

Neues Konferenzzentrum Heidelberg

Bericht

Prüfung der Realisierbarkeit eines
Konferenzzentrums in Heidelberg
an ausgewählten Standorten
- Machbarkeitsprüfung Phase 3 -

Heidelberg, 15. März 2016

Auftraggeber:

Heidelberg Marketing GmbH
Neuenheimer Landstraße 5, 69120 Heidelberg

Auftragnehmer:

Bau- und Servicegesellschaft – BSG
Bluntschlistraße 14, 69115 Heidelberg

1 Inhalt

1.	Untersuchungsgrundlagen und -ziel.....	6
1.1.	Untersuchungsgrundlagen.....	6
1.2.	Untersuchungsziel.....	7
2.	Grundstücksverfügbarkeit und -restriktionen	8
2.1.	Leistungsbild	8
2.2.	Altklinikum	8
2.2.1.	Verfügbarkeit.....	8
2.2.2.	Lasten und Beschränkungen, Rechte Dritter	10
2.2.3.	Bestandsnutzung.....	11
2.2.4.	Umweltsituation	11
2.3.	SWH	13
2.3.1.	Verfügbarkeit.....	13
2.3.2.	Lasten und Beschränkungen, Rechte Dritter	13
2.3.3.	Bestandsnutzung.....	14
2.3.4.	Umweltsituation	15
2.4.	HDM	16
2.4.1.	Verfügbarkeit.....	16
2.4.2.	Lasten und Beschränkungen, Rechte Dritter HDM.....	17
2.4.3.	Bestandsnutzung.....	17
2.4.3.1.	HDM	17
2.4.3.2.	PMA.....	18
2.4.4.	Umweltsituation	19
2.5.	Lessingstraße	19
2.5.1.	Verfügbarkeit.....	19
2.5.2.	Lasten und Beschränkungen, Rechte Dritter	20
2.5.3.	Bestandsnutzung.....	22
2.5.4.	Umweltsituation	23
2.6.	Bahnstadt	23
2.6.1.	Verfügbarkeit.....	23
2.6.1.1.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.....	23
2.6.1.2.	Ankaufsoptionsrechte	23
2.6.1.3.	T-Baufelder.....	24
2.6.1.4.	Z-Baufelder.....	25
2.6.2.	Lasten und Beschränkungen, Rechte Dritter	25

2.6.2.1. T-Baufelder.....	25
2.6.2.2. Z-Baufelder.....	26
2.6.3. Bestandsnutzung.....	26
2.6.4. Umweltsituation	26
3. Eignung des Grundstücks zur Umsetzung des Raumprogramms	26
3.1. Leistungsbild	26
3.2. Raumprogramm und Nutzeranforderungen	27
3.3. Ergebnisse	27
4. Verkehrstechnische Einbindung Konferenzzentrum und Hotel.....	30
4.1. Leistungsbild	30
5. Ausgewählte baurechtliche Anforderungen	32
5.1. Leistungsbild	32
5.2. Standortübergreifende Aspekte	32
5.2.1. Bauplanungsrecht	32
5.2.2. Stellplatzbedarf und Stellplatznachweis	33
5.3. Altklinikum	33
5.3.1. Rahmenbedingungen	33
5.3.2. Verträglichkeit mit sensiblen Umfeldnutzungen	34
5.4. SWHD	35
5.4.1. Rahmenbedingungen	35
5.4.2. Verträglichkeit mit sensiblen Umfeldnutzungen	36
5.5. HDM	36
5.5.1. Rahmenbedingungen	36
5.5.2. Verträglichkeit mit sensiblen Umfeldnutzungen	37
5.6. Lessingstraße	37
5.6.1. Rahmenbedingungen	37
5.6.2. Verträglichkeit mit sensiblen Umfeldnutzungen	38
5.6.3. Erhalt innerstädtischer Grünflächen.....	38
5.7. Bahnstadt	39
5.7.1. Rahmenbedingungen	39
5.7.2. Verträglichkeit mit sensiblen Umfeldnutzungen	39
6. Hotelangebot.....	40
6.1. Leistungsbild	40
6.2. Grundlagen und Standorte	40
6.2.1. Hotelkapazitäten im Umfeld eines Standorts.....	42

7.	Investitionskosten Erstellungsphase.....	43
7.1.	Leistungsbild.....	43
7.2.	Kalkulationsannahmen.....	44
7.2.1.	Vergleichbarkeit der Kosten.....	44
7.2.2.	Umsatzsteuer.....	46
7.2.3.	Grundstückswert (KG 110).....	46
7.2.4.	Grundstücksnebenkosten + Freimachen ohne Grunderwerbsnebenkosten (KG 120/130).....	46
7.2.5.	Herrichten (KG 210).....	47
7.2.6.	Erschließen (KG 220 – 250).....	47
7.2.7.	Verkehrerschließung (KG 227).....	47
7.2.8.	Bauwerk (KG 300 + 400).....	48
7.2.9.	Außenanlagen (KG 500).....	51
7.2.10.	Ausstattung und Kunstwerke (KG 600).....	51
7.2.11.	Baunebenkosten (KG 700).....	51
7.2.12.	Vermarktung (KG 790).....	51
7.2.13.	Finanzierung (KG 760).....	52
7.2.14.	Wagnis und Gewinn.....	52
7.2.15.	Baukostenindexierung.....	52
7.3.	Altklinikum.....	53
7.4.	SWHD.....	54
7.5.	HDM.....	55
7.6.	Lessingstraße.....	56
7.7.	Bahnstadt.....	57
7.8.	Ergebnis.....	57
8.	Betriebskosten und Betriebserlöse.....	58
8.1.	Betriebskosten.....	58
8.2.	Betriebserlöse.....	59
8.3.	Zinsen und Abschreibungen.....	59
8.4.	Ergebnis.....	59
9.	Finanzierungsmodell und Betreiberkonzeption Konferenzzentrum.....	60
9.1.	Leistungsbild.....	60
9.2.	Betreiberkonzeption.....	60
9.3.	Finanzierungsmodell.....	62
10.	Zeitschiene Realisierung Konferenzzentrum.....	62

10.1.	Leistungsbild	62
10.2.	Projekt-Meilensteine und Arbeitspakete	62
11.	Fazit und weitere Vorgehensweise.....	63
12.	Anlagen.....	64

1. Untersuchungsgrundlagen und -ziel

1.1. Untersuchungsgrundlagen

Heidelberg hat sich in den vergangenen Jahren intensiv mit der Frage der Errichtung eines neuen Konferenzzentrums beschäftigt. Nachdem mit einem sehr aufwendigen Verfahren unter intensiver Bürgerbeteiligung der Bedarf für die Errichtung eines neuen Konferenzzentrums erhoben und durch den Gemeinderat im Dezember 2013 festgestellt wurde (Phase 1), wurde als Abschluss der Phase 2 – Standortfindung - eine Vorauswahl möglicher Standorte getroffen. Auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom Mai 2015 sollen die fünf präferierten Standorte vertiefend untersucht werden (Phase 3).

Heidelberg Marketing GmbH (HDM) hat die Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg (BSG), eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) mit der Prüfung der Realisierbarkeit eines Konferenzzentrums an diesen Standorten (Machbarkeitsprüfung) beauftragt. Aufgrund der Komplexität der Materie wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber Teilleistungen der Prüfung an Dritte vergeben.

- Die städte- und hochbaulichen Untersuchungs- und Beratungsleistungen wurden durch Astoc Architects und Planners, Köln,
- die verkehrlichen Untersuchungs- und Beratungsleistungen durch SSP Consult Beratende Ingenieure GmbH, Stuttgart, erbracht.

Untersucht wurden die folgenden fünf bzw. sechs Standorte:

- A. Bahnstadt
 - a) T1-Baufelder
 - b) Z2-Baufelder
- B. HD Druck (inklusive PMA)
- C. Stadtwerke West
- D. HBF Lessingstraße/Kurfürstenanlage
- E. Altklinikum Nordost.

Am Standort Bahnstadt werden zwei Areale ausgewiesen, die im Hinblick auf das Konferenzzentrum als voneinander unabhängige Standorte zu betrachten sind.

Eine Kosten- und Zeitvorgabe im Sinne von Zielgrößen für die Realisierbarkeit des KHD wurde vom Auftraggeber nicht gemacht. Eine Eignung des KHD für anspruchsvolle Orchester-Konzerte wird nicht gefordert, da diese in der Stadthalle stattfinden sollen.

Durch die CIMA Beratung + Management GmbH wurde im Auftrag von Heidelberg Marketing ein Raum- und Flächenprogramm für das Konferenzzentrum sowie für ein Hotel in unmittelbarer räumlicher Nähe des Konferenzzentrums Anfang September 2015 vorgelegt. Diese Daten sind eine wesentliche Grundlage für die Ermittlung und Überprüfung der Realisierbarkeit des Bauvolumens am jeweiligen Standort. Weitere Grundlage dieser Prüfung sind die Ergebnisse aus Phase 2.

1.2. Untersuchungsziel

Die durchgeführte Machbarkeitsprüfung stellt keine Gesamterfassung und –bewertung aller für die Errichtung und den Betrieb eines Konferenzzentrums relevanten Aspekte dar, sondern umfasst ausschließlich die im Leistungsbild aufgeführten Untersuchungsmerkmale. Diese werden einleitend zu jedem Kapitel beschrieben. Untersuchungsziel ist eine zusammenfassende und vergleichende Übersicht und Gegenüberstellung dieser Untersuchungsmerkmale. Die Ergebnisse dieser Prüfung dienen gemeinsam mit den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung der Phase 3 dem Gemeinderat als Beurteilungsgrundlage für die Entscheidung, an welchem Standort ein neues Konferenzzentrum errichtet werden soll.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsprüfung wurden entsprechend der Bearbeitung durch die jeweiligen Dienstleister in drei in sich abgeschlossenen Teilberichten dokumentiert.

1. Bericht BSG: Grundstücksverfügbarkeit, Hotelangebot, Investitionskosten, Betriebskosten/-erlöse, Grundzüge Finanzierungs- und Betreiberkonzept, Rahmenterminplan
2. Bericht Astoc: Grundlagen und Testentwürfe
3. Bericht SSP Consult: Verkehrsplanerische Untersuchungen.

Soweit in diesem Bericht Informationen zu rechtlichen Fragestellungen gegeben werden, handelt es sich hierbei nicht um eine juristische Stellungnahme. Die Beiträge sind daher lediglich abstrakt und nicht als Rechtsberatung zu verstehen. Bei Bedarf ist eine Rechtsberatung einzuholen.

Für das Hotel wurde keine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung angestellt.

2. Grundstücksverfügbarkeit und -restriktionen

2.1. Leistungsbild

Die Grundstücksverfügbarkeit ist als Ausschlusskriterium ein Untersuchungsmerkmal von besonderer Relevanz. Folgende Aspekte wurden hierbei berücksichtigt:

- Erfragen der **Bereitschaft** des Eigentümers/des Verfügungsberechtigten die benötigte Grundstücksteilfläche zu verkaufen oder sonst wie zu überlassen.
- **Monetäre und zeitliche Dimension** der Grundstücksüberlassung
- Dokumentation und Bewertung von **Lasten und Beschränkungen, Rechte Dritter** soweit diese Informationen dem Auftragnehmer zugänglich sind
- Beschreibung der **Bestandsnutzung**
- **Umweltsituation:** Baugrund, Altlasten, Bodenverunreinigungen, Gebäudeschadstoffe: Berücksichtigung/Auswertung vorhandener Unterlagen soweit diese im Rahmen der Untersuchung zugänglich waren. Eigene Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

2.2. Altklinikum

2.2.1. Verfügbarkeit

Eigentumsverhältnisse

Die an diesem Standort benötigten Grundstücke stehen im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Mit der Wahrnehmung der Eigentümer- und Bauherrenfunktion für alle dem Geschäftsbereich des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zugeordneten Landesimmobilien sowie für die Unterbringung von Behörden und sonstigen Einrichtungen des Landes ist der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg (VuB BW) verantwortlich. Zum Amt Mannheim und Heidelberg gehört auch das ehemalige Universitätsbauamt Heidelberg.

Der Flächenumfang für das Konferenzzentrum wurde – gegenüber der Abgrenzung in Phase II (Stand Gemeinderat Mai 2015) – erweitert, um das Raum- und Flächenprogramm weitgehend umsetzen zu können. Die beanspruchte Teilfläche des Flurstücks 1847 beträgt ca. 9.300 m² gegenüber 6.400 m² in Phase 2.

Verkaufsbereitschaft

Auf unsere schriftliche Anfrage hin hat Vermögen und Bau mit E-Mail vom 19.10.2015 folgendes mitgeteilt:

Ein Verkauf der im Rahmen der Untersuchung definierten und für die Ansiedlung eines Konferenzzentrums im Altklinikum erforderlichen Flächen könne nur erfolgen, wenn

1. die Flächen für das Land entbehrlich sind (indem z.B. an anderer Stelle Ersatz geschaffen wird).

2. Desweiteren sei zwingende Voraussetzung, dass sich die Nutzung als Konferenzzentrum verträglich gestalten lässt mit der bestehenden und noch geplanten universitären Nutzung als auch dem unmittelbar angrenzenden Betrieb einer psychiatrischen Klinik.

Die erste Voraussetzung lasse sich grundsätzlich wohl erfüllen, die zweite bedürfe einer gründlichen Prüfung, welche weder in der Kürze der Zeit als auch in Ermangelung des Vorhandenseins detaillierter Planungsunterlagen derzeit vorgenommen werden könne.

Aus heutiger Sicht gehe man davon aus, dass für das Land allenfalls ein Verkauf der Grundstücksfläche in Betracht komme. Aufgrund der sehr eingeschränkten Nutzbarkeit eines Kongresszentrums und damit der nur sehr begrenzten Wiederverwertbarkeit sei davon auszugehen, dass die Bestellung eines Erbbaurechtes ausscheide. Übliche Landesbedingungen für ein gewerbliches Erbbaurecht betragen 5 – 6 % pro Jahr des Grundstückswerts.

Abschließend weist VuB BW darauf hin, dass sämtliche Angaben unter Gremienvorbehalt stünden. Die Korrespondenz wurden der Stadtspitze zur Verfügung gestellt, um sich von dort direkt an das zuständige Ministerium zu wenden.

Sonstige Bedingungen der Überlassung

VuB BW teilt ferner mit, dass mit der Räumung der für das Konferenzzentrum beanspruchten Teilfläche dem Land weitere Kosten entstünden, die vom Käufer zu übernehmen sind. Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

- Kosten für Anpassungsmaßnahmen an Ver- und Entsorgungsanlagen (Ersatzneubauten, Rückbau, Umverlegung, Neuverlegung, Neubau Trafostation, Interimsmaßnahmen)
- Kosten eines Ersatzneubaus für die vor Ort ansässige Rechtsmedizin
- Umzugskosten allgemein.

Zeitrahmen

Mit E-Mail-Schreiben vom 29.10.2015 macht Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Mannheim, folgende Angaben zum Zeitrahmen der Beräumung der Teilfläche:

„Eine Umverlegung der Technik würde etwa 3 Jahre dauern. Sollte auch die Rechtsmedizin verlegt werden müssen, wären insgesamt etwa 6 Jahre anzusetzen.“

Die sechs Jahre für den Ersatzneubau der Rechtsmedizin ergeben sich aus den benötigten Zeiträumen für die Etablierung im Haushaltsplan des Landes, die Erstellung der Haushaltsunterlage Bau (HU-Bau), die Durchführung des Vergabeverfahrens und die Bauausführung selbst.

Grundstücksteil Thibautstraße 6 (Gebäude 4255)

Diese Grundstücksteilfläche wird laut Auskunft VuB BW künftig für universitäre Zwecke benötigt und ist daher nicht entbehrlich.

Grundstück Bergheimer Str. 40-42/Thibautstraße 3

Das bebaute Eckgrundstück Flurstück 1836 steht ebenfalls im Eigentum des Landes. Eine Teilfläche von 1.735m² an der Bergheimerstr./Thibaust. ist entbehrlich. Diese ist an der Bergheimer Str. mit einem fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus (20 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten) sowie an der Thibaust. mit einem unter Denkmalschutz stehenden Pavillon (Geb. 4220, Nutzung Klinikum) bebaut. In das auf dem nicht entbehrlichen Grundstücksteil befindlichem Gebäude 4210 (ehem. Frauenklinik) an der Voßstraße soll die School of Education einziehen.

Die Eignung dieses Grundstücks für einen Hotelneubau wurde geprüft. Es wird auf den Planungsband verwiesen.

Tiefgarage an der Thibautstraße

Die Parkgarage P15 Altklinikum Bergheim an der Thibautstraße 1 steht im Eigentum des Landes. Gemäß schriftlicher Auskunft VuB BW werden die Stellplätze alle für die universitäre Nutzung bzw. die Klinikumsnutzung benötigt, weshalb eine auch nur zeitweise gesicherte Zurverfügungstellung für Dritte nicht in Betracht kommen kann.

2.2.2. Lasten und Beschränkungen, Rechte Dritter

Eine Einsichtnahme in das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis erfolgte nicht. Laut Auskunft der Stadtwerke sind auf dem Areal keine relevanten Strom-Leitungen verlegt.

2.2.3. Bestandsnutzung

Der Gebietsumgriff für das Konferenzzentrum umfasst die nachfolgend aufgeführten Gebäude sowie die Hof- und Freiflächen zwischen den Gebäuden. Auf deren ausführliche Beschreibung wird verzichtet. Alle Gebäude befinden sich derzeit noch in Nutzung. Bestandspläne wurden von VuB BW zur Verfügung gestellt.

- 4040 Waschhaus: genutzt von Einrichtungen der Universität
- 4410 Absonderungshaus: genutzt für Verwaltung des Klinikums
- 4060 Wirtschafts-/Technikgebäude mit nördlichem Anbau und Turm: belegt u.a. mit Ver- und Entsorgungstechnik (insbesondere Heizzentrale) für den gesamten Standort Altklinikum.
- 4420/4421: genutzt von Rechtsmedizin:
- 4020 mit Kapelle: genutzt von Rechtsmedizin, aktuelle Nutzung der Gebäude ist noch für 4 – 5 Jahre vorgesehen
- Gärtnerhaus zwischen Geb. 4040 und 4410
- Geb. 4411: Trinkwasserübergabestation

Laut Auskunft der Stadtwerke Heidelberg besteht für das komplette Areal ein eigenes Versorgungsnetz des Eigentümers. Für Wasser gibt es in Gebäude 4411 einen Übergabepunkt vom Netz der Stadtwerke in das Kundennetz. Das Fernwärmeversorgungsnetz des Altklinikums hat seinen Übergabepunkt im Bereich des Wirtschaftsgebäudes 4060.

Zwischen den Gebäuden 4060 (Betriebsgebäude) und 4190 (Psychiatrische Klinik) befindet sich ein unterirdischer Versorgungsgang. Zudem verläuft der Stadtkanal zwischen einzelnen Gebäuden bzw. durch diese hindurch.

Die Stadtwerke planen den Ausbau des Glasfasernetzes in der Bergheimer Straße. Ein Anschluss wird künftig in der Voßstraße verfügbar sein.

2.2.4. Umweltsituation

Altlasten:

Informationen zu Altlasten/schädlichen Bodenverunreinigungen wurden in Phase 2 nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Recherchen angestellt.

Baugrund:

Gemäß Auskunft VuB BW kam es bei den Bauarbeiten auf dem unmittelbar angrenzenden Areal zum Neubau einer Bibliothek mit vier Untergeschossen nicht zu Problemen mit Grundwasser. Der Grundwasserstand wird dementsprechend bei ca. 15 m unterhalb GOK vermutet. Die Grundwasserverhältnisse seien unabhängig vom Neckar.

Archäologische Kulturdenkmäler:

Gemäß Auskunft VuB BW wurden bei Erdarbeiten immer wieder kleinere keltische/römische Funde - bisher aber keine größeren Gebäudeteile - angetroffen. Die Kosten archäologischer Rettungsgrabungen einschließlich deren Dokumentation sind gemäß einer Handreichung des MfFuW von 01/2012 vom Bauherrn zu tragen. Die Möglichkeit während der Bauphase auf archäologische Funde zu treffen, kann zu Behinderungen im Bauablauf und daraus resultierenden Mehrkosten führen. Zur Risikobegrenzung ist deshalb im späteren Projektzeitplan ein Zeitpuffer zwischen Erdaushub und Rohbau vorzusehen.

2.3. SWH

2.3.1. Verfügbarkeit

Die Liegenschaft an der Kurfürstenanlage 42-50, Flurstück 4279, steht im Eigentum der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH. Der Flächenumgriff für den westlichen Grundstücksteil umfasst ca. 7.100 m². Die Geschäftsführung der Stadtwerke Heidelberg GmbH hat sich mit Schreiben vom 15.9.2015 zur Frage der Grundstücksverfügbarkeit und deren technischen und zeitlichen Randbedingungen geäußert. Aus diesem Schreiben wird nachfolgend mehrfach zitiert.

„Eine Abgabe einer Teilfläche unseres Betriebsstandortes an der Kurfürstenanlage ist grundsätzlich möglich, setzt allerdings den Umzug von Mitarbeitern, Werkstätten, Lägern und (groß-)technischen Anlagen voraus. Nach einer ersten Einschätzung würde es uns frühestens im Herbst 2018 möglich sein, mit unserem derzeit am Standort Mitte arbeitenden Personal sowie unseren Werkstätten und Lägern in neue Gebäude zu ziehen. In dieser Abschätzung ist noch keine Zeit für den etwaigen Abriss von Bestandsgebäuden an unserem Standort einkalkuliert, der erst nach Auszug der Mitarbeiter beginnen könnte.“

Gemäß telefonischer Auskunft des Abteilungsleiters Interne Dienste vom 11.1.2016 würden nach einer Standortverlagerung keine dauerhaften Arbeitsplätze am alten Betriebsstandort verbleiben. Somit würden nur noch wenige PKW-Stellplätze für Fahrzeuge von Monteuren und anderen Servicekräften benötigt. Für eine heute noch nicht bekannte Nachnutzung der Gebäude C (an der Gaswerkstraße) und A und B (an der Alte Eppelheimer Straße) ist weiterhin von einem Stellplatzbedarf auszugehen. Dieser könnte in dem zu erhaltenden Teil der Bestandstiefgarage gedeckt werden. Weitergehende Untersuchungen hierzu wurden nicht vorgenommen.

2.3.2. Lasten und Beschränkungen, Rechte Dritter

Es ist ein Gehrecht für die Stadt Heidelberg am FlSt.Nr. 4279 eingetragen (Erhebung in Phase 2). Dieses wird als unkritisch bewertet. Weitere Informationen zu Belastungen/Rechte Dritter liegen nicht vor.

Von der Gasregelanlage an der Alte Eppelheimer Straße sind aufgrund technischer Anforderungen Mindestabstände zu einer Neubebauung einzuhalten. Dies ist im weiteren Planungsprozess zu **beachten**.

2.3.3. Bestandsnutzung

Tabelle: Bestandsnutzung und technische Verlagerung Standort Stadtwerke

Bauliche Anlage	Lage	Informationen
Verwaltungsgebäude I mit Kantine im EG	West	Bj. 1970er Jahre, schlechte energetische Eigenschaften, sanierungsbedürftig
Verwaltungsgebäude II mit Kundenzentrum im EG	West	Bj. 1985
zweigeschossige Tiefgarage	West + Ost	296 Parkplätze, Bj. 1983 und 1990
Gasdruckregelanlage	West	Verlegung ist technisch möglich, Kosten ca. 250 TEUR
Frei- und Tieflager	West	zwischen Technik-/Lagergebäude Alte Eppelheimer Str. und Verwaltungsgeb. I: Hof und 1. UG
Heizwerk Mitte	Ost	Verlegung ist technisch grundsätzlich machbar, Investition für Ersatzanlage beträgt nach erster Schätzung ca. 15 Mio. EUR zuzüglich Abbruchkosten von 1 bis 2 Mio. EUR
unterirdische Wärmetauscher- und Pumpstation	Ost	Auf zwei UGS zwischen Heizwerk Mitte und Tiefgarage angeordnet, kann nicht verlagert werden – sie muss aus netzhydraulischen Gründen in der Kurfürstenanlage verbleiben
110 kV / 20 kV Umspannanlage Mitte	Ost	Standort: ehemaliges Elektrizitätswerk, Nutzung EG + UG1 + UG2 im Bereich Gaswerkstraße. Eine Verlegung der Umspannanlage ist unter der Voraussetzung eines geeigneten Standortes im räumlichen Umfeld der bestehenden Anlage grundsätzlich möglich. Für Planung und Umsetzung sind 2,5 bis 3 Jahre zu veranschlagen. Geschätzte Investitionskosten ca. 7 Mio. EUR für maschinelle Einrichtungen sowie das notwendige Gebäude (ca. 3.300 m ³). Zzgl der Kosten für Verlegung von vier Hoch- und 18 Mittelspannungs- Kabelsystemen.
Vielzahl an zentralen Versorgungsleitungen	West? + Ost	Massive Leitungszuführung zu Heizwerk im Bereich Alte Eppelheimer Str. 3
Ehemaliges Elektrizitätswerk	Ost	Ecke Alte Eppelheimer Straße / Gaswerkstraße ist ein Kulturdenkmal, dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen und Künstlerischen Gründen im öffentlichen Interesse liegen wird. Nutzung der OGs als Verwaltungsgebäude
Gebäude A	Ost	Alte Eppelheimer Str.. Klinkerbau, Bj. ca. 1945, 1999 saniert und aufgestockt; Nutzung als Verwaltungsgebäude
Werkstätten	Ost	Südliche Gaswerkstraße, Bj. 1989

Am Standort an der Kurfürstenanlage befindet sich eine Vielzahl baulicher und (groß-) technischer Anlagen. Beim Flächenzuschnitt als auch der Verortung des Konferenzzentrums wurde darauf geachtet, dass eine aufwändige Verlegung (groß-) technischer Infrastrukturen vermieden werden kann.

2.3.4. Umweltsituation

Im Bewertungsbogen Phase 2 findet sich kein Hinweis auf Altlasten/schädliche Bodenverunreinigungen. Im Gespräch mit einem ortskundigen Sachverständigen wurde recherchiert, dass sich auf dem Grundstück ganz früher ein ehemaliger Gaswerkstandort befand. Bei der Produktion anfallende Nebenprodukte wie Ammoniak, Teer oder Benzol könnten Kontaminationen verursacht haben. Im Zuge der späteren Neubebauung seien geringe Kontaminationen beseitigt worden. Insoweit sei im Falle einer erneuten Bebauung nicht mit bedeutungsvollen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Eine Risikoposition wurde deshalb in der Kalkulation nicht gebildet.

2.4. HDM

2.4.1. Verfügbarkeit

Der Standort umfasst Teilflächen der Flurstücke 4264/1 (HDM-Standort) und 4264/2 (PMA-Standort i.e.S.).

HDM - Teilfläche Flurstück 4264/1

Das bis dahin im Eigentum der Heidelberger Druckmaschinen AG stehende Grundstück wurde laut Pressebericht der Rhein-Neckar-Zeitung vom 21.09.2015 an die Epple Unternehmensgruppe, Heidelberg verkauft. Das Kaufobjekt umfasst den unmittelbaren, ehemaligen Firmensitz der Heidelberger Druckmaschinen AG in der Kurfürstenanlage 52-58 ohne die Print Media Academy. Über die Höhe des Kaufpreises wurde zwischen Käufer und Verkäufer Vertraulichkeit vereinbart.

Mit dem Geschäftsführer der Epple Unternehmensgruppe wurde im September 2015 ein Gespräch geführt, dem sich weitere Telefonate anschlossen. Der Käufer hat zusätzlich schriftlich Auskunft zum Gebäudebestand und zur Entwicklungsabsicht gegeben. Danach wurde das Grundstück erworben, um dort Neubauprojekte zu realisieren. Die Nutzungen Konferenzzentrum und Hotel seien hierbei abstrakt auf dem Gelände vorstellbar. Es bestand ggf. dann Interesse, die Projekte – auch in Kooperation – selbst zu realisieren. An einer Abgabe von Grundstücksteilen war man eher nicht interessiert. Beim Ankauf sei man von einer Weiternutzung der bestehenden dreigeschossigen Tiefgarage ausgegangen.

Das Modell Erstellung Konferenzzentrum durch den Eigentümer und Veräußerung an die Stadt – zu zuvor festgelegten Konditionen – würde dazu führen, dass Grunderwerbsteuer auf die gesamten Investitionskosten – also Grundstück und Herstellungskosten - von der Stadt zu leisten wäre. Zur Vermeidung dieser Zusatzbelastung ist der Eigentümer bereit, auch nur eine Grundstücksteilfläche an die Stadt zu veräußern. An einer gemeinsamen Überplanung des Areals mit dem Ziel einer abgestimmten Quartiersentwicklung bestehe großes Interesse.

PMA – Teilfläche (ca. 2.080 m²) Flurstück 4264/2

Eigentümer ist die Heidelberger Druckmaschinen AG (HDM). Erbbauberechtigter ist/war ALIDA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co Vermietungs-KG, Mannheim. Diese Gesellschaft ist nicht identisch mit der ALIDA Grundstücksverwaltungs GmbH, Hamburg, Ballindamm 40, 20095 Hamburg.

Heidelberger Druckmaschinen hat das Gebäude bis Mitte 2019 angemietet und Gastronomieflächen (Level 12 und Print Media Lounge) untervermietet. (Der Mietvertrag mit dem Betreiber der PM-Lounge wurde zum Jahresende 2015 gekündigt.)

Im Rahmen der Untersuchung wurde auf eine Integration des Raumangebots der PMA in das neue Konferenzzentrum bewusst verzichtet - zumal keine wesentliche „Entlastung“ eintreten würde. Einerseits wegen der zu erwartenden hohen Betriebskosten und, um in der aktuellen Phase keine Abhängigkeit des neuen Konferenzzentrums von der PMA herzustellen.

2.4.2. Lasten und Beschränkungen, Rechte Dritter HDM

Es erfolgte für beide Flurstücke keine Einsichtnahme in das Grundbuch.

An der Kurfürstenanlage zwischen Heidelberger Druck und Printmedia Academy befindet sich die Einfahrt zur Tiefgarage des Bürogebäudes X-house mit 194 Stellplätzen. Es besteht eine als Baulast eingetragene Verpflichtung für ein uneingeschränktes Geh- und Fahrrecht bezüglich der TG-Zufahrt von der Kurfürstenanlage zu Lasten des Flurstücks 4264/1 (HDM) und zu Gunsten des Flurstücks 4264/3 (X-House). Diese TG-Zufahrt muss somit stets zugänglich sein.

2.4.3. Bestandsnutzung

2.4.3.1. HDM

Das Areal ist großflächig mit mehrgeschossigen Verwaltungsgebäuden und einem ehemaligen Schulungs- und Kantinegebäude bebaut und mit einer dreigeschossigen Tiefgarage unterbaut (s. Tabelle).

Die Zufahrt zur Bestandstiefgarage HDM befindet sich an der „Alte Eppelheimer Straße“. Eine Durchfahrt unterhalb der Alte Eppelheimer Straße zur Tiefgarage des HDM Forschungs- und Entwicklungszentrum (FEZ) am Standort Alte Eppelheimer Str. besteht im 2. Untergeschoss. Die Tiefgarage des FEZ verfügt über ca. 500 PKW-Stellplätze ebenfalls auf drei Ebenen. Laut telefonischer Auskunft hat HDM die Räumlichkeiten des FEZ bis März 2022 angemietet.

Tabelle: Bestandsbebauung HDM-Areal

Relevant für Konferenz-zentrum am		Standort Ost	Standort West	
Gebäude	HV – I (Hauptverwaltung)	HV - II	S+K Schulungs- und Kantinen- gebäude	HV – II und S+K
Baujahr	1981 Erweiterung 1986	1965 Erweiterung + Sanierung 1981	1981	
Geschosse oberirdisch	6	5	2	
Geschosse unterirdisch	3	1	1	
StP in TG	474			
Brutto-Grundfläche oberir.	14.605 m ²	7.345 m ²	4.360 m ²	11.705 m ²
Brutto-Grundfläche unterir.	19.060 m ²	1.770 m ²	2.200 m ²	3.970 m ²
BGF gesamt	33.665 m ²	9.115 m ²	6.560 m ²	15.675 m ²

Zwischen den beiden Standorten HDM Hauptverwaltung und FEZ ist eine interne 20 kV-Leitung verlegt. Im Falle eines Gebäuderückbaus kann diese ebenfalls zurückgebaut werden.

2.4.3.2. PMA

Bei dem im Jahr 2000 fertiggestelltem Gebäude handelt es sich um einen 50 m hohen Glas-kubus mit 13 Etagen und einem quadratischen Grundmaß von 37 Metern. Das Gebäude verfügt über keine PKW-Stellplätze – weder oberirdisch noch in einer Tiefgarage.

Das Gebäude der PMA hat bezogen auf den umbauten Raum eine geringe nutzbare Fläche. Die interne Erschließung über Aufzüge und acht Rolltreppen ist sehr aufwendig. Aufgrund der geringen Flächeneffizienz und der repräsentativen Architektur ist von überdurchschnittlich hohen laufenden Betriebskosten auszugehen.

2.4.4. Umweltsituation

Über die Umweltsituation des HDM-Standorts liegen sowohl Informationen aus dem Informationssystem der Stadt sowie des Eigentümers/Käufers vor. So befindet sich im Bereich der Kurfürstenanlage ein Teilstück des alten Kopfbahnhofs. Diese Fläche ist im Altlastenkataster unter der Nr. 2363 dokumentiert.

Im Zuge der ämterseitigen Standortbewertung wurde der Hinweis gegeben, dass in den nicht überbauten Bereichen Bodenbelastungen vorhanden sein können.

Der Käufer des HDM-Grundstücks hat im Rahmen der Ankaufsverhandlungen Umweltgutachten erstellen lassen. Danach liegen bodenschutzrechtlich relevante Belastungen vor. Der Sanierungsaufwand wurde durch einen Sachverständigen für eine gegenüber einer gewerblichen Nutzung sensiblere Wohnnutzung geschätzt.

Das Vorhandensein schadstoffbelasteter Auffüllungen (Zuordnungsklasse Z2 und >Z2) wurde gutachterlich bestätigt. Im Zuge einer Neubebauung an der Kurfürstenanlage wird anfallendes belastetes Aushubmaterial zu entsorgen sein. Dies ist in den Kosten berücksichtigt.

2.5. Lessingstraße

2.5.1. Verfügbarkeit

Am Standort steht eine sich von der Lessingstraße bis zur Kaiserstraße erstreckende Fläche von ca. 7.500 m² zur Verfügung. Diese wird von zwei Flurstücken gebildet:

Tabelle: Grundstücksdaten Lessingstraße

Flurstück Nr.	Eigentümer	Größe d. Teilfläche	Nutzung der Teilfläche
1888/73	Stadt	6.176 m ²	Grünfläche
1888/90	Stadt	1.345 m ²	tlw. bebaut mit Pavillon (ehem. Schalterhalle), eingeschossige Tiefgarage und zwei weitere Untergeschosse 1)

- 1) Dem Eigentümer des bebauten Nachbargrundstücks Fl.St-Nr. 1888/69 steht das alleinige und unentgeltliche Nutzungsrecht an der Tiefgarage und den beiden weiteren Untergeschossen zu. Der Pavillon ist von der Stadt an den Betreiber der Rehaklinik vermietet. Zum Eigentümer dieses Grundstücks wurde kein Kontakt aufgenommen.

2.5.2. Lasten und Beschränkungen, Rechte Dritter

Flurstücke Nr. 1888/90 und 1888/69

Mit Kaufvertrag vom 5.6.1998 (5 UR 658/1998, des Notariats 5 Heidelberg) hat die Stadt das mit einer Tiefgarage unterbaute heutige Flurstück 1888/90 vom damaligen Eigentümer, der PHD Bauprojekt GmbH & Co, Ludwigsburg, erworben.

Beim Erwerb dieser Grundstücksfläche wurden weitgehende vertragliche Rechte und Pflichten zwischen Käufer und Verkäufer vereinbart, die eine Bebauung der städtischen Grundstücke mit einem Konferenzzentrum ermöglichen sollten. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Regelungsinhalte:

- **Anbaumöglichkeit** (zugunsten Flst.Nr. 1888/90, Stadt)

Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks kann an den beiden **Stirnseiten** des bestehenden Hauptpostgebäudes bis zur vollen Höhe der Wand anbauen. Sicherung durch Baulast und Grunddienstbarkeit vereinbart.

- **Bauen ohne Grenzabstand** (zugunsten Flst.Nr. 1888/90, Stadt)

Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks kann eine Grenzbebauung an die zwischen beiden Grundstücken verlaufende Grenze im Abstand von 7,50 m zu der auf dem Grundstück der ehem. Hauptpost vorhandenen Bebauung vornehmen. Im Falle einer Grenzbebauung über die gesamte Länge der Grenze ist ab der Oberkante des Erdgeschosses bei den weiteren Geschossen ein Winkel von 60° einzuhalten. Alternativ ist eine Grenzbebauung ab dem 1. OG bis max. 50 % der Gesamtlänge des bestehenden Gebäudes zulässig. Sicherung durch Baulast und Grunddienstbarkeit vereinbart; Verpflichtung der Stadt, vor einer Grenzbebauung den Eigentümer des belasteten Grundstücks zu konsultieren.

- **Baurechtliche Einheit (Vereinigungsbaulast)**

Die beiden aus der Teilung hervorgehenden Grundstücke Flst.Nr. 1888/69 (Nachbar) und 1888/90 (Stadt) bilden auch künftig eine baurechtliche Einheit; Sicherung durch Baulast.

- **Dienstbarkeiten für Unterbauten (einschließlich Tiefgarage)**

Die auf dem Flurstück Nr. 1888/90 im 1., 2. und 3. Kellergeschoss vorhandenen unterirdischen baulichen Anlagen einschl. der Tiefgarage verbleiben in der ausschließlichen und unentgeltlichen Nutzung des jeweiligen Eigentümers des Flst.Nr. 1888/69 (ehem. Hauptpost);

Die **Nutzung im 1. UG** und der an das 1. UG unmittelbar angrenzenden baulichen Anlagen (z.B. Treppenanlagen) sowie der vorhandenen Licht- und Lüftungsschlitze kann beim Bau neuer baulicher Anlagen sowie Abbruch von bereits vorhandenen Anlagen im erforderlichen Umfang **eingeschränkt werden** und ist vom jeweiligen Eigentümer des Flst.-Nr. 1888/69 zu dulden. Für diese Einschränkung während der Bauzeit

oder den Wegfall von solchen Nutzungen kann der jeweilige Eigentümer des FlSt.-Nr. 1888/69 eine Entschädigung beanspruchen.

Die von der Tiefgarage nach oben führenden Treppenanlagen können entfallen, sofern dies bauordnungsrechtlich zulässig ist oder Ersatz geschaffen wird.

Einschränkung zur Tiefgarage: **über die vorhandene Tiefgarage ist der Anschluss einer weiteren Tiefgarage auf dem Flurstück 1888/90 (Stadt) zulässig; Sicherung über Dienstbarkeiten vereinbart.**

- **Zufahrt zum 1. Kellergeschoss (Tiefgarage)**

Die Rampe zur bestehenden Tiefgarage ist Teil des städtischen FlSt.Nr. 1888/90. Dem jeweiligen Eigentümer des FlSt.-Nr. 1888/69 (ehem. Hauptpost) ist jederzeit uneingeschränkt und ungehindert Zufahrt von der Belfortstraße aus zu der auf beiden Teilgrundstücken befindlichen Tiefgarage zu gewähren. Bis zum evtl. Anschluss einer weiteren Tiefgarage steht die Nutzung ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer des FlSt.Nr. 1888/69 (ehem. Hauptpost) zu. Absicherung über Grunddienstbarkeit.

- **Duldung Abriss des Pavillons bis zum Hauptgebäude**

Im Falle eines Abrisses des Pavillons bis zur künftigen Grundstücksgrenze muss die Stadt entstehende „Baulöcher“ am Hauptgebäude schließen; Sicherung per Dienstbarkeit vereinbart.

- **Tunnel**

Vom 3. UG des auf FlSt.Nr. 1888/69 errichteten Gebäudes führt ein Tunnelbauwerk in südlicher Richtung. Das Tunnelbauwerk hat Anschluss an die Bahnsteige des Hauptbahnhofes und tritt im Bereich des FlSt.Nr. 6617/3 (Eigentümerin: Dt. Post AG) wieder an die Erdoberfläche. Die Stadt hat keine Verpflichtung den Tunnel auf Dauer zu erhalten.

Bewertung:

Wenn es zu der Errichtung eines Konferenzzentrums am Standort kommen sollte, ist von einer teilweisen Überbauung des Tiefgaragengrundstücks auszugehen. Zur Gründung sind deshalb Eingriffe an der Tiefgarage notwendig. Das Ingenieurbüro AWD, Köln, hat hierzu eine Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen vorgelegt.

Von den gemäß Testentwurf vorgesehenen vier Treppenhaukernen, die für den hauptsächlichen vertikalen Lastabtrag des Tragswerks ausgelegt sind, müsste einer direkt durch die Bestandgarage geführt werden. Zusätzlich muss ein Teil der Fassadenlasten über die Bestandgarage abgefangen werden. Sofern durch diese Maßnahmen Stellplätze oder sonstigen Flächen des Nachbarn entfallen bzw. für diesen dauerhaft nicht mehr nutzbar sind, wäre hierin eine weitere Beeinträchtigung des Nutzungsrechts des Nachbarn zu sehen. Die Beeinträchtigung der Nutzung von Flächen der Bestandgarage durch die Stadt ist vertraglich jedoch nicht eindeutig zugesichert.

Baulast zu Lasten Flurstück Nr. 1888/73:

Im Erhebungsbogen Phase 2 ist vermerkt: Recht des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst.Nr. 4284/3 (Rhein-Neckar-Kreis) auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 1888 ein unterirdisches Bauwerk mit oberirdischen Bestandteilen zu haben, zu belasten und zu unterhalten. Laut telefonischer Auskunft Amt 63 handelt es sich bei dem FlSt.Nr. 1888 um das ehemalige Bahnhofgrundstück. Eine entsprechende Baulast zu Lasten Fl.St.Nr. 1888/73 ist im elektronischen Informationssystem der Stadt jedoch nicht eingetragen.

2.5.3. Bestandsnutzung

Flurstück 1888/73 (Grünfläche Stadt):

Bei der unbebauten Grundstücksteilfläche handelt es sich um eine gestaltete, öffentliche und als solche im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche, bestehend aus Rasenflächen und mehr als 20 stattlichen Laubgehölzen. Die Grünanlage ist mit Bänken ausgestattet und erfüllt Aufenthaltsfunktionen.

An der Ecke Lessingstraße/Belfortstraße befindet sich eine 20-kV-Anlage. Diese liegt jedoch außerhalb des möglichen Baufelds. Entlang der Grundstücksgrenzen zur Lessingstraße und Kurfürstenanlage verlaufen unterirdische Gas- und Wasserleitungen. Diese sind im Zuge einer Baugrubenerstellung zu beachten.

Flurstück 1888/90 (Tiefgaragengrundstück Stadt):

Auf dem Grundstück ist ein Pavillon errichtet. Unterirdisch ist es nahezu vollflächig mit einer Tiefgarage und mit zwei mit der Tiefe jeweils zurückgestaffelten Untergeschossen unterbaut, wobei die Untergeschosse Anbindung an das Gebäude des Nachbarn haben. (siehe auch Abschnitt Eigentumsverhältnisse). Die Tiefgarage verfügt über 121 PKW-Stellplätze, deren Nutzung jedoch ausschließlich dem Nachbarn zusteht. Im Oktober 2015 standen 25 - 30 Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung (Preis gemäß Auskunft eines Mitarbeiters: 65 EUR/Monat, umsatzsteuerfrei).

Flurstück 1888/69 (ehem. Hauptpost)

Das Grundstück ist mit einem sechsgeschossigen Gewerbeobjekt (ehemaliges Hauptpostgebäude) bebaut. In dem Gebäude sind eine Rehaklinik (RehaMed) und weitere Dienstleistungsunternehmen untergebracht. Das Gewerbeobjekt ist mit insgesamt drei, mit der Tiefe jeweils zurückgestaffelten Untergeschossen unterbaut, wobei die Untergeschosse in das Grundstück der Stadt (FlSt. 1888/90) übergehen.

Für den Abbruch des Pavillons und statisch notwendige Maßnahmen an der Bestandsgarage wurden in der Projektkalkulation Kostenansätze berücksichtigt.

2.5.4. Umweltsituation

Im Bereich des Standorts befinden sich eine Altablagerung und ein Teil des alten Kopfbahnhofs. Im Zuge früherer Baumaßnahmen wurde in der Kurfürstenanlage eine belastete Auffüllschicht angetroffen. Die Altablagerung und der ehemalige Hauptbahnhof sind im Altlastenkataster geführt (Nr. 2267 und Nr. 2363). Für die Beseitigung von Bodenkontaminationen wurde in der Projektkalkulation ein Kostenansatz gebildet.

2.6. Bahnstadt

2.6.1. Verfügbarkeit

Die Eigentumssituation am Standort Bahnstadt stellt sich differenziert dar. : a) zum Zeitpunkt der Berichtabfassung sind Grundstücke Dritter von der Stadt noch zu erwerben b) es bestehen notariell vereinbarte Ankaufsoptionsrechte an den Baugrundstücken zugunsten einer privaten Stiftung und c) den Rahmen für den Grundstücksverkehr selbst bildet die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (Stichwort: städtebauliche Entwicklungsmaßnahme).

2.6.1.1. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt

Die Baufelder beider Standorte befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Bahnstadt. Damit kommen die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Anwendung. D. h., Grundstücke sind bei Vorliegen der Voraussetzungen durch die Gemeinde zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert zu erwerben. Bei der Veräußerung von Grundstücken ist der durch die Entwicklung beeinflusste Endwert zugrunde zu legen. Beide Werte werden durch (einen) Gutachter ermittelt.

2.6.1.2. Ankaufsoptionsrechte

Für die Z- und T-Baufelder liegt eine besondere Situation vor. Die gemeinnützige Max-Jarecki Heidelberg-Stiftung hat ca. 5,5 ha im Bereich des Campus II erworben bzw. durch notariell vereinbarte Ankaufsoptionen gesichert, um dort Gebäude (Forschungs-, Labor- und Lehrgebäude mit ergänzenden Büronutzungen) für zivile wissenschafts- und forschungsnahe

Unternehmen und Institutionen zu errichten. Im Rahmen dieser Untersuchung gehen wir davon aus, dass die Ansiedlung eines Kongresszentrums mit Hotel unter diesen Nutzungskanon fällt bzw. konform mit den durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verfolgten Zielen für den Campus ist.

Die Options-/Vorkaufsrechte beziehen sich auf Flächen, die derzeit im Eigentum der EGH oder der Stadt stehen oder von dieser (noch) zu erwerben sind bzw. für diesen Zweck (zwischenzeitlich) erworben wurden.

Die Ausgestaltung der Optionsrechte sieht wie folgt aus: es besteht eine notariell vereinbarte unwiderrufliche Angebotsoption des Eigentümers (EGH oder Stadt Heidelberg) zugunsten der Max-Jarecki-Heidelberg Stiftung. Die Unwiderruflichkeit des Angebots gilt bis zwei Jahre nach Herstellung der Baureife sowie kumulativ nach Erreichen der Planreife im Sinne von § 33 BauGB und Mieterfreiheit. Auch bei Nicht-Akzeptanz der Ankaufsoption besteht ab dem Zeitpunkt des Erlöschens des Angebots noch ein subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht für die Dauer von drei Jahren – zu den Konditionen, zu denen ein Dritter kaufen würde. Das notarielle Angebot erlischt spätestens am 18.12.2021.

Baureife bedeutet, dass das Grundstück vollständig dekontaminiert, entsiegelt und von unterirdischer und oberirdischer Bebauung vollständig geräumt und bodentechnisch aufbereitet und nivelliert ist. Der Zustand der Baureife wird spätestens 10 Jahre nach notarieller Beurkundung geschuldet – das ist der Jahreswechsel 2019/20.

Die Bodenpreise, zu denen die Max Jarecki Heidelberg-Stiftung die Flächen von der EGH und der Stadt angeboten bekommt, wurden gutachterlich ermittelt und notariell vereinbart. Die Höhe des Bodenpreises setzt bestimmte bauplanungsrechtliche Mindestausnutzungsziffern voraus. Ob im Falle der Baurechtschaffung für ein Konferenzzentrum eine etwaige „Minderausnutzung“ eintritt und in sich in dessen Folge eine Kaufpreisreduzierung ergibt, wird im Rahmen dieser Prüfung nicht untersucht.

Somit steht die Frage im Vordergrund, ob die Max Jarecki Stiftung-Heidelberg Interesse hat, das Kongresszentrum und ggf. das Hotel selbst zu realisieren oder eine Verzichtserklärung bezüglich der Ausübung der ihr zustehenden Ankaufsoption und des Vorkaufsrechts abgibt. Die Stadtspitze befindet sich in Gesprächen mit der Stiftung über eine Klärung.

2.6.1.3. T-Baufelder

Die Baufelder T1 b und T1c/d stellen jeweils für sich betrachtet eine Standortalternative für das Konferenzzentrum dar. Der Vorschlag für den Standort T1 c/d wurde in der Phase 2 von

Amt 61 für den Fall unterbreitet, dass die Flächen des Baufelds T1b nicht ausreichen. Da dies gemäß städtebaulichem Testentwurf jedoch nicht der Fall ist und aus Sicht von Amt 61 Baufeld T1b zu präferieren ist, wird das Baufeld T1c/d als Standort für ein Konferenzzentrum nicht vertiefend untersucht. Das Baufeld hätte jedoch Potenzial für ein Hotel.

Die Grundstücke des Baufelds T1b (ca. 5.920 m²) stehen überwiegend im Eigentum der Stadt. Die Stadt muss noch zwei Grundstücke mit zusammen ca. 1.564 m² von Dritten erwerben. Zwischenzeitlich hat die Stadt ein an einem der beiden Grundstücke (ehem. Nutzung: Bordell) bestehendes Erbbaurecht vom Erbbauberechtigten erworben. Die Verhandlungen mit dem Eigentümer führt(e) das Liegenschaftsamt.

Das Baufeld T1a (ca. 740 m²) steht im Eigentum der Stadt und der Stadtwerke Heidelberg.

2.6.1.4. Z-Baufelder

Die Grundstücke der Baufelder Z2c und b stehen (noch) im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BImA (ca. 6.100 m²), der EGH und der Stadt (jeweils unter 300 m²). Die Stadt steht wegen des Erwerbs der Flächen in intensiven Vertragsverhandlungen mit der BImA und strebt eine Beurkundung noch im Oktober 2015 an (Auskunft Koordinierungsstelle Bahnstadt, 23.9.2015). Eine Einigung der Parteien unterstellend, ist von einer kurzfristigen Grundstücksverfügbarkeit auszugehen.

2.6.2. Lasten und Beschränkungen, Rechte Dritter

2.6.2.1. T-Baufelder

Gemäß Bewertungsbogen Phase 2 bestehen folgende Rechte

Flurstück Nr. 2962 (Baufeld T1b): ein Vertriebsrecht für Bier und alkoholfreie Getränke jeder Art zu Gunsten der Heidelberger Schloßquell-Brauerei Aktiengesellschaft eingetragen. Die Kostenrelevanz dieses Rechts ist nicht abschätzbar. Aufgrund der Ausgestaltung des Optionsrechts schuldet die Stadt, sofern erforderlich, die Löschung des Rechts und damit verbundene Kosten.

Flurstück Nr. 6616/4: Fernwärmeleitungsrecht für SWHD. Die Leitungen sind relevant und im Rahmen der Umsetzung des Rahmenplans auf Basis des Entwicklungsrechts zu verlegen.

2.6.2.2. Z-Baufelder

Gemäß Bewertungsbogen Phase 2 bestehen folgende Rechte:

281 m² von Flst. Nr. 6616/10: Fernwärmeleitungsrecht für Stadtwerke HD, Fernmeldeleitungsrecht für Deutsche Telekom, Leitungsrecht für Bundesrepublik Deutschland. Aufgrund der Ausgestaltung des Optionsrechts schuldet die Stadt, sofern erforderlich, die Löschung des Rechts und trägt damit verbundene Kosten.

2.6.3. Bestandsnutzung

Aufgrund der Ausgestaltung des Optionsrechts (s. Abschnitt Eigentumsverhältnisse) schuldet die Stadt dem Optionsinhaber Baureife für die Grundstücke: Dies bedeutet, dass das Grundstück vollständig dekontaminiert, entsiegelt und von unterirdischer und oberirdischer Bebauung vollständig geräumt und bodentechnisch aufbereitet und nivelliert ist. Es handelt sich somit um „Sowieso-Maßnahmen“, die unabhängig von der konkreten Nachnutzung im Verantwortungsbereich der Stadt liegen.

Alle Bestandsleitungen sind im Zuge der Neuentwicklung von den Stadtwerken zum Rückbau vorgesehen.

2.6.4. Umweltsituation

Aufgrund der Ausgestaltung des Optionsrechts (s. Abschnitt Eigentumsverhältnisse) schuldet die Stadt dem Optionsinhaber Baureife für die Grundstücke. Dies bedeutet, dass das Grundstück vollständig dekontaminiert, entsiegelt und von unterirdischer und oberirdischer Bebauung vollständig geräumt und bodentechnisch aufbereitet und nivelliert ist. Es handelt sich somit um „Sowieso-Maßnahmen“, die unabhängig von der konkreten Nachnutzung im Verantwortungsbereich der Stadt liegen.

3. Eignung des Grundstücks zur Umsetzung des Raumprogramms

3.1. Leistungsbild

Auf Grundlage der von CIMA Beratung + Management GmbH (CIMA) erstellten Raumprogramme und Nutzeranforderungen für ein Konferenzzentrum und ein Hotel vom 8.9.2015 wird unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrs-, Funktions- und Konstruktionsgrund-

flächen die Brutto-Grundfläche (BGF) hochgerechnet und ein Bauvolumen ermittelt, dessen Umsetzung am jeweiligen Standort in Form eines Testentwurfs/Massenmodells überprüft wird. Auf eine Darstellung von Fassaden und 3-D-Visualisierungen wird in dieser Projektphase bewusst verzichtet, um die Diskussion nicht auf architektonische Elemente zu fokussieren.

3.2. Raumprogramm und Nutzeranforderungen

Die Angaben und Aussagen der CIMA zu den Raumprogrammen einschließlich Nutzeranforderungen für ein Konferenzzentrum und ein Hotel nehmen grundsätzlich Bezug auf das Positionspapier „Neues Konferenzzentrum Heidelberg“ (= Anlage 13 zur Drucksache: 0101/2015/BV). Darin werden als Kapazität 1.600 – 2.000 Besucher sowie unter der Rubrik Gebäudestruktur mindestens 1.800 Plätze für den großen Saal angegeben. Es fehlt jedoch eine Angabe zur Art der Bestuhlung, da diese die Fläche des größten Saals maßgeblich bestimmt. Von HD Marketing wurde deshalb festgelegt, dass sich die Kapazität von **1.800 Personen auf eine Reihenbestuhlung** bezieht.

Die Dimensionierung des größten Saals ist eine maßgebliche Planungsgröße, da die hierfür benötigte Fläche zusammenhängend innerhalb bestimmter Längen- und Seitenverhältnisse darzustellen ist.

Der von CIMA für die Ermittlung der Grundfläche (resp. Hauptnutzfläche) des größten Saals angesetzte Flächenkennwert von 1,5 m² pro Sitzplatz für eine parlamentarische Bestuhlung wurde von Heidelberg Marketing auf 1,2 m² angepasst. Für eine Reihenbestuhlung wurde 1,0 m² pro Person angenommen. Somit ergibt sich eine Grundfläche des größten Saals von 1.800 m² (1.800 Personen x 1,0 m²/Person bei Reihenbestuhlung). Dieses entspricht einer Kapazität von 1.500 Personen bei parlamentarischer Bestuhlung. Die Bühnen- bzw. Szenenfläche ebenso wie die Nebenflächen mit zusammen ca. 400 m² kommen hinzu.

3.3. Ergebnisse

Für jeden Standort wurden vom Büro Astoc Architects und Planners Testentwürfe in einem mehrstufigen Abstimmungsprozess mit der Fachverwaltung erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Untersuchungspaketes sind gesondert als Berichtsteil „Grundlagen und Testentwürfe“ dokumentiert. Die folgenden Aussagen beschränken sich deshalb auf die Verwerfung bzw. Weiterentwicklung von Planungsvarianten.

Variante HDM-Areal

Auf dem HDM-Areal wurden für das Konferenzzentrum zwei Baufelder an der Kurfürsten-Anlage identifiziert. Ein Standort liegt im Westen (Variante West) – unmittelbar neben der PMA. Der andere Standort liegt im Osten (Variante Ost) unmittelbar neben dem Verwaltungsgebäude der Stadtwerke. Ein Hotel könnte auf dem jeweils gespiegelten Grundstücksteil neben dem Konferenzzentrum realisiert werden. Die Untersuchungen legen den Schluss nahe, die Variante West nicht weiter zu verfolgen. In dieser Variante ist die nördliche Baugrenze starr und die zur Verfügung stehende Baufenstertiefe für eine funktional optimale Ausbildung des größten Saals sowie die Abwicklung des Lieferverkehrs kritisch.

Planungsvarianten nach dem 9.11.2015

In der am 9. November 2015 in der Stadthalle abgehaltenen Bürgerinformationsveranstaltung wurden die Testentwürfe vorgestellt. Nach dem 9. November wurde für den Standort Altklinikum eine Variante untersucht und für den Standort Bahnstadt Baufelder T1b+a wurde eine konzeptionelle Anpassung der Rahmenplanung in den verwaltungsinternen Abstimmungsprozess gegeben. Auf beide Punkte wird nachfolgend eingegangen.

a) Standort Altklinikum

Aufgrund von Anregungen aus dem Stadtplanungsamt wurde für den Standort Altklinikum nachträglich eine Variante untersucht, bei der der große Saal teileingegraben ist. Die Dominanz des Kongresssaals gegenüber der historischen Umgebung wird durch das Eingraben des Bauwerks zurückgenommen. Allerdings führt das Eingraben dazu, dass keine Tiefgaragenstellplätze (weder unter dem Kongresssaal, noch unter den integrierten Bestandsgebäuden) mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand errichtet werden kann.

b) Standort Bahnstadt, Baufelder T1b+a

Im Rahmen der Untersuchung hat Astoc festgestellt, dass das Baufenster des Baufelds T1a in seiner aktuellen Dimensionierung zu klein bemessen ist, um eine effiziente Grundrissorganisation für ein Hotel darzustellen. Vom Stadtplanungsamt wird – auch aus anderen Gründen - vorgeschlagen, den ursprünglich auf dem Baufeld T1a vorgesehenen Hochpunkt (von 60 m) auf den künftigen Bahnhofplatz Süd zu verschieben und stattdessen die Baufelder T1b und T1a zu einem Baufeld mit gleicher bzw. gering differenzierter Höhenentwicklung zusammen zu fassen. Dies ermöglicht im Vergleich zur Gebäudeklasse Hochhaus eine insgesamt wirtschaftlichere Bauweise zumal die geänderte Konzeption, wie uns das Stadtplanungsamts mitteilte, keine bzw. nur geringfügige Auswirkungen auf die Flächenausnutzung beider Grundstücke haben soll.

Durch den Entfall des Hochpunkts an dieser Stelle sind zur Erzielung einer guten Wahrnehmbarkeit des Standorts geeignete städtebauliche und architektonische Maßnahmen (Gesten) vorzuschlagen. Dies kann ein Gegenstand vertiefender Qualifizierungsverfahren (Architektenwettbewerb) sein.

Bahnhofplatz Nord

Für die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes Nord vorliegende/bestehende Fachplanungen wurden im Rahmen der Machbarkeitsprüfung in ihren städtebaulichen Implikationen für ein mögliches Konferenzzentrum am Standortcluster „Bahnhof“ nicht bewertet.

4. Verkehrstechnische Einbindung Konferenzzentrum und Hotel

4.1. Leistungsbild

Als Bestandteil der Machbarkeitsprüfung sollte eine verkehrliche Untersuchungs- und Beratungsleistung erbracht werden. Für die genannten Standorte ist eine vergleichende Untersuchung und Gegenüberstellung der im Leistungsbild angegebenen Untersuchungsmerkmale durchzuführen. Ein Vergleich der Standorte hat nach überwiegend verkehrlichen Kriterien für alle relevanten Verkehrsträger (MIV / ÖPNV / Fußgänger / Radfahrer) zu erfolgen. Das Leistungsbild sieht folgende Untersuchungsbestandteile vor:

- aktuelle Kfz-Verkehrsmengen auf Basis vorhandener von der Stadt Heidelberg zur Verfügung gestellter Daten aus Zählungen.
- Verkehrserzeugung und -verteilung sowie -aufteilung:
 - o Berechnung des Neuverkehrs auf Grundlage von einschlägigen technischen Regelwerken und Erfahrungswerten,
 - o Verkehrsverteilung und -aufteilung nur für motorisierten Individualverkehr (Pkw und Lkw) - bzgl. der Verkehrsaufteilung im Personenverkehr (Modal Split) ist ggf. der Standort E von den Standorten A bis D anders zu betrachten
 - o Berücksichtigung von Verkehrsprognosen
- Ruhender Verkehr:
 - o Gegenüberstellung des nach einschlägigen verkehrstechnischen Regelwerken ermittelten Abstellplatzbedarfs für Kfz und Fahrräder mit der Landesbauordnung und ggf. einer Stellplatzsatzung der Stadt Heidelberg
 - o Empfehlung für Anzahl und Standort von Abstellplätzen für Kfz und Fahrräder
 - o Ermittlung bestehender und geplanter Angebote an über den baurechtlichen PKW-Stellplatznachweis hinausgehenden Bedarf insbesondere in anderen fußläufig (bis 5 Minuten) erreichbaren Parkhäusern.
- Anbindung im motorisierten Individualverkehr:
 - o Lage von Grundstückszufahrt und Zu- und Abfahrt Tiefgarage,
 - o Leistungsfähigkeit vorhandenes Straßennetz, d. h. qualitative Beurteilung ggf. unter Berücksichtigung von Verkehrsprognosen,
 - o Vorschläge für sinnvolle/erforderliche Verbesserungsmaßnahmen, bei baulichen Eingriffen sind Skizzen und Grobkostenschätzungen zu erstellen.

- Anbindung im öffentlichen Personenverkehr:
 - o Leistungsfähigkeit vorhandenes Angebot,
 - o Vorschläge für Verbesserungsmaßnahmen, bei baulichen Eingriffen sind Skizzen und Grobkostenschätzungen zu erstellen.
- Andienung/Lieferverkehr:
 - o Konzeptvorschläge zur räumlichen Organisation des Andienungsverkehrs (sofern die Anforderungen bekannt sind) mit Skizzen und bei baulichen Eingriffen inkl. Grobkostenschätzungen
- Nachbarschaftskonflikte
 - o Aufzeigen und Beurteilen möglicher Beeinträchtigungen der Nachbarschaft/des Umfelds durch eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und des Andienungsverkehrs.

Das Leistungsbild wurde im Verlauf der Untersuchung in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement in dem einen oder anderen Punkt modifiziert. Die Ergebnisse dieses Untersuchungspakets sind in dem von SSP Consult erstellten Bericht zur verkehrlichen Untersuchung und einer in der Bilanzveranstaltung am 24. Februar 2016 gezeigten Präsentation dokumentiert.

5. Ausgewählte baurechtliche Anforderungen

5.1. Leistungsbild

- Es werden Auskünfte/Beurteilungen der Fachverwaltung (hier: Amt 61 und Amt 63) zu standortspezifischen **bauplanungs-, bauordnungs- und denkmalpflegerischen Belangen**/Aspekten eingeholt.
- Prüfung von **Konfliktpotenzialen** aufgrund angrenzender sensibler Nutzungen

Natur- und artenschutzrechtliche Belange sind nicht Gegenstand der Prüfung.

5.2. Standortübergreifende Aspekte

5.2.1. Bauplanungsrecht

Für alle Standorte müssen Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Konferenzzentrums zu schaffen. Jedoch sind an den einzelnen Standorten unterschiedlich relevante Abwägungsbelange gegeben.

Ein potenzielles Konfliktpotenzial besteht bei Ansiedlung eines Konferenzzentrums in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Wohn- oder Kliniknutzung aufgrund von Lärmemissionen durch Liefer- und Besucherverkehre sowie einer durch die Gebäudehöhe des Konferenzzentrums bedingten Verschattung. Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz ist für den jeweiligen Standort im weiteren Planungsprozess noch konkret zu untersuchen. Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten um Belästigungen von Nachbarn zu vermeiden oder auf ein unvermeidbares Mindestmaß zu reduzieren:

- Organisation der Verkehrsströme von motorisierten Besuchern und des Andienungsverkehrs sowie
- Rücksichtsvolle Anordnung der Lage von Tiefgaren-Ein- und Ausfahrten und Anlieferzonen
- bauliche Schallschutzvorkehrungen (z. B. Lieferzone als Tiefhof, Einhausung)
- Vorgabe von Andienungszeiten für das Konferenzzentrum.

5.2.2. Stellplatzbedarf und Stellplatznachweis

CIMA empfiehlt für das Konferenzzentrum 500 Stellplätze mit unmittelbarem Zugriff durch dessen Betreiber. Die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze weicht hiervon deutlich nach unten ab. Ein Konferenzzentrum ist gemäß der einschlägigen Verwaltungsvorschrift (VwV) Stellplätze eine Versammlungsstätte. Für diese ist ein Stellplatz je 4 – 8 Sitzplätze nachzuweisen. Kalkuliert wurde mit dem Mittelwert (1 StP je 6 Sitzplätze). Es wurden nur die Sitzplätze (1.800) des größten Saals in Ansatz gebracht. Somit sind **300 Stellplätze** notwendig. Für Büro- und Verwaltungsräume und auch Lagerräume, welche Bestandteil des Raumprogramms sind, sind baurechtlich separate Stellplätze nachzuweisen. Hierauf wurde jedoch aus folgendem Grund verzichtet. Für Versammlungsstätten, Büro- und Verwaltungsräume sowie Lagerflächen ist bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze auch der Standort der baulichen Anlage hinsichtlich seiner Einbindung in den ÖPNV zu bewerten. Die Zahl der notwendigen Stellplätze vermindert sich, je besser die ÖPNV-Anbindung ist. An allen Standorten liegen gute bis sehr gute ÖPNV-Anbindungen vor, so dass hier – auch ohne konkrete Berechnung – von einem die StP-Anzahl mindernden Effekt auszugehen ist, der ggf. einen Zusatzbedarf für die o. g. Nutzungen kompensiert.

5.3. Altklinikum

5.3.1. Rahmenbedingungen

Für das Altklinikum Bergheim liegt eine von Frau Dr. Mertens, Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, abgefasste denkmalrechtliche Beurteilung vom 19.3.2015 vor. Danach wurde das Akademische Krankenhaus Bergheim 1869 bis 1876 als erstes Krankenhaus in Heidelberg als solches, d. h. als medizinisch-ärztliche Behandlungsstätte errichtet. Es ist nach Berlin-Friedrichshain (1868-74) das erste Krankenhaus im Pavillonsystem in Deutschland. Ausgehend vom heutigen Bestand ist es das einzige erhaltene Pavillonkrankenhaus in Deutschland.

Beim Altklinikum handelt es sich nach Einschätzung des Landesamts um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG (Sachgesamtheit). Es besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse am Erhalt der Anlage. Der gesamte Gebäudekomplex mit Grünanlagen und Einfriedungen ist folglich denkmalgeschützt.

Frau Dr. Baer-Schneider, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, hat mit Schreiben vom 11.12.2015 (Anm.: Datum ist auf dem Schreiben mit 11.10. falsch angegeben) sich zu dem vorliegenden Testentwurf geäußert. Mit der vorgelegten Planung

würde nach Auffassung des Amts erheblich in den Bestand eingegriffen, da sowohl einzelne Kulturdenkmale durch Abbruch verloren gingen als auch die gesamte Klinikanlage in ihrem Denkmalwert beeinträchtigt würde (Verlust von Grünflächen, unmaßstäblich großer Neubauplex, Öffnung der Umfassungsmauer für weitere Zufahrten). Das Landesamt habe erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben (in seiner jetzigen Ausprägung) und könne deshalb seine Zustimmung nicht in Aussicht stellen.

Auf Anregung des Stadtplanungsamts wurde eine Variante untersucht, bei der der große Saal teileingegraben ist, was im Ergebnis zu einer Reduzierung der sichtbaren Gebäudehöhe und damit zu einer Rücksichtnahme gegenüber der angrenzenden Bebauung führt. Mit E-Mailschreiben vom 16.12.2015 ist diese Planungsvariante den Ämtern 12, 61, 63 und 81 zur Verfügung gestellt worden.

Zu dieser Variante hat sich das Landesamt mit E-Mail-Schreiben vom 21.01.2016 wie folgt geäußert: „An der denkmalfachlichen Stellungnahme ändert sich dadurch allerdings nur wenig. Lediglich die Dominanz des Kongresssaals gegenüber der historischen Umgebung wird durch das Eingraben des Bauwerks zurückgenommen. Die anderen kritischen Punkte wie etwa der Abbruch von Kulturdenkmälern bzw. Teilen davon, die Überbauung von Freiraum sowie das Problem der Anschlüsse von Neubauteilen an historische Gebäude bleiben weiterhin bestehen. Mit welchen Eingriffen die Nutzungsänderungen an den bestehenden Gebäuden verbunden sind oder wo es hierbei zu Konflikten mit der Denkmalpflege kommen wird, lassen sich aus den Plänen noch nicht erschließen.“

In der aktuellen Projektphase war zu erwarten, dass die Denkmalpflege der Errichtung eines Konferenzzentrums in der vorläufigen Eingriffsintensität ablehnend gegenüber stehen würde. Ob und wenn ja, durch welche Maßnahmen eine Verträglichkeit des Bebauungs- und Nutzungskonzepts mit den Belangen der Denkmalpflege hergestellt werden kann, kann an dieser Stelle nicht abgeschätzt werden. Es wird jedoch sowohl von fachlicher wie auch von Bauherrenseite eine hohe Kompromissbereitschaft abverlangt werden müssen. Neben den Chancen, die dieser historische Standort bietet, sind auch die möglichen Risiken für Restriktionen der einzelnen Funktionsbereiche, der internen und externen Logistik und während der Bauausführung zu erwähnen.

5.3.2. Verträglichkeit mit sensiblen Umfeldnutzungen

In den westlich angrenzenden Gebäuden 4190 und 4200 ist eine psychiatrische Klinik als „offene“ Einrichtung untergebracht. Als potenziell für den Klinikbetrieb störend werden der Lärm einer Großbaustelle während der rund drei jährigen Bauphase und künftige Verkehrslärmimmissionen aus dem Wirtschaftsverkehr des Kongresszentrums angenommen.

Das Konferenzzentrum würde alsdann auch unmittelbar an den universitären Campus mit dem neuen Zentrum für Asienwissenschaften in den Gebäuden 4010, 4130, 4131, 4120 u.a. angrenzen.

Der Landesbetrieb Vermögen und Bau BW erhebt die Forderung, dass im weiteren Planungsprozess der Nachweis erbracht wird, dass sich die Errichtung eines Konferenzzentrums verträglich mit der bestehenden und noch geplanten universitären Nutzung als auch dem unmittelbar angrenzenden Betrieb einer psychiatrischen Klinik gestalten lässt.

Aus Sicht von Heidelberg Marketing stellt die Nähe des Konferenzzentrums zu einer psychiatrischen Klinik keinen das Standortimage belastenden Aspekt dar.

Aus der Nachbarschaft zu dem universitären Campus können Synergien hinsichtlich des Lehr- und Lernorts Konferenzzentrums entstehen.

Es wird erforderlich sein, in der späteren Planungsphase ein auf die Bedürfnisse des Klinik- und Hochschulbetrieb abgestimmtes Lärmschutzkonzept für die Bau- und die Betriebsphase zu erstellen.

In Gebäude 4360 ist die Prinzhornsammlung untergebracht. Die Ausstellungsfläche wird um Geb. 4370 erweitert und ist damit zugleich ein Projekt der IBA. Die Sammlung ist auch gleichermaßen für die Gäste eines Konferenzzentrums als attraktiv anzusehen.

5.4. SWHD

5.4.1. Rahmenbedingungen

Im Teilbereich West sind keine Gebäude/Anlagen von denkmalpflegerischem Wert bekannt. Im Teilbereich Ost, welcher für die Realisierung des Konferenzzentrums nicht beansprucht wird, stellt das ehemalige Elektrizitätswerk Ecke Alte Eppelheimer Straße / Gaswerkstraße ein Kulturdenkmal dar, dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen im öffentlichen Interesse liegt.

Die großtechnischen Anlagen und Einrichtungen der Stadtwerke sollen am Standort verbleiben. Es wurde nicht untersucht, ob von deren Weiterbetrieb Störwirkungen auf den Betrieb des Konferenzzentrums ausgehen. Die anstehende städtebauliche Neuordnung des ehemaligen HDM-Areals ist bei den Planungen für ein Konferenzzentrum und ggf. Hotel an diesem Standort konzeptionell zu berücksichtigen.

5.4.2. Verträglichkeit mit sensiblen Umfeldnutzungen

Für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung an der Nordseite der Alten Eppelheimer Straße und auch der Bluntschlistraße besteht auch heute schon eine Lärmvorbelastung durch den vom Werk Mitte der Stadtwerke ausgehenden Wirtschaftsverkehr.

Auf dem ehemaligen HDM-Grundstück ist mit einer Wohnbebauung im nördlichen zur Alten Eppelheimer Straße orientierten Grundstücksbereich zu rechnen. Da für beide Grundstücke Planungsrecht zu schaffen ist, besteht die Möglichkeit, eine verträgliche Entwicklung beider Areale zu steuern. Sollte es zur Realisierung eines Konferenzzentrums am Standort SWH kommen, ist sinnvollerweise parallel ein Entwicklungs- und Nutzungskonzept für den gesamten Standort unter Einbeziehung des Gebäudebestands zu erarbeiten.

Die Ansiedlung eines Konferenzzentrums bietet die Möglichkeit einer neuen Durchwegung zwischen der Kurfürsten-Anlage und der Alten Eppelheimer Straße.

5.5. HDM

5.5.1. Rahmenbedingungen

Das HDM-Areal ist im bestehenden Bebauungsplan als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Für eine Neuordnung des Areals ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Das Stadtplanungsamt spricht sich für einen Anschluss der Kirchstraße an die Kurfürstenanlage aus. Statt einer Fahrbeziehung für PKW kann dies auch in Form einer Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zwischen beiden Straßen erfolgen.

Der Käufer des Grundstücks hat einen Bauvorbescheid beantragt, der insbesondere rechtlich sicherstellen soll, dass der Abriss der bestehenden Baulichkeiten rechtlich möglich ist. Laut mündlicher Auskunft des Eigentümers liegt zwischenzeitlich eine verbindliche Aussage vor, dass keine denkmalschutzrechtlichen Anforderungen bestehen.

Der Käufer beabsichtigt – unabhängig von der Frage des Konferenzzentrums - im rückwärtigen zur Alten Eppelheimer Straße orientierten Grundstücksbereich eine Wohnbebauung zu realisieren.

5.5.2. Verträglichkeit mit sensiblen Umfeldnutzungen

Variante West – Konferenzzentrum neben der PMA:

Im Bereich westlich der Verlängerung der Kirchstraße grenzt nördlich an das Projektgrundstück das Wohnquartier Gutenberghöfe an. Durch den Bau eines Konferenzzentrums im unmittelbaren Anschluss an die Print Media Academy – Variante West - würde sich der Abstand zur Wohnbebauung der Gutenberghöfe von heute fast 24 m auf ca. 15 m verringern. Die Höhe der Bebauung würde sich gleichzeitig von heute 9 m (ehemaliges zweigeschossiges Schulungs- und Kantinegebäude) auf ca. 21,3 m erhöhen. Die Folge für die Bewohner der Gutenberghöhe wäre an dieser Stelle eine deutliche Zunahme der Verschattung einerseits sowie eine spürbare Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen.

Variante Ost – Konferenzzentrum neben dem Areal der Stadtwerke

Auch in dieser – hier präferierten Variante – ergeben sich aus der Nachbarschaft aus Konferenzzentrum und einer Wohnnutzung besondere Anforderungen an die Planung. Um diese planerisch zu bewältigen, wird eine einheitliche Quartiersplanung für das gesamte HDM-Areal empfohlen.

Zur Vermeidung unzumutbarer Verkehrs- und Betriebslärmimmissionsbelastungen durch Besucher- und Wirtschaftsverkehre sind im weiteren Planungsprozess geeignete Maßnahmen zu identifizieren und planerisch zu berücksichtigen.

5.6. Lessingstraße

5.6.1. Rahmenbedingungen

Denkmalschutzrechtliche Anforderungen - hier im Hinblick auf den geplanten Abbruch des Pavillon-Gebäudes ehem. Hauptpost - sind nicht bekannt.

An dem Standort wurde bereits vor rund einem Jahrzehnt die Errichtung eines Konferenzzentrums geprüft. Ein im Jahr 2006 eingeleitetes Ausschreibungsverfahren (Wettbewerblicher Dialog) zur Vergabe einer Baukonzession wurde zurückgenommen, als Alternativstandorte in der politischen Diskussion standen.

Für das Gebäude der ehem. Hauptpost einschließlich der Tiefgarage beschloss der Gemeinderat am 19. April 2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weststadt Belfortstraße 2“ als Satzung (Beschlussvorlage 0092/2012/BV) und stimmte dem Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Firma PHD Bauprojekte, Raubling, zu (Beschlussvorlage

0091/2012/BV). Das Gebäude wurde saniert und für eine Nutzung als Gesundheitszentrum (u. a. Rehaklinik) und Bürofläche umgebaut.

Der Eigentümer der ehemaligen Hauptpost hatte der Stadt mit Verkauf des Tiefgaragengrundstücks im Jahr 1998 weitgehende Rechte im Hinblick auf eine spätere Errichtung eines Konferenzzentrums an diesem Standort eingeräumt (s. Abschnitt 2.5).

5.6.2. Verträglichkeit mit sensiblen Umfeldnutzungen

In der Belfortstraße liegt eine Mischnutzung vor. An der Ecke Kaiserstraße befinden sich zwei kleinere Hotels, andere Häuser haben eine überwiegende Wohnnutzung. Die Verkehrslärmemissionen in der Belfortstraße werden ansteigen, wenn über die vorhandene Tiefgaragein-/ausfahrt auch die Tiefgarage unter dem Konferenzzentrum erschlossen wird. Genauere Untersuchungen zu den Auswirkungen können in einer späteren Planungsphase erfolgen.

5.6.3. Erhalt innerstädtischer Grünflächen

Im Rahmen des Bewertungsverfahrens Phase 2 wurden Grünflächen als eines von sechs Unterkriterien des Kriteriums Nutzungskonflikte Grundstück behandelt (Seite 3.6, Punkt 3.3, Drucksache 0101/2015/BV). Es wurden in dieser Phase alle Standortvorschläge auf hochwertigen innerstädtischen Grünflächen ausgeschlossen. Der Standort Lessingstraße wurde von Seiten der Fachverwaltung erst aufgrund des Zusammentreffens aus Grünflächenüberbauung und ungünstigem Grundstückszuschnitt als nicht empfehlenswert eingestuft – während von den Vertretern der Bürgerinstitutionen eine Weiterbearbeitung dieses Standorts in Phase 3 empfohlen wurde.

Das Landschafts- und Forstamt misst der Grünanlage an der Lessingstraße eine vergleichsweise große Bedeutung hinsichtlich der Aufenthalts- und Erholungsfunktionen bei (Stellungnahme vom 5.1.2016). Die Freifläche biete in Verbindung mit dem Grünzug der Kurfürstenanlage Aufwertungspotenzial. Auch stelle sie eine angenehme Aufweitung des zu gering dimensionierten Bahnhofsvorplatzes dar. Eine Bebauung mit einem Konferenzzentrum wird an diesem Standort nicht befürwortet.

Auf der anderen Seite spricht auch die hohe Verkehrslagegunst des Standorts dafür, diesen als innerstädtische Baulandreserve zu aktivieren.

5.7. Bahnstadt

5.7.1. Rahmenbedingungen

Bestehende Rahmen-, Bauleit- und Fachplanungen (Straßenbahn) wurden berücksichtigt. Gemäß Auskunft des Stadtplanungsamts sind die Straßenverläufe/Fluchten im Bereich der beiden Baufelder bauleitplanerisch festgelegt. In der Grünen Meilen fahren künftig 2 Straßenbahnlinien (Eppelheim; Grüne Meile; Montpellier Brücke sowie Kirchheim; Grüne Meile; Czerny Brücke). Die T- und Z-Baufelder liegen innerhalb des Planungsgebiets Campus II, in welchem Gebäude (Forschungs-, Labor- und Lehrgebäude mit ergänzenden Büronutzungen) für zivile wissenschafts- und forschungsnahen Unternehmen und Institutionen errichtet werden sollen.

Denkmalschutzrechtliche Anforderungen sind nicht bekannt

5.7.2. Verträglichkeit mit sensiblen Umfeldnutzungen

Die Rahmenplanung für die Bahnstadt lässt an den Standorten der beiden Baufelder keine Konflikte mit sensiblen Nachbarnutzungen entstehen. Im Gegenteil – die räumlich konzeptionelle Zuordnung der beiden Baufelder zum Entwicklungsquartier Campus II – spricht dafür, dass durch Errichtung eines Konferenzzentrums die Umsetzung dieses Entwicklungsziel einen Impuls erhält.

6. Hotelangebot

6.1. Leistungsbild

Die Machbarkeitsuntersuchung umfasst die Prüfung der Realisierbarkeit des Bauvolumens für ein Tagungshotel von bis zu 300 Zimmern (ca. 50 EZ, 250 DZ) am jeweiligen Standort (resp. Grundstück) bzw. in unmittelbarer räumlicher Nähe (ca. 300 m). Grundlage ist das von CIMA erstellte Raumprogramm „Hotel“, das sich grundsätzlich am Positionspapier „Neues Konferenzzentrum Heidelberg“ orientiert. Demnach induziert ein Kongresszentrum der geplanten Größenordnung voraussichtlich eine zusätzliche Hotelkapazität von mindestens 600 Betten. Ausgehend von dieser Prämisse erfolgt die Darstellung in zwei Dimensionen:

- Aufzeigen von Potenzialen an Standorten in unmittelbarer räumlicher Nähe.
- Erfassung vorhandener und geplanter Hotelkapazitäten im Umfeld eines Standorts.

6.2. Grundlagen und Standorte

Die Verfügbarkeit ausreichender Übernachtungsmöglichkeiten gilt als wesentlicher Erfolgsfaktor für den Betrieb eines Konferenzzentrums. Hierbei wird insbesondere die Kombination aus Tagungs- und Kongresszentrum und einem vorzugsweise direkt angegliederten bzw. in unmittelbarer Nähe gelegenen Hotel herausgestellt. Gemäß der Anforderungen an das Raumprogramm sollte das Hotel idealerweise im 4–Sterne-Segment angesiedelt werden, um die Ansprüche der Kunden, v.a. auch im internationalen Maßstab, befriedigen zu können. Eine Verortung im 5-Sterne-Bereich wird aufgrund der in aller Regel gedeckelten Pro-Kopf-Budgets der Tagungsteilnehmer als nicht empfehlenswert erachtet.

Unabhängig vom konkreten Betreiber eines Hotels ist laut CIMA i.d.R. davon auszugehen, dass dieser eigene Seminar- und Gruppenräume für Veranstaltungen vorhalten wird. Ein entsprechender Raumbedarf hierfür ist daher einbezogen. Dies gilt auch für einen Sauna- und Fitness-/Wellness-Bereich in ausreichender Attraktivität und Dimensionierung, wohingegen ein Schwimmbad als verzichtbar angesehen wird. Bezüglich der Gastronomie wird davon ausgegangen, dass „ein anspruchsvolles à la carte- Restaurant auch aufgrund des Standards zwingend vorgehalten werden muss“, ebenso wie „attraktive Lounge-, Café- und Barbereiche, um den Gästen zu jeder Zeit einen angenehmen Aufenthalt auch im Hotel zu ermöglichen“ (CIMA 2015). Darüber hinaus sollte in Bezug auf das Hotel auch eine separate Parkplatzkapazität eingeplant werden, die indirekt natürlich auch mit dem Kongresszentrum verknüpft ist, da Tagungsteilnehmer vielfach auch das Hotelangebot nutzen werden.

Im ersten Schritt wird untersucht, in welcher Größenordnung sich die durch das neue Konferenzzentrum zusätzlich ausgelöste Hotelkapazität (300 Zimmer) an den einzelnen Standorten bzw. in deren unmittelbarer räumlicher Nähe (ca. 300 m) realisieren lässt. Für ein Hotel in dieser Größenordnung und o.g. Eigenschaften kann von einer Hauptnutzfläche (HNF) von 11.940 m² und im Verhältnis 1:1,4 von einer Bruttogrundfläche (BGF) von 16.715 m² ausgegangen werden. Ausgehend von dieser Annahme lassen sich die in nachfolgender Tabelle dargestellten Hotelkapazitäten realisieren.

Tabelle: Hotelzimmerpotenzial an den Standorten

	Alt-klinikum	Stadtwerke	Heidelberger Druckmaschinen	Lessingstraße/ Kurfürstenanlage	Bahnstadt Baufeld T	Bahnstadt Baufeld Z
Anzahl Zimmer	145	240	250	245	290	290
Differenz Vorgabe (300 Zimmer)	-155	-60	-50	-55	-10	-10
Hotel auf dem gleichen Grundstück realisierbar	nein	ja	ja	ja	ja	nein

Am Standort Bahnstadt, Baufeld Z, wurde die am Standort Bahnstadt, Baufeld T realisierbare Hotelkapazität angenommen.

Bezüglich der standortkonkreten Verortung des Hotels wird auf den Untersuchungsbericht „Grundlagen und Testentwürfe“ verwiesen. An den Neubaustandorten Stadtwerke, Heidelberger Druck, Lessingstraße und Bahnstadt befindet sich der potenzielle neue Hotelstandort in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Konferenzzentrum. Sofern am Standort Lessingstraße die Errichtung eines neuen Hotels nicht gewünscht ist, z. B. weil die Kaiserstraße nicht überbaut werden soll oder ein Teil der Grünfläche erhalten werden soll, wird eine mögliche Standortalternative auf dem an die PMA angrenzenden ehemaligen HDM-Grundstück gesehen.

Am Standort Altklinikum wurde ein von dem Kongresszentrum aus fußläufig erreichbares im Eigentum des Landes stehendes Grundstück, Ecke Bergheimer Straße/Thibautstraße, als Hotelstandort identifiziert. Das Grundstück ist an der Bergheimer Str. 40-42 mit einem derzeit voll vermieteten Wohn- und Geschäftshaus (ca. 20 WE, 3 Gewerbeeinheiten) und an der Thibautstraße 3, Gebäude Nr. 4220 mit einem eingeschossigen Gebäude, welches derzeit durch die Universität genutzt wird und für das Denkmaleigenschaft besteht, bebaut. Im Falle der Realisierung des Konferenzzentrums auf dem Baufeld Z wird empfohlen, das neue Hotel, auf dem benachbarten Baufeld T1a zu realisieren.

6.2.1. Hotelkapazitäten im Umfeld eines Standorts

Ergänzend zu dem am jeweiligen Standort realisierbaren Neubaupotenzial werden im Folgenden der Hotelbestand sowie die in der Planung/Projektierung befindlichen Hotelkapazitäten in die Betrachtung einbezogen. Der Beherbergungsmarkt in Heidelberg ist geprägt durch die lange Tradition Heidelbergs als Destination des Städtetourismus. Hinzu kommen Geschäftsreisende bzw. Tagungs- und Kongressgäste, insbesondere in Verbindung mit dem Wirtschaftsstandort oder aus dem Umfeld der Universität sowie den ansässigen Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen. Insgesamt befinden sich in Heidelberg 77 Beherbergungsbetriebe, die eine Kapazität von 5.957 Betten und eine Auslastung von 54,8 % aufweisen (Statistisches Landesamt 2015). Den Hotelmarkt kennzeichnen vornehmlich kleinbetriebliche Strukturen. Derzeit gibt es 11 größere Hotels mit 70 und mehr Zimmern. In räumlicher Hinsicht weisen die Hotels infolge der Nähe zu den wesentlichen touristischen Zielen eine deutliche Konzentration in der Altstadt auf. Einen weiteren Standortschwerpunkt bilden die Stadtteile mit unmittelbarem Innenstadtbezug, insbesondere Bergheim und Weststadt sowie das Bahnhofsumfeld. Damit deckt sich die Lage der vorhandenen bzw. projektierten Zimmerkapazitäten mit den zu untersuchenden Standorten für das neue Konferenzzentrum.

Tabelle: Zimmer in Beherbergungsbetrieben - Bestand und Neuplanungen (ohne neues „Tagungshotel“)¹ - im Umfeld der drei Hauptstandorte

Entfernung (Ca.- Werte)	Altklinikum			Stadtwerke, HDM/PMA, Lessingstr./Kurfürsten-Anlage			Bahnstadt Baufelder T & Z		
	Bestand	Neuplanung Dritter	Summe	Bestand	Neuplanung Dritter	Summe	Bestand	Neuplanung Dritter	Summe
< 300 m	150	-	150	260	70	330	-	160	160
300 m - 800 m	875	-	875	589	160	749	387	302	689
bis 800 m (fußläufig)	1.025	-	1.025	849	230	1.079	387	462	849
800 m - 1300 m	778	230	1.008	1.243	462	1.705	109	-	109
1300 m - 2000 m	696	150	846	110	-	110	1.542	230	1.772
Summe	2.499	380	2.879	2.202	692	2.894	2.038	692	2.730

Aufgrund der räumlichen Nähe der Standorte Stadtwerke, Heidelberger Druckmaschinen/PMA und Lessingstraße/Kurfürsten-Anlage sowie der beiden Bahnstadtbaufelder werden diese in der Tabelle als Cluster betrachtet. Es zeigt sich, dass in noch fußläufiger Entfernung zum Konferenzzentrum unter Berücksichtigung in Planung/Projektierung befindlicher Zimmerangebote am Standort Bahnstadt rund 200 Zimmer weniger zur Verfügung stehen, wie an den beiden anderen Standorten.

¹ Datenbasis: Heidelberg Marketing, eigene Recherche, z.T. Schätzungen

7. Investitionskosten Erstellungsphase

7.1. Leistungsbild

Für Planung und Errichtung eines Konferenzzentrums entstehen einmalige Herstellungskosten. Es wird eine Ermittlung dieser Kosten als Kostenrahmen bzw. Grobkostenschätzung in Anlehnung an die DIN 276 Kosten im Hochbau vorgenommen. Um einen Vergleich der Für jeden Standort werden die Basiskosten für ein Konferenzzentrum des gegebenen Raum- und Flächenprogramms dargestellt. Zusätzlich werden standortspezifische Kosten – soweit in dieser Planungsphase ermittelbar - berücksichtigt.

Die Genauigkeit der Vorausberechnung der entstehenden Kosten kann in der aktuellen Planungsphase eine Abweichung von +/- 20 % haben. Mit zunehmendem Planungsfortschritt sind für den/die favorisierten Standort(e) vertiefende Kostenermittlungen durchzuführen. Folgende kostenrelevante Maßnahmengruppen werden berücksichtigt:

- Grundstücksbeschaffung
 - o Grundstückswert: erfragt wird die Kaufpreisvorstellung des Eigentümers oder der Wert wird abgeleitet aus marktüblichen Annahmen. Es wird keine Verkehrswertermittlung durchgeführt.
 - o Abfindungen und Entschädigungen für bestehende Nutzungsrechte, Lasten und Beschränkungen, Nachbarzustimmungen. (Soweit im Rahmen der Prüfung Kosten nicht konkret eruiert werden können, werden lediglich mögliche Kostenrisiken und Maßnahmen zu ihrer Steuerung benannt.)
- Herrichtungs- und Erschließungsmaßnahmen einschließlich verkehrstechnische Anbindung
- Errichtung Bauwerk
- Außenanlagen
- Ausstattung (mobile, besondere Medientechnik und Konferenztechnik, Möblierung)
- Baunebenkosten

Es wird darauf hingewiesen, dass in dieser Planungsphase keine Kostenvorgabe, d. h. Festlegung der Kosten als Obergrenze oder als Zielgröße für die Planung, bestand.

7.2. Kalkulationsannahmen

Nachfolgend werden die Annahmen und Grundlagen der Projektkalkulation erläutert. Auf die Besonderheiten der einzelnen Standorte wird in den jeweiligen Unterkapiteln eingegangen. Sofern dort zu einzelnen Kostengruppen keine Erläuterungen gegeben werden, wurden keine von den anderen Neubaustandorten abweichenden standortspezifischen Annahmen von Relevanz getroffen.

7.2.1. Vergleichbarkeit der Kosten

Die Kosten für das Bauwerk, d. h. die Errichtung des Gebäudes einschließlich der Tiefgarage (resp. Anzahl der PKW-Stellplätze) stellen – mit Ausnahme des Standorts Altklinikum - die Hauptposition der Gesamtinvestitionskosten dar. Die Kosten des Bauwerks wiederum werden in der aktuellen Projektphase durch Multiplikation der Bruttogrundfläche bzw. des Brutto-rauminhalts des Gebäudes mit einem Kostenkennwert berechnet. Die Umsetzung des Raum- und Funktionsprogramms in Form von Testentwürfen für die einzelnen Standorten führt aufgrund unterschiedlicher Grundstückszuschnitte, Erschließungssituationen und anderer Standorteigenschaften zu voneinander abweichenden Bruttogrundflächen und Nutzflächen für den größten Saal (s. Tabelle). Am Standort Bahnstadt, T-Baufeld, resultiert der im Vergleich zu den anderen Standorten hohe dargestellte BGF-Wert aus der vollständigen Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Grundstücks. Am Standort HD Druck, Variante West, wirkt sich der langgestreckte Grundstückszuschnitt limitierend aus. Am Standort Altklinikum wird die realisierbare BGF durch die unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude eingeschränkt. Unterschiedliche Sitzplatzkapazitäten des größten Saals wiederum führen zu unterschiedlichen Kosten für den Stellplatznachweis.

Standort	Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFo)*	Nutzfläche größter Saal**	BGFo/NF größter Saal
Altklinikum, Nordost (min.)	8.100 m ²	1.600 m ²	5,1
Stadtwerke West	10.000 m ²	1.950 m ²	5,1
HD Druck/PMA, Var. 1 (West)	8.950 m ²	1.760 m ²	5,1
HD Druck/PMA, Var. 2 (Ost)	10.000 m ²	2.160 m	4,6
Lessingstr./ Kurfürstenanlage	11.025 m ²	2.285 m ²	4,8
Bahnstadt, T-Baufelder	14.130 m ²	2.100 m ²	6,7
Bahnstadt, Z-Baufelder	11.775 m ²	2.075 m ²	5,7
Mittelwert (ohne Altklinikum)	10.980 m ²	2.055 m ²	5,34

* Die BGFo (100 %) teilt sich wie folgt auf die einzelnen Flächenarten auf::

Nutzfläche:	67 %
Verkehrsfläche:	15 %
Technikfläche:	7 %
Konstruktionsgrundfläche:	11 %

** ohne Nebenflächen

Für eine bessere Vergleichbarkeit der Gesamtinvestitionskosten wurden den Projektkalkulationen der vier Neubaustandorte Bahnstadt, HD Druck, Stadtwerke Heidelberg und Lessingstraße gleiche Werte für folgende Planungsparameter zugrunde gelegt: Bruttogrundfläche, Sitzplatzkapazität des größten Saals, Anzahl PKW-Stellplätze und Größe der Außenflächen. Folgende Ansätze wurden gewählt:

- Ausgehend von den Nutzflächenvorgaben der CIMA wurde von Astoc eine mittlere **oberirdische Bruttogrundfläche (BGF)** von ca. **11.000 m²** für das Konferenzzentrum abgeleitet.
- Die Anzahl der **Sitzplätze des größten Saals bei Reihenbestuhlung** beträgt **1.800 Personen** – entsprechend der Vorgabe im Positionspapier (Anlage 13 zur Drucksache: 0101/2015/BV). Diese Kapazität konnte auch an allen Neubaustandorten nachgewiesen werden (am Standort HD Druck in der Variante West wurde der Wert um 40 Plätze unterschritten).
- Aufgrund der Normierung der Sitzplatzkapazität des größten Saals ist auch die Anzahl der baurechtlich notwendigen PKW-Stellplätze an allen Neubaustandorten mit **300 Stellplätzen** gleich. Alle PKW-Stellplätze, die am Standort selbst nicht in einer neuen Tiefgarage nachgewiesen werden können, werden dennoch mit dem gleichen Kostenansatz wie für einen gebauten Stellplatz kalkuliert. Somit sind die kalkulatorischen PKW-Stellplatzkosten an allen Standorten identisch.
- Identische Kosten für die Herstellung der **Außenanlagen**.

Energetischer Standard: Die Stadt Heidelberg hat sich mit Verabschiedung der Energiekonzeption 2010 bei städtischen Neubauten zur Einhaltung des Passivhaus-Standards (PH-S) freiwillig verpflichtet (Energiekonzeption 2010, Vorwort und Seite 14). Dieser energetische Standard ist somit an allen Standorten umzusetzen.

Am Standort Altklinikum liegt aufgrund der gegebenen Denkmaleigenschaft des Bestands und dessen überwiegender Integration in das Raum- und Funktionsprogramm des neuen Konferenzzentrums eine Sondersituation vor. Für die Kalkulation wurden die über den Test-

entwurf ermittelte Bruttogrundfläche, nachgewiesene Sitzplatzkapazität (rund 1.500 Personen), die baurechtlich notwendigen Stellplätze und die standortspezifische Außenfläche zugrunde gelegt.

Die Kosten erforderlicher Maßnahmen zur verkehrlichen Anbindung des Konferenzzentrums unterscheiden sich an den einzelnen Standorten in einer Größenordnung von ca. 150 TEUR.

Somit fokussieren sich die Unterschiede in den Gesamtinvestitionskosten auf die standortspezifischen Kosten des Grunderwerbs, der Baureifmachung (Abbruch, Beseitigung von Bodenaltlasten), von Sicherungsmaßnahmen und etwaige Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen.

7.2.2. Umsatzsteuer

Die Vorsteuerabzugsberechtigung für die Baukosten richtet sich i. d. R. daran aus, ob und in welchem Umfang Umsätze/Vermietungen mit a) voll steuerpflichtigen Unternehmen (kommerzielle Veranstaltungen) oder b) Vereinen, gemeinnützigen Stiftungen etc. erfolgen. Von Heidelberg Marketing wurde für die Stadthalle in den beiden letzten Jahren ein Anteil an umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen von im Mittel 99,5 % ermittelt. Dieser Wert wird auch für das neue Konferenzzentrum angenommen. Folglich kann für 99,5 % der Baukosten zum Vorsteuerabzug optiert werden. Sollte sich jedoch innerhalb von 10 Jahren der Anteil der steuerpflichtigen Umsätze verändern, wirkt sich dies zeitanteilig auch auf den Vorsteuerabzug bei den Baukosten aus.

7.2.3. Grundstückswert (KG 110)

Mit den Eigentümern/Verfügungsberechtigten der Grundstücke an den Standorten Bahnstadt, Heidelberger Druckmaschinen und Altklinikum wurde Vertraulichkeit bezüglich der Verkaufskonditionen vereinbart. Auf die Herleitung der Grundstückswerte der einzelnen Standorte wird in den jeweiligen Unterkapiteln eingegangen.

7.2.4. Grundstücksnebenkosten + Freimachen ohne Grunderwerbsnebenkosten (KG 120/130)

Zu dieser Kostengruppe zählen Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks stehen. Neben den Vermessungsgebühren sind insbesondere Abfindungen für bestehende Nutzungsrechte und das Ablösen von Lasten und Beschränkungen zu nennen.

Grunderwerbsteuer, Gericht- und Notariatsgebühren wurden mit realen bzw. pauschalieren Ansätzen, zusammen 6,7 % vom Kaufpreis, berücksichtigt.

7.2.5. Herrichten (KG 210)

Die Hauptpositionen dieser Kostengruppe entfallen auf Abbruchmaßnahmen, die Beseitigung von Bodenverunreinigungen und Sicherungsmaßnahmen. An den Standorten mit Bestands- und oder unmittelbar angrenzender Bebauung kann nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren Projektverlauf bei den Abbruch- und Neubaumaßnahmen technische Erschwernisse auftreten, die zu zusätzlichen Kosten führen.

Die Kosten für Analytik, Ingenieurleistungen, Baustelleneinrichtung und Gebühren sind mit 11 % der Maßnahmenkosten pauschalier berücksichtigt.

7.2.6. Erschließen (KG 220 – 250)

Die Kosten für die Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen für die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Wärme, Strom und Telekommunikation wurden auf der Grundlage von Beitragssatzungen (Wasser + Abwasser) oder verfügbarer Preisangaben der Versorger grob ermittelt. Zahlreiche Leistungen werden jedoch auf Basis der tatsächlich angefallenen Kosten von den Versorgungsunternehmen abgerechnet. Somit können die geschätzten Kosten mit einer vergleichsweise hohen Ungenauigkeit behaftet sein. In der Kostengruppe 240 sind die Kosten für notwendige Ersatz-PKW-Stellplätze erfasst (siehe Kapitel „Vergleichbarkeit der Kosten“).

7.2.7. Verkehrserschließung (KG 227)

Es wurde unterschieden nach erforderlichen und wünschenswerten Maßnahmen. Die Unterscheidung wurde durch das beauftragte Fachplanungsbüro vorgenommen. Zu den erforderlichen Maßnahmen zählen insbesondere:

- Straßenbau TG-Anschluss von der öffentlichen Straße
- Straßenbau Vorfahrt zur öffentlichen Straße
- Straßenbau Anlieferung von der öffentlichen Straße
- Neubau, Anpassung und Umbau von Lichtsignalanlagen (LSA)
- Dynamisches Park-/Verkehrsleitsystem NKHD Parkhaus neu
- Statisches Fußgänger-Leitsystem zum NKHD
- Statisches Rad-Leitsystem zum NKHD

Zu den wünschenswerten Maßnahmen zählen solche, die eine Verbesserung des Verkehrsflusses und des ruhenden Verkehrs ermöglichen (z. B. Anpassung weiterer LSA, unterirdischer Anschluss zwischen der neu zu erstellenden Tiefgarage und einem unmittelbar angrenzenden Parkhaus, Parkstands-Leitsystem und Einzelplatzerfassung für das neue Parkhaus) ermöglichen. Die Kosten der wünschenswerten Maßnahmen sind in den Gesamtinvestitionskosten nicht enthalten.

7.2.8. Bauwerk (KG 300 + 400)

Es galt eine Schätzung der Baukosten ohne vorliegende Planung oder Entwürfe zu erstellen. Zur Schätzung der Kosten des Bauwerks wurden zwei unterschiedliche Quellen herangezogen.

Quelle 1: Es wurde eine detaillierte Kennwertbetrachtung auf Basis eines Flächenmodells der Nutzflächen unter Einbeziehung der Funktionsbereiche vorgenommen. Diese Leistung wurde im Nachunternehmerauftrag von Drees und Sommer AG, Standort Köln, bearbeitet.

Quelle 2: Mündliche Befragung und Einschätzung des Herrn Dr. Thomas May, Geschäftsführer der Symbios Beratungsgesellschaft, Karlsruhe, mit Beratungsschwerpunkten in den Feldern öffentliche, von Publikumsverkehr geprägte Immobilien wie Kongresszentren, Multifunktionshallen, Messen oder Flughäfen.

Kostenkennwert Quelle 1

Die Ermittlung erfolgt über eine detaillierte Kennwertbetrachtung auf Basis eines Flächenmodells der Nutzflächen unter Einbeziehung der Funktionsbereiche.

Auf Grundlage des vorgegebenen Flächenbedarfs für die einzelnen Funktionsbereiche werden die Nutzflächen (NF) nach DIN 277 unter Berücksichtigung ihrer funktionalen Besonderheiten auf Grund von Erfahrungswerten in Bruttogrundflächen (BGF) umgerechnet. Anhand dieser BGF werden über Verhältniswerte auf Basis von ausgewerteten Projekten hypothetische Gebäudedaten (Baugrube / Rohbau / Fassade / Dach) ermittelt.

Diese Grobelemente werden dann einzeln mit spezifischen Kennwerten / Einzelpreisen bewertet. Dabei erfolgt die Gliederung der Grobelemente so, dass kostenrelevante Material- und Nutzungsunterschiede gesondert bewertet werden. Die dazugehörigen Kostenansätze bauen auf detailliert kalkulierten und ausgewerteten Elementen auf. Zudem werden sie entsprechend der DIN 276 Kostengruppen der 1. Gliederungsebene zugeordnet.

Diese Kostenermittlung ist trotz dieser Aufschlüsselung lediglich als Betrachtung über die Gesamtsumme zu verstehen. Die einzelnen bewerteten Kostenelemente dienen lediglich als „Stellschrauben“, um die spezifischen Eigenarten des Entwurfes in den Gesamtkosten möglichst korrekt zu erfassen. Der sich daraus ergebende Kostenkennwert des Gesamtgebäudes wird letztlich mit internen und externen Kostendatenbanken auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit der Kostenprognose beträgt ca. $\pm 20\%$.

Für das Konferenzzentrum wurde – ausgenommen Standort Altklinikum – für die Kosten-
gruppen 300 + 400 (Bauwerk – Baukonstruktionen + technische Anlagen) ein Kostenkenn-
wert (Stand Mitte 2015) von **1.974 €** (netto) je qm Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt. Diesem
Kostenkennwert liegen folgende Ausstattungsmerkmale und Qualitätsstandards zugrunde:

- Qualitäten und Inhalte
 - Anteil Baugrubenverbau enthalten
 - Keine Kontaminationen/Bodenhindernisse (erfasst unter Kostengruppe 200)
 - Hochwertige Fassadengestaltung (Glasanteil von rund 50 %)
 - Nutzungsspezifischer Ausbaustandard in gehobener bis hoher Qualität
 - Nutzungsspezifischer Stand der Gebäudetechnik in gehobener bis hoher Qualität
 - Nutzungsspezifische Ausstattungen und Einbauten (gem. KG 370 + 470).
- Ausstattung und Einbauten
 - Die fest eingebauten technischen Komponenten der Bereiche Beleuchtung/Lichttechnik, Beschallungssysteme, IT-Infrastruktur sind in den Kosten enthalten, soweit dies im Sinne der KG 470 der DIN 276 zu verstehen ist. Für diese Kostenbereiche ist für die Nutzung als Kongresszentrum ein Vollausbau mit normaler notwendiger hochwertiger Ausstattung bewertet worden, der jedoch keine „Spezialausstattungen“ enthält (z.B. spezielle Ansprüche oder Ausführungen bei Beschallung/Beleuchtung, evtl. Bühnentechnik, usw.).
 - Ausstattungsgegenstände im Sinne der KG 600 der DIN 276 sind in den Kosten nicht enthalten, dazu zählen neben einer wie auch immer angedachten Bestuhlung auch die mobilen Komponenten der Beleuchtung, Beschallung und IT (z.B. mobile Boxen, Mikrofonanlagen, Computer, lose Verkabelung, usw.) sowie Informations- und Leitungssysteme.
- Energetischer Standard
 - Mit dem angesetzten Kostenkennwert ist ein Standard von DGNB-Gold (ehemals Silber) durch aus erreichbar.
 - Für einen eventuellen Standard von DGNB-Platin (ehemals Gold) sollte mit höheren Investitionen von ca. 2-4% gegenüber dem angesetzten Wert gerechnet werden.

- Für einen eventuellen Passivhausstandard kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Bei einem Konferenzzentrum steht jedoch weniger der Wärmebedarf sondern der Kühlbedarf im Vordergrund.

Wenn sich die Nutzflächen der einzelnen Funktionsbereiche ändern, kann dies auch bei gleicher Gesamtfläche zu Kostenänderungen führen, da die einzelnen Funktionsbereiche i. d. R. unterschiedliche Kostenkennwerte haben.

Weitergehende detailliertere Angaben sind bei der momentanen Planungstiefe wenig fundiert und nicht seriös. Dafür bedarf es einer genaueren Bewertung im Zuge des nächsten Planungsschrittes.

Kostenkennwert Quelle 2

Zu einem Kostenkennwert von 2.000 EUR je qm oberirdischer Bruttogrundfläche könne nach Einschätzung des Herrn Dr. May nur ein mittlerer Standard auf der „grünen Wiese“ erstellt werden. Für ein innerstädtisches Konferenzzentrum in Heidelberg sei von höheren Anforderungen auszugehen. Ein Kostenkennwert von 2.500 – 3.000 EUR je qm BGFo sei realistisch.

Eingestellter Kostenkennwert

Nach weiteren Recherchen und eigener Einschätzung werden spezifische Kosten von **2.500 EUR je qm oberirdischer Bruttogrundfläche** kalkulatorisch angesetzt. Hinzu kommen die Kosten für die **Tiefgaragenstellplätze** sowie Technik- und Lagerflächen in den beiden Untergeschossen. Aus Vereinfachungsgründen wird für alle Standorte einheitlich mit spezifischen Kosten von **30.000 EUR je PKW-Stellplatz** bei einer zweigeschossigen Tiefgarage kalkuliert. Alle notwendigen Stellplätze, die nicht in der Tiefgarage nachgewiesen werden können, werden unter der Kostengruppe 240 „Ausgleichsabgaben“ kalkuliert.

CIMA empfiehlt für das Konferenzzentrum 500 Stellplätze mit unmittelbarem Zugriff durch dessen Betreiber. Als baurechtlich notwendig wurden für die Neubaustandorte 300 Stellplätze berechnet. Kosten für eine Sicherung der Verfügbarkeit von Stellplätzen Dritter im Umfeld des Standorts, die über den baurechtlich notwendigen Bedarf hinausgehen (200 Stück) sind in der Projektkalkulation nicht berücksichtigt.

Mehrkosten für Passivhaus-Standard

Es ist von einem planerischen und baulichen Mehraufwand gegenüber den energetischen Mindestanforderungen auszugehen. Eine Anfrage beim Passivhaus Institut in Darmstadt per E-Mail ergab, dass für den Mehraufwand keine Referenzwerte vorliegen. Wir halten einen Aufschlag von **10 %** bezogen auf den o. g. Kostenkennwert je qm oberirdischer Bruttogrund-

fläche (BGFo) für angemessen, wenn man bedenkt, dass die Grundanforderungen an die technische Gebäudeausrüstung (TGA) eines Konferenzzentrums, welches erst in einigen Jahren gebaut wird, bereits auf einem hohen Niveau liegen.

Da für einzelne Gewerke bzw. Bauteile (beispielsweise Lüftung, Fassade, Fenster) nicht immer standardisierte Verfahren/Produkte verfügbar sein dürften, wird vor und nach einer Ausschreibung eine konkrete Abstimmung mit Herstellern notwendig und sinnvoll sein.

7.2.9. Außenanlagen (KG 500)

Aus Gründen der Vergleichbarkeit der Standorte wird die Größe der Außenfläche normiert. Die Kosten werden durch Multiplikation der Außenfläche mit den spezifischen Herstellungskosten von pauschaliert 200 EUR je qm Außenfläche ermittelt.

7.2.10. Ausstattung und Kunstwerke (KG 600)

Die Kosten für nutzungsspezifische Ausstattungen und Anlagen, die nicht in der KG 370 und KG 470 enthalten sind (z. B. Bankettküche, mobile Stühle, mobile Licht-, Ton- Multimediatechnik), werden mit pauschal 500 EUR je qm BGFo angesetzt. Dieser Ansatz wurde auch von Hr. Dr. May, Symbios Beratungsgesellschaft, als sachgerecht angesehen. Für Kunst am Bau wurde ein Pauschalbetrag eingestellt.

7.2.11. Baunebenkosten (KG 700)

Für zahlreiche Einzelpositionen dieser Kostengruppe werden separate Kosten ausgewiesen. Die Kostenansätze basieren auf Referenzwerten, überschlägigen Ermittlungen (z. B. Gebühren) und groben Schätzungen. In der Summe betragen die Baunebenkosten ca. **20,5 %** der Kosten der Kostengruppen 220 bis 600. Davon entfallen 15 % auf die Architekten- und Ingenieurleistungen i. e. S. Am Standort Altklinikum wurde ein Aufschlag vorgenommen.

7.2.12. Vermarktung (KG 790)

Für Vermarktungsmaßnahmen vor Eröffnung und in den ersten beiden Jahren danach wird in Abstimmung mit Heidelberg Marketing ein Ansatz aufgenommen. In den Folgejahren sind Vermarktungskosten Bestandteil der laufenden Betriebskosten.

7.2.13. Finanzierung (KG 760)

Es handelt sich um eine modellhafte Berechnung. Unabhängig von der späteren Bauherrschaft (Stadt, städtische Tochter, privater Dritter) wurden für alle Standorte die gleichen Zinssätze und Anteile für das Fremd- und das Eigenkapital angenommen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital bestimmt der Investor im Rahmen seiner Finanzierungsmöglichkeiten. Zinskonditionen unterliegen externen Einflüssen und können über einen mittleren Zeitraum nicht sicher vorhergesagt werden.

7.2.14. Wagnis und Gewinn

Für den Fall, dass das Konferenzzentrum von einem Privatinvestor für die Stadt entwickelt wird, ist ein Betrag für Wagnis und Gewinn zu berücksichtigen. Geht man davon aus, dass die Kosten zwischen den Projektbeteiligten transparent gemacht („open book“) und nach dem Besteller-Prinzip abgerechnet werden, dann ist ein Prozentwert im unteren einstelligen Bereich bezogen auf die Gesamtkosten des Vorhabens für Wagnis und Gewinn nach u. Einschätzung angemessen. Die genaue Höhe ist in der nächsten Projektphase zwischen den Projektpartnern auszuhandeln und kann insofern von dem hier angenommenen Wert abweichen.

7.2.15. Baukostenindexierung

Kostenstand der Kostenkennwerte und sonstigen Preise ist das Jahr 2015. Da die Kosten für Planung und Ausführung des Bauvorhabens erst in einigen Jahren anfallen werden, ist eine Indexierung der Baukosten vorzunehmen. Das statistische Bundesamt wertet die Veränderung der Baupreise aus. So sind die Neubaupreise für Bürogebäude und für gewerbliche Betriebsgebäude im III. Quartal 2015 gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,7 % bzw. 1,6 % gestiegen. Bis 2010 lagen die jährlichen Preissteigerungen i. d. R. zwischen 1,7 % und 2,1 %.

In der Projektkalkulation wurde eine Baukostenentwicklung (-indexierung) mit einer jährlichen Preissteigerung von 2 % für einen Zeitraum von 2,5 Jahre berücksichtigt. Ein vergleichbarer Effekt ergäbe sich bei 1,65 % Preissteigerung über einen Zeitraum von drei Jahren.

Eine in vielen Kostenermittlungen übliche (Risiko-)Position für **Unvorhergesehenes** in Höhe von **3 – 5 %** der Baukosten wurde nicht gebildet.

7.3. Altklinikum

Es wurde die Variante mit teileingegrabenem großem Saal und ohne Tiefgarage kalkuliert. Gegenüber der Variante mit Tiefgarage entfallen in dieser Variante Kosten für verkehrliche Maßnahmen (z. B. Verbindung der neuen Tiefgarage mit dem Parkhaus P15).

Grundstückskosten (100)

Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Mannheim, hat mit E-Mail-Schreiben vom 19.10.2015 eine erste Kaufpreisindikation (unverbindliche Preisangabe) für das Grundstück mitgeteilt sowie weitere dem Land entstehende und durch den Käufer zu erstattende Kosten für Maßnahmen genannt, die Voraussetzung oder Folge der Aufgabe der beanspruchten Teilfläche sind.

Der Preisbildung liegen die folgenden wertrelevanten Bestandteile zugrunde:

- Bodenwert der beanspruchten Grundstücksfläche
- Wert der Bestandsgebäude
- Kosten eines Ersatzneubaus für die Rechtsmedizin (ca. 21 Mio. EUR)
- Umzugskosten allgemein (ca. 2,5 Mio. EUR)

Die einzelnen Teilwerte/Kosten können durch uns nicht plausibilisiert werden. Einerseits liegen die wertrelevanten Informationen nicht vor, andererseits setzt deren Bewertung Spezialwissen voraus.

Erschließung und Herrichten (200)

Berücksichtigt sind hier neben den Kosten für Abbruchmaßnahmen einschl. Entsiegelung befestigter Flächen, Böschungssicherung (Straße und Bestandsgebäude) und öffentliche Erschließung auch Kosten von rund 9 Mio. EUR für die Anpassung der technischen Infrastruktur, wie sie von Vermögen und Bau mitgeteilt wurden.

Bauwerk (KG 300 + 400)

Die Kosten für die Herrichtung des zu erhaltenden Bestands wurden gegenüber den spezifischen Neubaukosten um 20 % niedriger angesetzt, da der Rohbau weiterhin genutzt werden kann.

In der Variante mit teileingegrabenem großen Saal wird keine Tiefgarage erstellt. Folglich sind nur die Kosten für Ersatzstellplätze in der KG 240 erfasst. In der Variante „ohne“ teilein-

gegrabenem großen Saal sind bis zu 160 Stellplätze in zwei Tiefgaragenebenen nachgewiesen.

Außenanlagen (KG 500)

Der Flächenansatz liegt gegenüber den Neubaustandorten um 50 % höher, da das Grundstück mit fast 9.300 m² Grundstücksfläche deutlich größer ist.

Baunebenkosten (KG 700)

Aufgrund der Denkmaleigenschaft und des Bauens im Bestand, was in aller Regel einen zusätzlichen Koordinations- und Planungsaufwand (u. a. für die Erarbeitung von Varianten und Sonderlösungen) erfordert, wurde gegenüber den Neubaustandorten ein Aufschlag von 15 % auf die Ansätze für Projektleitung, Projektsteuerung und sonstige Architekten- und Ingenieurleistungen vorgenommen.

7.4. SWHD

Grundstückswert (KG 110)

Das Grundstück steht im Eigentum der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH. Mit dem Auftraggeber wurde abgestimmt, dass a) für die Bestandsbebauung kein Wertansatz zu bilden ist und b) die Kosten der Verlegung des Betriebsstandorts nicht den Kosten für das geplante Konferenzzentrum zugeordnet werden. Somit wurde nur der Bodenwert des anteiligen Grundstücks auf Basis des Bodenrichtwerts für Wohnen für eine GFZ von 2,0 unter Berücksichtigung eines Lageabschlags von 15 % (wegen der Nähe zum bestehenden Heizwerk) ermittelt.

Abfindungen und Entschädigungen Dritter (KG 131)

Es ist ein Gehrecht für die Stadt Heidelberg am FSt.Nr. 4279 eingetragen. Dieses wird als unkritisch bewertet. Weitere Informationen liegen nicht vor. Kostenrisiken für zu leistende Abfindungen/Entschädigungen werden nicht gesehen.

Herrichten und Erschließen (KG 200)

Die Abbruch- und Entsiegelungskosten wurden auf Grundlage vom Eigentümer zur Verfügung gestellter Massenermittlungen von der Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann, Bruchsal, geschätzt (E-Mail-Schreiben vom 13.1.2016). Ungenauigkeiten bestehen bei der räumlichen Abgrenzung und Zuordnung von Flächen und Massen der Tiefgarage sowie dem Aufwand für notwendige Maßnahmen zur Anpassung der zu erhaltenden Tiefgaragenteile an die neu

zu erstellende Tiefgarage des Konferenzzentrums. Weitergehende Untersuchungen hierzu sind in einer späteren Projektphase durchzuführen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Abbruch- und Neubaumaßnahmen technische Erschwernisse auftreten, die bis dahin kalkulatorisch nicht berücksichtigt wurden.

7.5. HDM

Es wurde jeweils eine Projektkalkulation für die Standortalternativen West (im Anschluss an die PMA) und Ost (im Anschluss an das Areal der SWH) gerechnet. Beide Standorte unterscheiden sich in ihren Gesamtkosten um weniger als 1 %. In der Gegenüberstellung der standortbezogenen Investitionskosten wird nur die Variante Ost dargestellt. Die Variante West wurde aufgrund der als nicht ausreichend bewerteten Grundstückstiefe ausgeschieden.

Grundstückskosten (KG 100)

Von der Firma Epple Holding wurden mit E-Mail-Schreiben vom 13.01.2016 Informationen zur Höhe des mit dem Verkäufer des ehemaligen HeidelbergDruck Areals vereinbarten Kaufpreises zur Verfügung gestellt. Über die Konditionen des Grunderwerbs wurde Vertraulichkeit vereinbart. Im Falle eines Erwerbs von Teilflächen dieses Areals sind dem Eigentümer somit auch die von ihm im Zusammenhang mit dem Ersterwerb angefallenen Grunderwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuchamt, Gutachter u.a.m.) einschließlich der Kosten der Grundstücksvorhaltung zu erstatten.

Herrichten und Erschließen (KG 200)

Vom Eigentümer (resp. Käufer) der Immobilie wurden Pläne und Daten der Bestandsgebäuden sowie Informationen über die im Auftrag des Eigentümers durch einen Experten geschätzten Abbruch- und Bodenentsorgungskosten zur Verfügung gestellt. Hauptposition dieser Kostengruppe sind die Abbruchkosten. Die unterhalb des ehemaligen Hauptverwaltungsgebäudes errichtete dreigeschossige Bestandsgarage bleibt erhalten und würde allenfalls geringfügig durch das Konferenzzentrum überbaut werden.

Wagnis und Gewinn

Ein Ansatz für Wagnis und Gewinn wurde nicht eingestellt, da von einem Erwerb des Grundstücks durch die Stadt ausgegangen wird.

7.6. Lessingstraße

Grundstückskosten KG 110

Das Grundstück steht im Eigentum der Stadt. Zur Ermittlung des Bodenwerts der Grünfläche wurde die angrenzende maßgebliche Bodenrichtwertzone unter Berücksichtigung einer höheren Grundstücksausnutzung herangezogen. Ein Wertansatz für den im Eigentum der Stadt stehenden und im Falle einer Neubebauung abzubrechenden Pavillon wurde nicht gebildet.

KG 120/130 Grundstücksnebenkosten + Freimachen ohne GNK

Die Nutzung der Tiefgarage ehemalige Hauptpost muss während der Bauzeit gewährleistet sein. Für unvermeidbare notwendige Nutzungseinschränkungen und den Entfall von Stellplätzen durch Gründungsmaßnahmen für das neue Konferenzzentrum wurden grob geschätzte Kosten für Abfindungen eingestellt.

KG 210 Herrichten

Die Kosten für Abbruch und Entsorgung der ehemaligen Schalterhalle (Pavillon) und der Schließung der Fassade mit einer Pfosten-Riegel-Konstruktion am ehemaligen Postgebäude wurden von der Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann, Bruchsal (11.12.2015) ermittelt.

Das gemäß Recherche gegebene Risiko von Mehrkosten für die Entsorgung von belastetem Erdaushub wurde mittels einer Grobmassenschätzung und auf Basis von Referenzwerten (Mehrkosten Entsorgung Material der Zuordnungsklasse Z2 gegenüber Z1.2) von der BSG bewertet. In einer künftigen Projektphase durchzuführende Detailuntersuchungen können andere Belastungswerte und Massen ergeben, die dann auch zu höheren Entsorgungskosten führen.

Kosten für Maßnahmen zur Sicherung von in angrenzenden Gehwegen verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit einem Pauschalansatz kalkulatorisch berücksichtigt.

KG 300 + 400 Bauwerk

Der zusätzliche Aufwand (Konstruktion) für einen Neubau im Bereich des angrenzenden Bestands wurde durch AWD Ingenieure, Köln, per 12.12.2015 bewertet und die Kosten geschätzt. Die erforderlichen Maßnahmen im Bestand sind dort beschrieben. Die Mehrkosten betragen ca. 700.000 EURO netto zzgl. Ing.-Leistungen.

7.7. Bahnstadt

Alternative Baufeld T1 oder Baufeld Z2

Eine Projektkalkulation wurde nur für das Baufeld T 1 durchgeführt. Der städtebauliche Testentwurf bestätigt die bereits am Ende von Phase 2 gezogene Bewertung, wonach im Vergleich der Campus-Baufelder (...) das Baufeld T1 aufgrund des Grundstückszuschnitts und der stadträumlichen Präsenz an der Schnittstelle von Bahnhofplatz Süd, Zollhofgarten und Technologiepark als geeigneter erachtet (wird)“ (Seite 3.8, Drucksache 0101/2015/BV.

Grundstückskosten (KG 100)

Den Ankaufspreis, den der Verfügungsberechtigte im Falle der Ausübung des Optionsrechts an die Stadt zu zahlen hat, wurde im Rahmen des Entwicklungsrechts gutachterlich ermittelt und notariell festgelegt.

Herrichten und Erschließen (KG 200)

Aufgrund des besonderen Städtebaurechts (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) und vertraglicher Vereinbarungen beinhaltet der vom Optionsinhaber (Stiftung) an die Stadt zu zahlende Kaufpreis die Übernahme der Kosten der Baureifmachung durch die Stadt und zwar unabhängig von der möglichen Ansiedlung eines Konferenzzentrums.

Damit stellen die Kosten der Baureifmachung „Sowieso-Kosten“ der Stadt dar. Es erfolgt keine Berücksichtigung dieser Kosten in der Projektkalkulation. Auf der anderen Seite bleibt die Vereinnahmung des Kaufpreises durch die Stadt in der Projektkalkulation unberücksichtigt.

Wagnis und Gewinn

Da die Erstellung des Konferenzzentrums durch die Stiftung zum Zeitpunkt der Berichtsabfassung eine mögliche Realisierungsalternative darstellt, wurde ein Ansatz für Wagnis und Gewinn von rd. 2,4 Mio. EURO kalkulatorisch berücksichtigt. Dieser Betrag würde für den Fall der angestrebten städtischen Umsetzung entfallen.

7.8. Ergebnis

Die prognostizierten Investitionskosten der vier Neubaustandorte liegen zwischen 65 Mio. und 71 Mio. EURO und differieren somit nur um 6 Mio. EURO (< 10 %). D. h., für diese Standorte gewinnen andere Kriterien, insbesondere Grundstücksverfügbarkeit und qualitative Aspekte an Bedeutung für die Standortentscheidung. Am Standort Altklinikum sind die

höchsten Gesamtinvestitionskosten zu erwarten, obgleich die Sitzplatzkapazität an diesem Standort um gut 16 % unterhalb der der anderen Standorte liegt. Ursächlich hierfür sind die sehr hohen Grundstücks- und Kosten für Ersatz-/Kompensationsmaßnahmen (insbesondere Technikverlagerung, Ersatzneubau Rechtsmedizin).

Die Prognosesicherheit der aufgestellten Projektkalkulationen ist jedoch nicht nur vor dem Hintergrund der gewählten Methode und Ansätze zu bewerten. Zwei maßgebliche, die tatsächlichen Planungs- und Baukosten beeinflussende Faktoren späterer Projektphasen sind:

- die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des architektonischen Entwurfs und
- eine sorgfältige Abstimmung der Planung mit Behörden, dem Betreiber und Bauherrn (Stichwort: Vermeidung kostspieliger Umplanungen, Vollständigkeit von Ausschreibungsunterlagen etc.).

8. Betriebskosten und Betriebserlöse

Im derzeitigen Projektstadium erfolgt die Schätzung/Prognose der Betriebskosten und –erlöse im Rahmen einer üblichen Schwankungsbreite. Zudem ist davon auszugehen, dass die für ein Regelbetriebsjahr geschätzten Betriebskosten und Umsätze sich während der Betriebsphase in einzelnen Jahren unterschiedlich entwickeln. Aufgrund betreiberspezifischer Anforderungen sind Abweichungen zu Branchenwerten möglich. Bezüglich der Einzelwerte wird auf die der Beschlussvorlage an den Gemeinderat beigefügten und auf der Bilanzveranstaltung am 24.2. vorgestellten Unterlagen verwiesen.

8.1. Betriebskosten

In der Betriebsphase sind wiederkehrende Kosten sowie einmalige Modernisierungskosten zu berücksichtigen. Zu den wiederkehrenden Kosten zählen insbesondere Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (z. B. Strom, Wasser, Reinigung, Instandsetzung, Versicherungen) und Personalaufwand. Eine standortunabhängige Abschätzung der zu erwartenden Betriebskosten wurde von CIMA im Auftrag von Heidelberg Marketing am 21.10.2015 vorgelegt. Heidelberg Marketing hat diese Kosten um eine eigene Analyse und Bewertung ergänzt.

Die Aufstellung der Betriebskosten geschieht auf der Basis realer Branchenwerte (Auswertung der Betriebskosten vergleichbarer Anlagen im Betrieb und Erfahrungswerten) und dem zugrunde liegenden Raumprogramm der CIMA vom 08.09.2015. Auf Basis dieses Ergebnis-

ses ist eine valide Einschätzung der Betriebskosten möglich. Die angegebenen Werte wurden von uns ungeprüft für diesen Bericht übernommen.

8.2. Betriebserlöse

Eine Abschätzung der Erlöse aus dem Betrieb des geplanten Konferenzzentrums wurde von Heidelberg Marketing GmbH auf Basis einer Prognose der künftigen Umsätze vorgenommen. Die angegebenen Werte werden von uns ungeprüft übernommen. Umsatzerlöse werden u. a. erzielt aus der Vermietung von Flächen und Konferenztechnik und dem Catering durch Dritte.

8.3. Zinsen und Abschreibungen

Die einmaligen Kosten für Modernisierung aufgrund der Alterung (Abnutzung) des Bauwerks und der (technischen) Ausstattung wurden gemäß Vorgabe des Kämmereiamts der Stadt, Abteilung Beteiligungsmanagement, durch unterschiedliche Abschreibungssätze auf die Herstellungskosten (ohne Grundstück) und die Kosten der Ausstattung berücksichtigt.

Die Finanzierung der gesamten Investitionskosten (einschließlich Grundstück) wurde gemäß Vorgabe Kämmereiamt/Beteiligungsmanagement durch einen kalkulatorischen Zins abgebildet. Dieser liegt mit derzeit 3,3 % ca. 50 Basispunkte über den aktuellen Konditionen eines Kommunalkredits mit einer Zinsfestschreibung von 30 Jahren. Ein Zinsänderungsrisiko ist vor dem Hintergrund des zum Zeitpunkt der Berichtserstellung historisch niedrigen Zinsniveaus gegeben.

8.4. Ergebnis

Das voraussichtliche operative Ergebnis ohne Berücksichtigung von Zinsen, Abschreibungen und Steuern ist im Regelbetriebsjahr mit rund 0,8 Mio. EURO positiv. Die laufenden Einnahmen liegen also entsprechend über den laufenden Ausgaben für Personal, Energie, Marketingleistungen, Verbrauchsmaterial etc. Die Stadt muss aber natürlich den Bau des Konferenzzentrums finanzieren. Die jährlichen Aufwendungen für kalkulatorische Zinsen und Abschreibungen betragen an den einzelnen Standorten: Bahnstadt 3,9 Mio, Lessingstraße 4,1 Mio, HDD 4,2, SWH 4,2, Klinikum 5,1. Das positive Betriebsergebnis wird genutzt, um einen Teil dieser Investitionskosten zu refinanzieren. Danach ergeben sich verbleibende Aufwendungen zwischen 3,1 Mio. und 3,4 Mio. EURO an den vier Neubaustandorten und von 4,3 Mio. EURO beim Altklinikum (die einzelnen Werte sind den Ergebnistabellen zu entnehmen).

9. Finanzierungsmodell und Betreiberkonzeption Konferenzzentrum

9.1. Leistungsbild

Zur Erstellung eines konkreten Finanzierungsmodells und Betreiberkonzepts sind umfangreiche Untersuchungen zu rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekten der unterschiedlichen Konstruktionen erforderlich. Dies konnte im Rahmen der aktuellen Phase 3 nicht geleistet werden, da zunächst die standortrelevanten Parameter zu klären waren. Die Detailuntersuchung samt beihilfe- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen soll deshalb für den final festgelegten Standort in der nächsten Projektphase erfolgen. Die nachfolgenden Ausführungen zu möglichen Finanzierungsmodellen und Betreiberkonzepten sind deshalb eher allgemeiner Art.

Für das in Standortgemeinschaft mit dem Kongresszentrum angedachte Tagungshotel besteht die Vorgabe, dass dieses privat finanziert und betrieben wird. (Betriebs-)Wirtschaftliche Betrachtungen zum Hotelinvestment wurden deshalb nicht vorgenommen.

9.2. Betreiberkonzeption

Die Betreiberkonzeption ist zu unterscheiden von dem umfassenderen Betriebskonzept. Ein Betriebskonzept beinhaltet eine Vielzahl von Faktoren, die für den erfolgreichen Betrieb einer Immobilie maßgebend sind. Somit auch Aussagen zu programmatischen Inhalten bzw. Zielgruppenausrichtung, Qualitätsstandards, Verhältnis von Eigenveranstaltungen und Vermietung von Räumen, Art und Umfang der zu vergebenden Dienstleistungen u.a.m.

Unter Betreiberkonzeption ist hier die gesellschaftsrechtliche und institutionelle Konstruktion zur Regelung von Zuständigkeiten für den Betrieb des Konferenzzentrums gemeint. In der folgenden Tabelle sind mögliche Trägerschaften für Bau und Betrieb des Konferenzzentrums aufgeführt.

Tabelle: Mögliche Trägerschaften für Errichtung und Betrieb des Konferenzzentrums		
	Errichtung (Bau)	Betrieb
1.1	Stadt - im Rahmen eines städtischen BGA´s*	Stadt
1.2	Stadt - im Rahmen eines städtischen BGA´s	städtische Betreibergesellschaft
2.	Stadt im Rahmen eines städtischen BGA´s	private Betreibergesellschaft
3.	städtische Gesellschaft	Stadt oder städtische Gesellschaft
4.	Privat	Stadt oder städtische Gesellschaft
5.	Privat	Privat

*Betrieb gewerblicher Art

Bei vielen Stadthallen, die auch immer ein kulturelles Angebot bedienen, ist es üblich, dass deren Betrieb durch eine (zu gründende) städtische Betreiber-GmbH erfolgt. Das Betreiberkonzept der Stadthalle Heidelberg

- Eigentümer ist die Stadt,
- inhaltliche Angebote werden von HD Marketing verantwortet,
- FM-Leistungen werden von der BSG verantwortet,

kann modellhaft auch auf das Konferenzzentrum übertragen werden. Eine Ausarbeitung zur Betreiberkonzeption ist für die Phase nach der Standortentscheidung vorgesehen.

9.3. Finanzierungsmodell

Finanzierungsmodelle		
	Bauphase	Betriebsphase
Finanzierung durch		
1.	Stadt oder städtische Gesellschaft	Stadt oder städtische Gesellschaft
2.	Öffentlich Private Partnerschaft (ÖPP)	Öffentlich Private Partnerschaft (ÖPP)
3.	Private	Stadt oder städtische Gesellschaft
4.	Private	Private (ggf. mit jährlicher städtischer Ausgleichszahlung)

Wie vorstehend ersichtlich sind die möglichen Konstellationen vielfältig. Ihre rechtliche und wirtschaftliche Untersuchung ist für die Phase nach der Standortentscheidung vorgesehen.

Es ist zu beachten, dass hierbei auch beihilfe- und steuerrechtliche Rahmenbedingungen und die finanzielle Leistungskraft in die Untersuchung der unterschiedlichen Modelle zwingend mit einzubeziehen sind.

10. Zeitschiene Realisierung Konferenzzentrum

10.1. Leistungsbild

Abschätzung der voraussichtlichen Planungs- und Realisierungsdauer bis zur Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme des Konferenzzentrums.

10.2. Projekt-Meilensteine und Arbeitspakete

Wichtige Meilensteine und Arbeitspakete der weiteren Projektphasen sind:

GR Beschluss Standortentscheidung und nächste Verfahrensschritte 4/2016

Vertiefende und vorbereitende Verfahrensschritte der nächsten Phase sind:

- Ausarbeitung Betreiber- und Finanzierungskonzept: 12 Monate
- Verhandlung mit Eigentümer/Verfügungsberechtigten: 5 Monate

- Vertiefung Raumprogramm + Aufgabenstellung Wettbewerb 4 Monate

GR Beschluss Auslobung Architektenwettbewerb

- Vorbereitung u. Durchführung Architektenwettbewerb: 7 Monate

GR Beschluss Betreiber- & Finanzierungskonzept sowie Planung & Realisierung

- Aufstellung/Änderung Bebauungsplan bis Planreife 7 Monate
- Planung bis Genehmigungsplanung 12 Monate
- Abbruchplanung und Abbruch 11 Monate
- Baugenehmigungsverfahren 4 Monate
- Bauausführung 30 Monate

Die jeweiligen Monatsangaben basieren auf Angaben von Mitarbeitern der Fachämter, externer Fachleute oder eigener Einschätzungen und sind innerhalb einer gewissen Bandbreite zu sehen. Befassungen/Beschlüsse des Gemeinderats zu weiteren Themen ergeben sich entsprechend der Sachlage. Die Meilensteine und Arbeitspakete wurden in einen normierten Rahmenterminplan übernommen (s. Anlage). Aus heutiger Sicht ist bei fokussierter Bearbeitung der einzelnen Arbeitspakete und zeitnaher Beschlussfassung durch den Gemeinderat ein Baubeginn frühestens in zwei bis zweieinhalb Jahren nach der für April 2016 vorgesehenen Standortentscheidung möglich. Einige Arbeitsschritte werden hierbei parallel oder mit zeitlicher Überlappung angegangen.

11. Fazit und weitere Vorgehensweise

Entsprechend der Zielsetzung dieser Untersuchung wird keine Empfehlung für oder gegen einen Standort gegeben. Die zeitliche Verfügbarkeit und die Größenordnung der Gesamtinvestitionskosten sprechen jedoch gegen eine Realisierung des Konferenzzentrums am Standort Altklinikum. Auch der Standort Stadtwerke West ist mit einer Nutzbarkeit in 2019 – nach erfolgter Verlagerung des Verwaltungsstandorts und anschließendem Abbruch - zeitlich eher kritisch einzuordnen.

Da die Gesamtinvestitionskosten der drei anderen Neubaustandorte Bahnstadt (T-Baufeld), Heidelberger Druck (Variante Ost) und Lessingstr./Kurfürsten-Anlage nur um 6 Mio. EURO bzw. weniger als 10 % voneinander abweichen, kommt qualitativen Standortkriterien (Chancen für die Stadtteilentwicklung, politische Akzeptanz des Standorts etc.) eine größere Bedeutung zu.

Sofern der Standort Lessingstraße weiter verfolgt werden soll, wäre eine Entscheidung zu treffen, ob an diesem Standort auch ein neues Hotel realisiert werden soll.

In der der Standortentscheidung folgenden Projektphase sind folgende Aufgaben anzugehen:

- Führen von Verhandlungen und Abschluss rechtsverbindlicher Vereinbarungen mit dem jeweiligen Eigentümer/Verfügungsberechtigten
- Ausarbeitung Betreiber- und Finanzierungskonzeption
- Standortbezogene Überprüfung des Raum- und Funktionsprogramms
- Erarbeitung Aufgabenstellung Architektenwettbewerb

12. Anlagen

- Geschätzte Gesamtinvestitionskosten
- Prognose laufende Aufwendungen im Regelbetrieb
- Rahmenterminplan

(Für die Erstellung dieses Berichts wurde auf Unterlagen der Phase 2 zurückgegriffen. Diese sowie die im Bericht genannten und im Rahmen der Machbarkeitsprüfung erstellten Unterlagen bzw. zitierten Quellen (z. B. E-Mailverkehr) sind nicht zu diesem Bericht als Anlage aufgenommen. Sie werden dem Auftraggeber bei Bedarf zur Verfügung gestellt.)