten Blick streng erscheinende Fassade ist eigentlich wellenförmig wie ein Vorhang konzipiert, der im Licht- und Schattenspiel ein wechselvolles Bild ergeben soll. Dieses Spiel setzt sich in den Innenräumen nur mit dem Lichteinfall durch die Oberlichter fort, erzeugt dort aber eine leichtere, gelöstere Atmosphäre auch dank des hier nicht rötlich, sondern weiß eingefärbten Sichtbetons. Jede Blickbeziehung ist durchdacht, und doch drängt sich nichts als vordergründige Inszenierung auf. Die erkennbar hohe Funktionalität der innenräumlichen Ordnung lässt eine gute Beispielbarkeit erwarten. Beispielsweise ist das Hauptfoyer gut zum Eingang und dem Großen Saal platziert und auch hier gelingt es, durch differenzierte Raumproportionen spannungsreiche Raumerlebnisse beim Durchschreiten des Hauses zu erzeugen. Der große Saal und die öffentliche Gastronomie lassen sich nicht nur zum Foyer hin öffnen, sondern ermöglichen auch eine visuelle Verbindung zum Außenraum des Zollhofgartens. Im Obergeschoss werden auf Galerien und Balkonen die Blicke gelenkt und die Vorzüge des Standortes für die Präsenz des Bauwerks herausgearbeitet. Das Gebäude gefällt durch eine sehr kompakte Form. Die gewählte Stützenfreiheit bietet ein hohes Maß an Flexibilität für vielfältige Nutzungen an und ein potentiell eindrucksvolles Raumerlebnis dank der besonderen Tragwerkelemente. Ob die Erdgeschosszone an der Max-Jarecki-Straße noch weiterer Öffnungen bedarf, um die gewünschte städtebauliche Wirkung des Konferenzzentrums zu entfalten, wird im Preisgericht diskutiert. Die Klarheit, Prägnanz und Eigenständigkeit überwiegen in der Würdigung.

Die Anordnung der Säle und die daraus resultierende innere Logistik sind gut gelöst. Positiv ist auch der separate Zugang zum kleinen Saal hervorzuheben. Der Eingangsbereich erscheint jedoch ebenso wie die Erschließung des Veranstaltungsbereichs in den Obergeschossen etwas unterdimensioniert. Daraus resultiert, dass die Foyers aufgrund des Zuschnitts als Ausstellungsfläche nicht optimal funktionieren.

Auch die Funktionsbereiche Gastronomie und Catering weisen einige Schwächen auf, werden aber insgesamt als mit Anpassungen als umsetzbar eingeschätzt. Positiv hervorzuheben ist bei diesem Entwurf die Beispielbarkeit des Außenraums zum Czernyring und zum Zollhofgarten als Event- oder Präsentationsfläche. Aus betrieblicher Sichtweise ist der Ladehof in der gewählten Anordnung zu klein, Zu- und Ausfahrt werden kritisch beurteilt.

Im Vergleich aller Wettbewerbsarbeiten weist der Entwurf mit Abstand den geringsten Fensterflächenanteil auf. Die Tageslichtversorgung wird durch die geschickte Positionierung der Öffnungen sowie die Oberlichtverglasung sehr vorteilhaft gelöst. Der Sonnenschutz ist unklar, wird jedoch durch die massive Bauart, die große Speichermasse und die geringe Überhitzungsgefahr ausgeglichen. Insgesamt berücksichtigt der kompakte Baukörper die Prinzipien des nachhaltigen Bauens und lässt einen energieeffizienten Betrieb erwarten.

Die Arbeit weist eine BGF [Bruttogeschosfläche] unterhalb des Durchschnitts aller Arbeiten auf. Dies spiegelt sich auch in dem sehr günstigen Verhältnis von BGF zu Nutzfläche wieder. Die wirtschaftliche Realisierung erscheint auch mit der vorgeschlagenen Gebäudehülle aus veredeltem Beton erreichbar.“

Das Preisgericht empfiehlt der Stadt Heidelberg, den mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsbeitrag gemeinsam mit dem Autorenteam zu realisieren. Die in der schriftlichen Beurteilung angemerkten Punkte sollen in die Konkretisierung der Planung einfließen. Aufmerksamkeit ist dem architektonischen Ausdruck des Gebäudes zu den südlich und östlich angrenzenden Straßenräumen zu widmen.

Die Wettbewerbspläne mit verschiedenen Ansichten des Neuen Konferenzentrums aus dem Siegerentwurf von DEGELO Architekten befinden sich in Anlage 01.

## **2. Vergabeempfehlung**

### Erläuterung der Entscheidung

Nach Abschluss des Architektenwettbewerbs hat die BSG durch Einholung von Honorarangeboten das Verhandlungsverfahren nach Vergabeverordnung (VgV) § 17 und A.13 der Wettbewerbsauslobung mit den 4 Preisträgern durchgeführt. Mit Ablauf der Angebotsfrist zum 17.01.2018 lagen zwei Angebote, des 1. Preisträgers DEGELO Architekten (Basel) und des 2. Preisträgers Nieto Sobejano Architectos (Berlin) vor. Die beiden 3. Preisträger, Bez+Kock Architekten (Stuttgart) und 4A Architekten (Stuttgart) haben in Würdigung des Beitrags des erstplatzierten Büros auf die Abgabe eines Angebots verzichtet.

Nach Auswertung der Angebote ist der Auftrag an das Büro DEGELO Architekten zu erteilen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, gemäß der Auslobung DEGELO Architekten mit den weiteren Planungsleistungen zu beauftragen.

## **3. Bauliche Umsetzung**

Beim Finanzamt Heidelberg wurde ein Antrag auf Erteilung einer verbindlichen Auskunft zu dem aktuellen Bau- und Finanzierungskonstrukt für das Neue Konferenzzentrum gestellt. Mit einer Beantwortung kann voraussichtlich bis zur Jahresmitte 2018 gerechnet werden. Nach Bestätigung der beabsichtigten Organisation und Durchführung durch das Finanzamt, kann die Maßnahme vollumfänglich umgesetzt werden. Bis dahin steht der Baubeginn unter dem Vorbehalt der verbindlichen Auskunft des Finanzamts Heidelberg.

Die auf Grundlage des zur Umsetzung empfohlenen Wettbewerbsentwurfs durch den Planverfasser ermittelten, noch ungeprüften Herstellungskosten betragen für die Kostengruppen 300 Bauwerk, 400 Technik und 500 Außenanlagen rund 43,9 Mio. Euro (netto), ohne Berücksichtigung des Baupreisindex bis zur Ausführung.

Nicht enthalten sind die Kosten der Kostengruppen 200 Erschließung, 600 Einrichtung/ Gerät und 700 Baunebenkosten, sowie die Umsatzsteuer.

Die Kosten der Kostengruppen 200 Erschließung, sowie 600 Einrichtung/ Gerät werden im Zuge der weiteren Bearbeitung, der Einrichtungsplanung sowie der Ausführungsfestlegung ermittelt. Die Kosten der Kostengruppe 700 Baunebenkosten sind aufgrund von Erfahrungswerten vorerst pauschal mit 30% der Herstellungskosten in Höhe von 43,9 Mio. Euro, somit in Höhe von rund 13,2 Mio. Euro zu veranschlagen.

Für die beschriebene Baumaßnahme wurde von DEGELO Architekten folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag
<b>200</b>	<b>Erschließung</b>	€	
<b>300</b>	<b>Bauwerk</b>	€	<b>28.614.897</b>
<b>400</b>	<b>Technik</b>	€	<b>14.687.770</b>
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>	€	<b>575.580</b>
<b>600</b>	<b>Einrichtung / Gerät</b>	€	
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten (30% der HK)</b>	€	<b>13.163.474</b>
	<b>Insgesamt (netto)</b>	€	<b>57.041.721</b>

In der Vorlage Ergebnis Phase 3 Machbarkeitsprüfung zum Neuen Konferenzzentrum (siehe Drucksache 0068/2016/BV), die dem Gemeinderat am 28.04.2016 vorgestellt wurde, wurde für den Standort Bahnstadt mit Kosten für die Kostengruppen 300, 400, 500 und 700 in Höhe von insgesamt 50,2 Mio. Euro gerechnet. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des frühen Planungszeitpunkts von einem Toleranzrahmen von +/- 20 % ausgegangen wurde. Die aktuelle Prognose übersteigt die damals angenommenen Kosten um rund 7 Mio. Euro (netto).

Die Baukosten wird die BSG als Bauherr tragen und im Anschluss wieder über die Miete bzw. Pacht an die noch zu gründende Betreibergesellschaft umlegen. In der Gemeinderatssitzung am 16.02.2017 wurde das Betreiber- und Finanzierungskonzept beschlossen und festgelegt, dass die BSG den Bau des Konferenzentrums übernehmen wird (näheres siehe Drucksache 0026/2017/BV).

Erst mit einer Fortsetzung und Konkretisierung der Planung sind belastbare Aussagen zu Kosten und Realisierungszeitraum möglich. Sollte das Projekt aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der BSG liegen, nicht realisiert werden können, sind der BSG die bis dahin entstandenen Kosten auf Nachweis durch die Stadt zu ersetzen.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird von der BSG an den anschließenden Planungsschritten beteiligt.

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen <b>Begründung:</b> Mit dem Entwurf von DEGELO Architekten wurde ein hervorragender Architekturentwurf für ein Konferenzzentrum gefunden, das vorrangig für Kongresse mit wirtschaftlichem und wissenschaftlichem Hintergrund vorgesehen ist.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Wettbewerbspläne DEGELO Architekten