

Betreff:

**Heidelberg Innovation Park  
Grundsatzbeschluss zum Neubau eines Parkhauses  
mit Technikurm**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	02.05.2019	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	09.05.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Konversionsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat stimmt den vorgesehenen Maßnahmen zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der Parkgarage für die Stadtwerke Heidelberg Garagen GmbH (SWH-G) grundsätzlich zu. Vor einer Umsetzung sind für alle Maßnahmen, nach entsprechender Ausarbeitung noch jeweils konkrete Einzelbeschlüsse durch die städtischen Gremien erforderlich.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die finanziellen Auswirkungen für den städtischen Haushalt werden mit den jeweiligen erforderlichen Einzelbeschlüssen dargelegt.

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Die Stadtwerke Heidelberg Garagen GmbH entwickelt das Projekt „Neubau Parkhaus HIP“ neben der bereits im Bau befindlichen Großsporthalle im Heidelberg Innovation Park. Das Projekt zeichnet sich durch interessante Nutzungszusammenhänge aus: Neben dem reinen Parkbetrieb soll – konstruktiv verbunden mit dem Parkhaus als Gesamtkomplex - auch ein Technikurm entstehen, der vielfältige energiewirtschaftliche Nutzungen bietet und von der Konzernschwester Stadtwerke Heidelberg Umwelt GmbH betrieben wird. Zur Produktion von Kälte ist in diesem Zusammenhang eine Kältezentrale zur Versorgung der Großsporthalle und des Quartiers geplant. Auch Blockheizkraftwerke, deren Abwärme wiederum als Antrieb für Absorptionskältemaschinen dient, sowie eine flächendeckende PV-Anlage als „Dach“ des Parkhauses, sind vorgesehen.

Es ist jedoch absehbar, dass das Parkhaus nur bei Großevents stark mit Kurzparkern ausgelastet und ansonsten hauptsächlich wirtschaftlich weniger attraktiven Dauerparkern einen Stellplatz bieten wird. Ein wirtschaftlicher Betrieb des Parkhauses ist für die SWH-G alleine auf dieser Grundlage nicht möglich. Als Voraussetzung für die weitere Planung, Bau und späteren Betrieb sind für die SWH-G die Rahmenbedingungen für eine Wirtschaftlichkeit herzustellen. Für hierfür notwendige Maßnahmen soll die grundsätzliche Zustimmung der Stadt eingeholt werden. Vor einer Umsetzung sind für alle Maßnahmen, nach entsprechender Ausarbeitung noch jeweils konkrete Einzelbeschlüsse durch die städtischen Gremien erforderlich.

## Begründung:

Seit Mitte 2017 ist die Stadtwerke Heidelberg Garagen GmbH (SWH-G) mit hohem Engagement aktiv, um das Projekt „Neubau Parkhaus HIP“ neben der bereits im Bau befindlichen Großsporthalle im Heidelberg Innovation Park aus dem Ideenstatus hin zur konkreten Umsetzung zu entwickeln. Das in Systembauweise zu erstellende Parkhaus soll mit seinen 630 PKW- und 750 Fahrradstellplätzen sowohl der Großsporthalle als auch dem Quartier ausreichend Parkraum bieten.

Das Projekt zeichnet sich durch interessante Nutzungszusammenhänge aus: Neben dem reinen Parkbetrieb soll – konstruktiv verbunden mit dem Parkhaus als Gesamtkomplex - auch ein Technikurm entstehen, der vielfältige energiewirtschaftliche Nutzungen bietet und von der Konzernschwester Stadtwerke Heidelberg Umwelt GmbH betrieben wird. Zur Produktion von Kälte ist in diesem Zusammenhang eine Kältezentrale zur Versorgung der Großsporthalle und des Quartiers geplant. Auch Blockheizkraftwerke, deren Abwärme wiederum als Antrieb für Absorptionskältemaschinen dient, sowie eine flächendeckende PV-Anlage als „Dach“ des Parkhauses, sind vorgesehen. Aufgrund der Entwicklung im Bereich des e-Ladens wird zur Abdeckung größerer Lasten in diesem Bereich ebenfalls eine eigene Trafostation eingeplant, um im Bedarfsfall möglichst viele e-Mobile versorgen zu können. Derzeit sind 20 e-Ladestationen geplant, die auf bis zu 120 e-Ladestationen erweitert werden können.

Frühzeitig wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt und das Projekt in enger Abstimmung mit den betroffenen städtischen Ämtern weiterentwickelt. Übergreifende Koordinierungsrunden wurden eingerichtet; zudem ist die Stadt Heidelberg im Lenkungskreis des Projekts vertreten. Die Abstimmung zwischen SWH-G und Verwaltung wird dabei als sehr positiv und zielführend beurteilt. Nach erfolgter EU-Ausschreibung der Planungsleistung wurde im Oktober 2018 das Heidelberger Architekturbüro ap88 mit der Generalplanung des Projektes beauftragt. Der Aufsichtsrat der Stadtwerke Heidelberg GmbH hat hierfür bereits Planungsmittel in Höhe von 3,8 Mio. EUR freigegeben. Die Planungen gehen mit großen Schritten voran, so dass der Bauantrag noch im Mai 2019 eingereicht werden soll. Der Baubeginn ist nach EU-weiter Ausschreibung der Bauleistung für Ende 2019 vorgesehen; die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant.

Auf Basis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurde von ap88 eine erste Kostenprognose erstellt, welche jedoch aufgrund des frühen Projektstadiums noch entsprechend unter Vorbehalt zu sehen ist.

<b>Teilprojekt</b>	<b>Kostenprognose Gesamtinvestition</b>
<b>Parkhaus</b>	11,4 Mio. EUR
<b>Technikurm</b>	2,6 Mio. EUR
<b>Fahrradparken</b>	1,4 Mio. EUR
<b>Funktionstechnik</b>	9,0 Mio. EUR
<b>Kältezentrale</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>24,4 Mio. EUR</b>

Nach Vorliegen einer belastbaren Kostenberechnung können konkrete Aussagen zur Kostenentwicklung getroffen werden. Insbesondere Vorgaben aus dem Bereich des Brand- und Lärmschutzes könnten noch zu nennenswerten Änderungen führen.

Gemäß den Konzernrichtlinien der Stadtwerke Heidelberg ist die Wirtschaftlichkeit des Projekts Voraussetzung für die Projektumsetzung. Das Parkhaus ist mit seinen 630 PKW- und 750 Fahrradstellplätzen von großer Bedeutung sowohl für die Entwicklung des Heidelberg Innovation Parks (HIP) insgesamt als auch für den Betrieb der Großsporthalle. Insbesondere im Eventfall müssen ausreichend viele Parkplätze zur Verfügung stehen. Es ist jedoch absehbar, dass das Parkhaus nur bei Großevents stark mit Kurzparkern ausgelastet und ansonsten hauptsächlich wirtschaftlich weniger attraktiven Dauerparkern einen Stellplatz bieten wird. Ein wirtschaftlicher Betrieb des Parkhauses ist für die SWH-G alleine auf dieser Grundlage nicht möglich. Als Voraussetzung für die weitere Planung, Bau und späteren Betrieb sind für die SWH-G die Rahmenbedingungen für eine Wirtschaftlichkeit herzustellen. Dies kann nach dem derzeitigen Stand der Berechnungen durch einen Beitrag in Höhe von 50% der Baukosten für den Anteil des Parkhauses (5,7 Mio. €) und einen Beitrag in voller Höhe der Baukosten für das Fahrradparken (1,4 Mio.€) erreicht werden.

Folgende Maßnahmen kommen in Frage:

- Bereitstellung des Grundstückes im Rahmen eines Erbbaurechtes. Die Erbbaurechtszinsen werden insbesondere für die Anlaufphase auf das rechtlich zulässige Maß reduziert.
- Akquise von Fördermitteln, vornehmlich aus der Städtebauförderung. Die Höhe ist abhängig von dem (auch künftigen) Fördermittelrahmen.
- Städtische Bürgschaft für den Fremdfinanzierungsanteil der Maßnahme bei der SWH-G zur Sicherstellung von Kommunalkreditkonditionen.
- Der Erwerb von Stellplatzbaulasten durch den städtischen Haushalt. Dieser maßgebliche Anteil ist für den baurechtlichen Nachweis für den Betrieb der Großsporthalle für ca. 500 Stellplätze zwingend erforderlich.

Die genannten Maßnahmen sollen subsidiär und entsprechend der Erfordernis flexibel angewandt werden. Die Finanzierung kann zunächst im Rahmen der planmäßig zur Verfügung stehenden Mittel für die Jahre 2019/2020 im TH 23, Amt für Liegenschaften und Konversion, bzw. Im Treuhandvermögen Sanierung erfolgen. Eventuell sind Restbeträge im Haushalt 2021/2022 erforderlich, die dann planmäßig für den kommenden Haushalt bereitgestellt werden können. Vor einer Umsetzung sind für alle Maßnahmen noch jeweils konkrete Einzelbeschlüsse durch die städtischen Gremien erforderlich. Aufgrund der engen Terminalschiene des Projekts ist für einen Beschluss über die Freigabe der Investitionsmittel durch den Aufsichtsrat der Stadtwerke Heidelberg GmbH am 28.06.2019 die grundsätzliche Zustimmung der Stadt zu der dargelegten Vorgehensweise erforderlich.

## 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:
SL5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL6		Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		<b>Begründung:</b> Durch die zivile Umsetzung der bisher militärisch genutzten Flächen und Areale können die Baulandpotentiale im Innenbereich stärker genutzt werden.
MO1	+	<b>Ziel/e:</b> Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern
		<b>Begründung:</b> Um den umweltfreundlichen Fahrradverkehr zu unterstützen und zu fördern, sind Abstellplätze in ausreichender Anzahl und unterschiedlichen Ansprüchen im Heidelberg Innovation Park sicherzustellen.

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

Keine.

gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß