

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0047/2020/IV

Datum:
24.02.2020

Federführung:
Dezernat V, Eigenbetrieb Städtische Beteiligungen

Beteiligung:

Betreff:

**Eigenbetrieb Städtische Beteiligungen
Bau- und Servicegesellschaft Heidelberg mbH
- Kostenentwicklung Konferenzzentrum**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	12.03.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	26.03.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Haupt- und Finanzausschuss als auch der Gemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Investitionskostensteigerungen sind im Rahmen der jährlichen Zuschusszahlung an die Betreibergesellschaft Heidelberger Kultur- und Kongressgesellschaft mbH in der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Heidelberg ausreichend berücksichtigt.

Zusammenfassung der Begründung:

Mit Antrag vom 17.12.2019 bat die Gemeinderatsfraktion Die Linke um Bericht der Verwaltung hinsichtlich der Kostenentwicklung des geplanten Konferenzentrums. Dieser erfolgt nun durch nachfolgende Ausführungen. Für Rückfragen stehen die Projektbeteiligten der Bau- und Servicegesellschaft Heidelberg mbH (kurz: BSG), der Heidelberger Kultur- und Kongressgesellschaft mbH (kurz: HKK), der Projektsteuerer Hitzler Ingenieure, Fachberater Prof. Dipl. Ing. Belzner sowie das beauftragte Architekturbüro Degelo zur Verfügung.

Begründung:

Mit Antrag vom 17.12.2019 bat die Gemeinderatsfraktion Die Linke um Bericht der Verwaltung hinsichtlich der Kostenentwicklung Konferenzzentrum.

Die Aufwendungen haben sich gegenüber der Wettbewerbsplanung (rund 57 Mio. € mit den Kostengruppen 300, 400 & 700) auf rund 101 Mio. € -netto- KGR 100 – 700 inkl. Baupreissteigerung erhöht.

Eine entsprechende Berichterstattung erfolgte durch die Bauherrin, der BSG in der Aufsichtsratssitzung der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (kurz: GGH) am 18.11.2019.

Die Steigerungen ergeben sich im Detail wie folgt:

1. Berücksichtigung Baukostensteigerungen 1,8% pro Quartal =	9,3 Mio. €
2. Erhöhung Baunebenkosten aufgrund gestiegenen Baukosten =	5,4 Mio. €
3. Grundstückskauf aufgrund beihilferechtlicher Notwendigkeit =	3,4 Mio. €
4. Kosten 2. Tiefgaragenebene (KGR 300,400 & 700) =	6,1 Mio. €

Darüber hinaus finden durch die zusätzlichen baulichen Erfordernisse, z.B. zusätzliche Treppenhäuser zur Erhöhung der Sicherheit zur Entfluchtung, Funktionalitätsverbesserung großer & kleiner Saal, Erhöhung der Bruttogeschossflächen, Höherer Fassadenstandard, zusätzliche Aufzüge, Statische Konstruktionen/Unterzüge und Haustechnik, Akustikverbesserungen Foyer, Vollsprinklerschutz, spezielle Bühnentechnik, Fremdeinspeisung im Katastrophenfall, Erhöhung Sanitärflächen etc. folgende weitere Aufwandssteigerungen bei den Kostengruppen statt:

Kostengruppe 200 Öffentliche Erschließung =	+ 0,5 Mio. €
Kostengruppe 300 Bauwerk - Konstruktion =	+ 7,5 Mio. €
Kostengruppe 400 Bauwerk - technische Anlagen =	+ 6,1 Mio. €
Kostengruppe 500 Außenanlagen =	+ 0,5 Mio. €
Kostengruppe 600 Ausstattung und Kunstwerke =	5,5 Mio. €

(KGR 200 und 600 waren kein Gegenstand des Wettbewerbs und dies wurde in der damaligen Vorlage auch so erläutert)

Von der HKK wurde eine Businessplanung bis 2026 erstellt. Bei den Berechnungen wurden das neue Konferenzzentrum sowie die Stadthalle berücksichtigt.

Für die Stadthalle sind Mietkosten auf der bisherigen Basis eingeflossen. Die Betriebskosten für das neue Konferenzzentrum wurden von der BSG mit einer Spanne zwischen 3 Mio. € (Best Case) und 3,8 Mio. € (Worst Case) berechnet. Bei den Finanzierungskosten des neuen Konferenzzentrums wurde die Planung für eine Refinanzierung von 4%, sowie ein Gebäudelayout mit zwei Parkgeschossen auf aktueller Kostenbasis erstellt. Der Gesamtumsatz des neuen Konferenzzentrums und der Stadthalle wurde für das Jahr 2024 mit 8,6 Millionen Euro geplant.

Das Gesamtdefizit für das Jahr 2024 wurde bei einer Refinanzierung von 4% im Best Case mit 4,6 Millionen Euro und im Worst Case mit 5,4 Millionen Euro berechnet, welches durch städtische Zuschüsse ausgeglichen werden soll.

In der mittelfristigen Planung der Stadt sind ab 2023 für den Ausgleich der Aufwendungen Konferenzzentrum und Stadthalle (HKK-Finanzierung) Mittel in entsprechender Höhe berücksichtigt.

Die Finanzierungssystematik wurde im Rahmen einer verbindlichen Auskunft des Finanzamtes abgeklärt.

Ergänzende Informationen zum Projekt:

Projektstruktur:

Die BSG als Bauherrin hat mit den Planungen (Leistungsphase 1 bis 8) die Degelo Architekten beauftragt. Die Projektsteuerung erfolgt durch die Hitzler Ingenieure und die Fachberatung durch Herrn Prof. Dipl. Ing. Belzner. Es erfolgt eine enge und regelmäßige Abstimmung mit der Geschäftsführung der künftigen Betreibergesellschaft HKK sowie den zu beteiligenden Fachämtern. Das für die Planungen und den Bau des Konferenzentrums notwendige Raumkonzept wurde im Vorfeld durch die Heidelberg Marketing GmbH im Rahmen einer qualifizierten Expertengruppe erarbeitet.

Darüber hinaus fanden bereits 7 Lenkungsgruppensitzungen statt, in der die grundsätzlichen Rahmenbedingungen des Baus und seiner Entwicklung abgestimmt werden.

Mitglieder sind Herr Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner, Herr Erster Bürgermeister Odszuck, Herr Bürgermeister Heiß, Herr Geschäftsführer Bresinski und Projektleiter Herr Wachter von der BSG, Herr Steffen und Herr Fein von Hitzler Ingenieure sowie die Geschäftsführer der HKK, Herr Schiemer und Herr Reiter.

Als beratende Mitglieder nehmen Vertreter der Degelo Architekten, der IBA, Herr Prof. Braum, Herr Fachberater Prof. Dipl. Ing. Belzner sowie des Eigenbetriebs Städtische Beteiligungen an den Sitzungen teil.

Abstimmung notwendige Tiefgaragenebenen:

In der Auslobung des Projektes waren 250 Stellplätze definiert.

Für das Konferenzzentrum samt Gastronomie ist baurechtlich eine Gesamtzahl von 225 Stellplätze notwendig.

Die Kapazitäten des Konferenzentrums mit allein bis zu 1.800 möglichen Teilnehmern im Großen Saal erfordern jedoch höhere Parkkapazitäten. Bei großen Kongressen ist immer noch damit zu rechnen, dass ca. 50% der Besucher mit dem PKW anreisen. Außerdem wird ein Restaurant betrieben, das ganzjährig auch für die Öffentlichkeit geöffnet sein wird.

Zusätzlich besteht generell schon jetzt Parkplatznot in der Bahnstadt und auch die im näheren und weiteren Umfeld geplanten Parkmaßnahmen werden nach aktuellen Einschätzungen den zusätzlichen Bedarf des Konferenzentrums nicht abdecken können.

Aufteilung der geplanten Parkebenen:

Untergeschoß 1 samt 10 behindertengerechten Parkfelder = 173 Stellplätze;

Untergeschoß 2 samt 12 behindertengerechten Parkfelder = 192 Stellplätze.

Städtische Vorlagen zum Projekt (ab 2016):

2016: Drucksache (DS) 0021/2016/IV, DS 0068/2016/BV, DS 0183/2016/BV, DS 0268/2016/BV, DS 0287/2016/BV;

2017: DS 0015/2017/IV, DS 0026/2017/BV, DS 0112/2017/BV;

2018: DS 0056/2018/BV, DS 0220/2018/BV, DS 0336/2018/BV;

gezeichnet

Hans-Jürgen Heiß