

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Konferenzzentrum  
- Bewerberauswahl Ausschreibung 2005**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	27.09.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	28.09.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	13.10.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Die vier Bewerber*

*Public Consult GmbH, Berlin,  
RE Projektentwicklung GmbH, Heidelberg,  
SüdLeasing GmbH, Mannheim und  
Meetingpoint Veranstaltungsmanagement, Stadecken*

*sollen ihre Konzepte zum Bau und Betrieb des Konferenzzentrums im nächsten Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss vorstellen und anschließend ihr Konzept vertiefen und detaillieren.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Bewerber-Vergleich <b>(Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien)</b>

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

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

**Nummer/n:  
(Codierung)**

QU1

**Ziel/e:**  
Solide Haushaltswirtschaft

**Begründung:**

Das Konferenzzentrum soll mit möglichst geringen Zuschüssen sowie geringem Risiko für die Stadt Heidelberg verbunden sein.

SL5/SL6/  
UM9

**Ziel/e:**  
Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung

Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen

Trend der Zersiedlung entgegensteuern

**Begründung:**

Der ausgeschriebene Standort am Bahnhof sowie die zusätzlich angebotenen Standorte befinden sich allesamt in innerstädtischer Lage und stellen bis auf eine Fläche eine Nachnutzung im Bestand dar. Sie erfüllen somit die o.g. Zielsetzung.

AB3

**Ziel/e:**  
Standortvorteil als Wissenschaftsstadt ausbauen

**Begründung:**

Die Ansiedlung eines Konferenzzentrums wird ein Angebot zur Durchführung unterschiedlichster Tagungen und Kongresse aus dem Bereich der Wissenschaft schaffen und somit die Anziehungskraft Heidelbergs als Wissenschaftsstandort in der Metropolregion stärken.

### 2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

**Nummer/n:  
(Codierung)**

SL4

**Ziel/e:**  
City als übergeordnetes Zentrum sichern

**Begründung:**

Ein Konferenzzentrum stärkt den Standort Heidelberg in unterschiedlicher Hinsicht und trägt somit zur Stärkung der City als übergeordnetes Zentrum bei.

SL3/SL11

**Ziel/e:**  
Stadtteilzentrum als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken

Straße und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern

**Begründung:**

Mit dem Bau des Konferenzzentrums soll der zentrale Bereich am Bahnhof als Stadteingang und „Visitenkarte“ Heidelbergs eine Aufwertung erhalten.

MO1/  
MO7

**Ziel/e:**  
Umwelt-, stadt-, und sozialverträglichen Verkehr fördern

„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern

**Begründung:**

Der ausgeschriebene bevorzugte Standort für das Konferenzzentrum befindet sich in zentraler Lage am Bahnhof und ist deshalb mit umweltverträglichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

## **Begründung:**

### **1. Ausschreibung**

Mit Beschluss vom 16.12.2004 hat der Gemeinderat nach der Insolvenz des ersten Partners, der das Konferenzzentrum erstellen sollte und den Rückzug des zweiten vom Gemeinderat beauftragten aus Deutschland, eine erneute öffentliche Ausschreibung des Konferenzzentrums beschlossen. Die Ausschreibung wurde am 19.02.2005 in der „Frankfurter Allgemeinen Zeitung“, der „Süddeutschen Zeitung“ und der Zeitung „Die Welt“ veröffentlicht. Die Interessenten wurden gebeten, entsprechende Bewerbungsunterlagen bis zum 31. März 2005 bei der Stadt Heidelberg einzureichen.

Ziel der Ausschreibung war es, im Sinne eines Public Private Partnership (PPP) das Zusammengehen der öffentlichen Hand mit privaten Investoren und Betreibern herbei zu führen. In einer ersten Wettbewerbsstufe sollten zunächst Betreiber und Investoren für das Konferenzzentrum gefunden werden. Die Ausschreibung wurde als offenes Verfahren durchgeführt, um ein möglichst breites Spektrum an potentiellen Bewerbern zu erreichen. Darüber hinaus wurden die bereits bekannten Investoren und Betreiber angeschrieben und zur Teilnahme aufgefordert.

In dieser ersten Phase wurden zunächst betriebswirtschaftliche Konzepte – sei es auf privater oder gemischt-wirtschaftlicher Basis - und die Benennung der künftigen Partner erwartet. Städtebaulich- gestalterische sowie hochbauliche Fragen sollten hier noch nicht geklärt werden.

Im Anschluss an die erste Phase soll in einer zweiten Phase mit einer begrenzten Anzahl an Teilnehmern ein Städtebaulicher- und Realisierungswettbewerb durchgeführt werden.

Grundsätzlich sollte in der erneuten Ausschreibung an dem Standort der ehemaligen Post am Hauptbahnhof festgehalten werden und eine Orientierung an dem ursprünglichen Raumprogramm, wie es in dem Gutachten von Andersen Consulting und Prof. Schwägermann formuliert wurde, gegeben sein. Abweichend von den bisherigen Verfahren hat man sich jedoch dazu entschieden, die Ausschreibung auch für Nebenangebote zu öffnen. Hierdurch sollte eine höhere Variabilität an möglichen Konzepten erreicht werden.

Folgende Ausschreibung wurde in der Presse veröffentlicht:

*„Die Stadt Heidelberg lädt ein zur Beteiligung an einer Ausschreibung für ein Konferenzzentrum mit Hotel und sucht hierfür einen Gesamtinvestor und einen Betreiber.*

*Heidelberg, die Stadt der deutschen Romantik, Standort der ältesten Universität Deutschlands, ist Sitz weltweit tätiger Unternehmen und Dienstleister sowie renommierter deutscher und europäischer Forschungsinstitute. Mit 3,5 Mio. Besuchern im Jahr und einem Anteil von 55 % ausländischer Gäste an den Übernachtungen stellt die Stadt ihre internationale Anziehungskraft ständig neu unter Beweis. Heidelberg ist wichtiges Zentrum des Rhein-Neckar-Dreiecks, zentral gelegen in den sich herausbildenden Euroregionen, mit allen Verkehrsmitteln schnell erreichbar und liegt im Einzugsbereich des Frankfurter Flughafens.*

*Um die große Anziehungskraft der Stadt und ihre besondere Kompetenz unter anderem auf den Gebieten Biotechnologie, Multimedia und Umwelttechnik intensiver nutzen zu können, bieten wir Projektentwicklern in Zusammenarbeit mit Investoren und Betreibern einen Standort am Heidelberger Hauptbahnhof an, der in unmittelbarer Nachbarschaft der Heidelberger Druckmaschinen (Print Media Academy) liegt. Südlich des Bahnhofs entsteht in den nächsten 15-20 Jahren das größte Stadtentwicklungsprojekt Heidelbergs - der neue Stadtteil Bahnstadt – mit Wohnungen für ca. 5.500 Einwohner und ca. 7.000 Arbeitsplätzen.*

*Ziel ist eine Neugestaltung des zentralen Bereichs vor dem Bahnhof, der als Stadteingang und „Visitenkarte“ Heidelbergs aufgewertet werden soll.*

*Hier soll ein Konferenzzentrum (Plenarsaal mit etwa 1200 m<sup>2</sup>) mit Hotel (etwa 280 Zimmer) entstehen, das sich qualitativ von anderen Angeboten in der Bundesrepublik abheben sollte.*

*Wir erwarten ein Angebot zum Bau und Betrieb eines Konferenzzentrums mit Hotel. Dabei sind Nebenangebote ausdrücklich erwünscht.*

Hierzu soll in der ersten Bearbeitungsstufe ein Betriebs- und Finanzierungskonzept vorgelegt werden, an das sich in der zweiten Bearbeitungsstufe ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb anschließt.

Aufgrund der Ausschreibung bewarben sich zwölf Interessenten um den Bau und Betrieb eines Konferenzzentrums. Davon waren sechs Bewerbungen als weiterführend einzustufen:

- Public consult GmbH, Berlin
- RE Projektentwicklung GmbH, Heidelberg
- Kommunalprojekt PPP, Potsdam
- SüdLeasing GmbH, Mannheim
- Meetingpoint, Stadelheim
- Hochtief, Heidelberg

## 2. Vorstellung der Bewerber

### **Public consult GmbH, Berlin**

Das Unternehmen Public Consult, Neue Gesellschaft für die Beratung der Öffentlichen Hand tritt als PPP-Initiator und Spezialinvestor für die Öffentliche Hand auf. Ihr Ziel ist es durch Zusammenlegung der vorteilhaftesten Rahmenbedingungen in privat-öffentlichen Partnerschaften ein für die Öffentliche Hand optimales Ergebnis zu erzielen. „Eigenbaumaßnahmen der Öffentlichen Hand erweisen sich im Vergleich zu anderen Lösungen vielfach nicht als die wirtschaftlicheren. Private Investorenmodelle schneiden oft ungleich besser ab. Mit der Einbindung privater Finanzierungs- und Betreiber Elemente hat die Kommunal- und Regionalpolitik die Chance, aus der Not eine Tugend zu machen. Sie können zusätzliche wirtschaftsfördernde Primär- und Sekundäreffekte stimulieren. Dafür bietet es sich an, dass die öffentliche Seite sich mit einem Partner verbindet, der das Thema beherrscht und der in beiden Welten zu Hause ist: in der Welt der Öffentlichen Hand und in derjenigen der Privatwirtschaft.“

Folgendes Leistungsspektrum wird genannt.

Finanzierung	Kommunalkreditniveau Keine oder geringe Haushaltsbelastung Erhebliche Einnahmen für den Haushalt bei vertretbarem Risiko Rechtsaufsichtsrechtlich genehmigungsfähige Verträge
Bauen	städtebaulich anspruchsvolle Architektur Private Bauvergabe mit allen Nachverhandlungen Professionelle Projektsteuerung Risikoverlagerung auf die Privatwirtschaft Bankverbürgte Kosten- und Termingarantien
Entwickeln	Vermittlung namhafter Hoteliers für anspruchsvolle öffentliche Foren

Die Public Consult hat für den Landkreis Offenbach in Hessen dessen neues Kreishaus, ein Verwaltungsgebäude mit Parlamentssaal für 700 Beschäftigte, in den Jahren 2001 und 2002 gebaut und übergeben. Für die Stadt Esslingen a. N. werden für € 41,5 Mio. Gesamtinvestition ein 150 Zimmer Hotel, 290 Tiefgaragenplätze und eine Kulturhalle mit 1.200 Plätzen in einem vergleichbaren PPP-Projekt durch Public Consult realisiert.

Gegenwärtig realisiert und projektiert Public Consult bundesweit unter anderem auch eine Reihe vollstationärer Pflegeeinrichtungen auf PPP-Basis, überwiegend mit Betreibern aus dem Wohlfahrtsbereich.

Nähere Informationen auch auf der Internetseite: [www.publicconsult.de](http://www.publicconsult.de)

### **RE Projektentwicklung GmbH, Heidelberg**

Die RE Projektentwicklung GmbH ist der Nachfolger der früheren Firma Roland Ernst Planung & Finanzierung. Der Schwerpunkt des Unternehmens lag im Bereich der gewerblichen Immobilien. Es befasste sich hauptsächlich mit der Grundstücksbeschaffung, Projektierung, Finanzierung, Baubetreuung, Vermarktung sowie dem kaufmännischen und technischen Management. Von der Firma wurden renommierte Projekte realisiert, wie z.B. die „Galeries Lafayette“ in Berlin-Friedrichstraße, die Hackeschen Höfe, der GallusPark (ehemalige Adlerwerke) und das Projekt „Westhafen“ in Frankfurt und der Altmarkt in Dresden, um nur einige zu nennen. Eine Internetpräsentation des Unternehmens liegt zur Zeit nicht vor.

### **Kommunalprojekt PPP GmbH, Postdam**

Die Kommunalprojekt PPP GmbH, Postdam stellt sich als Unternehmen vor, das speziell für die Realisierung kommunaler Bauprojekte gegründet wurde. Das Aufgabenspektrum umfasst die Realisierung von Wohnungsbauprojekten, Einkaufszentren, gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Fachmarktzentren, Sanierungsprojekten, Grundstücksdevelopment, Hotelprojekten (Kongresshotel Bamberg), Errichtung von Gewerbeparks (Industriepark Halle-Queis, 65 ha), Privatisierung kommunaler Obst- und Gemüsegroßmärkte (Frischezentrum Leipzig, Obst- und Gemüsemarkt Saarbrücken), Universitätsneubauten (Universitätszentrum Hochschule Bamberg), Büro- und Verwaltungsgebäude für Länder und Kommunen (Erweiterung Thüringer Staatskanzlei Erfurt), Seniorenwohnanlagen.

Das Unternehmen wirbt im Rahmen eines PPP-Projektes mit Gesamtlösungen aus einer Hand, die folgende Leistungsschwerpunkte umfassen:

- Beratung bei der Lösung kommunaler Investitionsvorhaben mit kostenfreier Darstellung verschiedener Lösungsvarianten
- Beschaffung der objektbezogenen, günstigsten Finanzierungsvarianten unter Einbeziehung sämtlicher projektbezogener Förderungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Rechtsformen
- Übernahme der jeweiligen Planungs- und Bauaufgaben in der von der Kommune gewünschten Rechtsform
- Übernahme der anstehenden Betreiberaufgaben in Verbindung mit geeigneten Fachunternehmen.

Nähere Informationen auch auf der Internetseite: [www.Kommunalprojekt-PPP.de](http://www.Kommunalprojekt-PPP.de)

### **SüdLeasing GmbH, Mannheim**

Die SüdLeasing ist eine 100%-ige Konzerngesellschaft der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW), Stuttgart. Sie hat sich nach eigenen Angaben im Verbund mit der LBBW auf Infrastrukturfinanzierungen für die öffentliche Hand im Rahmen von Sonderfinanzierungsmodellen wie PPP-Modelle, Betreibermodelle, Investorenmodelle, Leasing, Mietkauf etc. spezialisiert.

Als Referenzen aus den letzten drei Jahren werden genannt:

- Multifunktionale Sport- und Veranstaltungshalle Ingolstadt,
- Gesundheits- und Kongresszentrum Neuruppin,
- Congress Centrum Pforzheim, Neubau Mittlerer Saal,
- Congress Centrum Rosengarten Mannheim,
- Kultur- und Liederhalle Stuttgart,
- Kurbetriebe Wiesbaden,
- Bildungszentrum Ostend der Stadt Frankfurt,
- Frankfurter Innovationszentrum für Biotechnologie.

Nähere Informationen auch auf der Internetseite: [www.suedleasing.de](http://www.suedleasing.de)

### **Meetingpoint Veranstaltungsmanagement, Stadecken**

Das Unternehmen stellt sich als Partner für Neu- oder Umbauten moderner Versammlungsstätten wie z.B. Kongresszentren, Messen, Mehrzweckhallen und Hotellerie vor. Die Tätigkeiten umfassen:

- Erstellen von standortbezogenen Marktanalysen
- Praxisnahe Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Marketingkonzepte und Presse-/Öffentlichkeitsarbeit
- Consulting/Vermarktung/Konzeption /Voreröffnung

Neben der Fachberatung bietet das Unternehmen außerdem Leistungen im Bereich des Veranstaltungsmanagements an, wie z.B. der Konzeption, Organisation und Abwicklung von Veranstaltungen wie Konferenzen, Tagungen, Events, Präsentationen oder Messeauftritten.

Nähere Informationen auch auf der Internetseite liegen nicht vor, da sich die Internetseite im Aufbau befindet.

### **Hochtief, Heidelberg**

Als internationaler Baudienstleister plant, finanziert, baut und betreibt Hochtief für seine Kunden komplexe Projekte aller Art.

Folgende Geschäftsfelder werden von dem Unternehmen angegeben:

#### **Planen**

„HOCHTIEF plant und entwickelt Projekte in jeder Größenordnung: unter anderem Bürogebäude, Einkaufszentren, Sportarenen, Flughäfen und komplette Unternehmensstandorte. Unser umfassendes Servicepaket enthält die vollständige Bauplanung – vom Einholen der Genehmigungen bis hin zum Ausarbeiten des detaillierten Konzepts für die Baustellenlogistik.“

#### **Finanzieren**

„Zukunftsweisende Bauwerke lassen sich häufig nur mit hohen Investitionen realisieren. Unsere Public-Private-Partnership-Lösungen (PPP) machen es möglich, dass Projekte im öffentlichen Bereich nicht an Geldmangel scheitern. Die HOCHTIEF-Teams aus Finanz- und Vertragsexperten entwerfen das ideale Finanzmodell und beziehen dabei alle nur denkbaren Finanzierungsquellen ein.“

### **Bauen**

„Seit mehr als 125 Jahren steht HOCHTIEF fürs Bauen und technisch anspruchsvolle Ingenieurbauten. Viele unserer Aktivitäten wurden in der Öffentlichkeit mit großem Interesse verfolgt. Zu den prominentesten Beispielen zählen unter anderem das Sony Center in Berlin sowie der internationale Flughafen in Athen.“

### **Betreiben**

„Die Entwicklung und der Betrieb internationaler Flughäfen gehört genauso zum Leistungsportfolio unseres Unternehmens wie das Betreiben von Mautstraßen oder öffentlichen Hochbauten in Form von Public-Private-Partnership-Modellen. Unser Geschäftsfeld Facility Management übernimmt die ganzheitliche Bewirtschaftung von Immobilien und Industrieanlagen.“ Die Informationen sind der Internetseite [www.hochtief.de](http://www.hochtief.de) entnommen.

## **3. Darstellung und Auswertung der Angebote**

Die sechs Angebote wurden inhaltlich in einer Tabelle (s. Anlage 1) nach folgenden Kenngrößen vergleichend zusammengefasst:

- Vergleichsprojekte
- Planungsstadium
- Standort
- Betreiber
- Größe und Nutzung
- Investitionskosten
- Zuschüsse
- Finanzierungskonzept
- Risiko
- Grundstück
- Gebäude

Die Angebote wurden im Anschluss danach bewertet, inwieweit Zielabweichungen von der Ausschreibung vorliegen. D.h. die Angebote, die sich an den Inhalten der Ausschreibung orientierten, werden entsprechend hoch bewertet. Da in der Ausschreibung Nebenangebote explizit zugelassen waren, galt es jedoch zu gewichten, in welchem Umfang bestehende Zielabweichungen in die Bewertung einfließen. So wird z.B. eine Abweichung vom Raumkonzept des Konferenzentrums als schwerwiegend eingestuft, während eine Abweichung von der Hotelanforderung (Anzahl Zimmer bzw. Sterne) als nur gering bewertet wird. Mit einem hohem Gewicht wird auch die Finanzierung bzw. das finanzielle Risiko für die Stadt Heidelberg gesehen. Die Bereitschaft zur Durchführung eines Städtebaulichen- und Realisierungswettbewerbes geht mit einem mittleren Gewicht in die Bewertung ein.

Mit diesem Bewertungsansatz kommen die beiden Bewerber Public consult GmbH und SüdLeasing GmbH zu den besten Ergebnissen, da beide Bewerber inhaltlich sehr nahe an den Ausschreibungsanforderungen liegen. Weiterhin ist das vom geforderten Standort abweichende Konzept von RE Projektentwicklung GmbH als interessant zu bewerten. Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, mit diesen drei Bewerbern in eine zweite Vertiefungsrunde zu gehen. Die Heidelberger Kongress und Tourismus GmbH / Herr Kroesen schlägt vor, die Firma Meetingpoint Veranstaltungsmanagement, Stackeden ebenfalls einzuladen.

**gez.**

**B. Weber**