

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0153/2019/BV**

Datum:  
18.04.2019

Federführung:  
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:

Betreff:

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

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 13. Mai 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	02.05.2019	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.05.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> 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.

## Sitzung des Konversionsausschusses vom 02.05.2019

Es Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Konversionsausschusses vom 02.05.2019

### 1.1 Heidelberg Innovation Park Grundsatzbeschluss zum Neubau eines Parkhauses mit Technikurm Beschlussvorlage 0153/2019/BV

Der Sachantrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen (Anlage 01 zur Drucksache 0153/2019/BV) ist als Tischvorlage verteilt.

Anhand einer Power-Point-Präsentation erläutert Herr Bellm von ap88 Architekten Partnerschaft mbH die Pläne für das Parkhaus auf dem Gelände des Heidelberg Innovation Park. Er hebt dabei folgende Besonderheiten der Planungen hervor:

- Einfahren ohne Gegenverkehr
- Freizugängliche, ebenerdige Fahrradabstellplätze
- Keine sichtbaren Stützen im Parkbereich
- Photovoltaik-Anlage als Dachkonstruktion
- „Grüne Wand“ – innovatives Begrünungskonzept an einer Außenwand

Im Anschluss an seine Ausführungen steht er für Fragen zur Verfügung.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Steinbrenner, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Marggraf und Stadtrat Dr. Gradel.

Stadtrat Steinbrenner lobt die nachhaltigen Planungsausführungen. Es sei jedoch nicht verständlich, warum das Parkhaus - wie in der Beschlussvorlage beschrieben – nicht wirtschaftlich betrieben werden könne, es also zu einem Defizit komme. Daher habe die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen den als Tischvorlage ausgelegten **Antrag** gestellt

Wir beantragen:

Die sorgfältige Prüfung und detaillierte Darstellung der Wirtschaftlichkeit des Betriebs des Parkhauses (unter Auslastung, Stellplatz-Vergabe, Gebühren-System) sowie die genaue Darstellung der Folgekosten des Betriebes des Parkhauses in verschiedenen Szenarien (darunter Best-Case-Szenario, Worst-Case-Szenario).

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner geht daraufhin detaillierter auf die Vorlage ein und erläutert, dass es im engeren Sinne kein Defizit gebe. Vielmehr gehe es darum, der Stadtwerke Heidelberg Garagen GmbH (SWH-G) eine zeitlich beschränkte Garantie auf Wirtschaftlichkeit zu geben. Dies solle durch die Übernahme eines Teils der Baukosten für das Parkhaus (50%) sowie der vollen Höhe der Baukosten für das Fahrradparken geschehen. Dafür werde man Stellplatzbaulasten übernehmen, die wiederum weiterveräußert werden können und generiere somit Einnahmen. Damit entstünden der Stadt Heidelberg langfristig keine Zusatzkosten.

Stadtrat Lachenauer gibt zu bedenken, dass die Großsporthalle nur mit der Inbetriebnahme des Parkhauses genutzt werden könne und deshalb der bereits getroffene Grundsatzbeschluss nicht nochmals in Frage gestellt werden dürfe.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster bekräftigt die Tatsache, dass bereits bei der Planung des Parkhauses ersichtlich gewesen sei, dass es in der Regel nur in Verbindung mit Veranstaltungen in der Großsporthalle wirtschaftlich voll ausgeleitet sei. Insofern sei die Stadt nun in der Pflicht die SWH-G zu unterstützen. Auch sei über die möglichen Maßnahmen zur Unterstützung bereits gesprochen worden.

Irritiert sei sie jedoch, dass die zeitliche Beschränkung der Hilfestellung so nicht aus der Vorlage hervorgehe, obwohl dies eine zentrale Rolle bei der Entscheidungsfindung spiele.

Auch Stadträtin Marggraf ärgert sich darüber, dass das was Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner mündlich vorgetragen habe, nicht bereits in der Vorlage gestanden habe. Es gehe aus der Vorlage ebenfalls nicht klar hervor, welche Maßnahmen die Stadt konkret vorschlage: alle zusammen, nur einzelne, alle nacheinander? Um eine Entscheidung treffen zu können, bittet sie um eine Aufstellung, welche Maßnahmen in welcher zeitlichen Abfolge vorgesehen seien und welche Kosten / Einnahmen diese zur Folge hätten. Ein Grundsatzbeschluss könne nur getroffen werden, wenn alle Informationen vorliegen.

Bürgermeister Heiß erklärt, dass es sich bei der angegebenen Gesamtsumme von 7,1 Millionen Euro um einen Richtwert handle, der sich je nach Entwicklung im und um den Heidelberg Innovation Park noch ändern könne. Man könne bis zur Gemeinderatsitzung lediglich eine Einschätzung vorlegen, wann welche Maßnahmen notwendig sein könnten und diese Annahme mit Zahlen hinterlegen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ergänzt, dass man sich nicht im vornherein auf die kompletten Maßnahmen festlegen möchte. Ziel und Aufgabe sei es, dass die SWH-G engagiert versuche, Einnahmen zu generieren und nicht nur an Standard-Nutzer zu vermieten um die Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Die Stadt übernehme sozusagen nur je nach Bedarf und in der erforderlichen Höhe eine Ausfall-Bürgschaft in Form der vorgeschlagenen Maßnahmen.

Stadtrat Dr. Gradel fragt nach, welche Auslastung der Berechnung zu Grunde gelegt worden sei, und ob ein oder mehrere zusätzliche Stockwerke, die Wirtschaftlichkeit des Parkhauses erhöhen könnte.

Der anwesende Vertreter der SWH-G, Herr Jelinek, erklärt, dass dies nicht der Fall sei, da zusätzliche Stockwerke zusätzliche Baukosten verursachten und man davon ausgehe, dass in der Regel Dauerparker des angrenzenden Heidelberg Innovation Park die zusätzlichen Plätze nutzen würden. Die Wirtschaftlichkeit sei jedoch stark von Kurzzeit-Parkern abhängig.

Aufgrund der heute gemachten Ausführungen wird der Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen von Stadtrat Steinbrenner zurückgezogen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt die geforderte Aufstellung der vorgesehenen Maßnahmen, hinterlegt mit Beträgen, bis zur Gemeinderatssitzung zu.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner den Beschlussvorschlag der Verwaltung unter Berücksichtigung des zugesagten Arbeitsauftrages zur Abstimmung.

**Beschlussvorschlag des Konversionsausschusses** (Arbeitsauftrag **fett** dargestellt):

***Bis zur Sitzung des Gemeinderates wird eine Aufstellung vorgelegt, welche Maßnahmen zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit in welcher zeitlichen Abfolge vorgesehen sind und welche Kosten / Einnahmen diese zur Folge hätten.***

*Mit dieser Zusage empfiehlt der Konversionsausschuss 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.*

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Enthaltung 1*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 09.05.2019**

**Ergebnis:** beschlossen  
*Nein 1 Enthaltung 1*

## 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 Kältezentrale</b>	9,0 Mio. EUR
<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

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachantrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 02.05.2019 <b>Tischvorlage in der Sitzung des Konversionsausschusses am 02.05.2019 zum TOP 1.1 nicht öffentlich</b>
02	Präsentation Herr Bellm (ap 88 Architekten) vom 02.05.2019