

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0068/2016/BV

Datum:
23.03.2016

Federführung:
Dezernat V, Kämmereiamt (20.3)

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Dezernat II, Amt für Verkehrsmanagement
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Dezernat V, Amt für Liegenschaften

Betreff:

**Neues Konferenzzentrum:
- Ergebnisse Phase 3 - Machbarkeitsprüfung
- Standortentscheidung und nächste
Verfahrensschritte**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 03. Mai 2016

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	06.04.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	13.04.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	28.04.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat das Ergebnis der Machbarkeitsprüfung (Phase 3) für die in Phase 2 beschlossenen Standorte zur Kenntnis zu nehmen und zu beschließen:

1. *Die Projektrealisierung des Projektes „Neues Konferenzzentrum“ ist an folgenden Standorten zeitnah und mit vergleichbarem finanziellen Umfang möglich:
- Standort „T1-Bahnstadt“
- Standort „Heidelberger Druck, Variante Ost“
- Standort „Lessingstraße“*
2. *Nach Abwägung aller vorliegenden Aspekte wird die Projektrealisierung auf dem Standort „T1-Bahnstadt“ verfolgt.*
3. *Sofern aus heute noch nicht vorhersehbaren Gründen eine zeitnahe Realisierung auf dem Standort „T1 Bahnstadt“ nicht umgesetzt werden kann, soll alternativ die Projektrealisierung auf dem Standort „Heidelberger Druck“ verfolgt werden.*
4. *Nach Ausarbeitung des standortbezogenen Raumprogramms soll im Rahmen eines umfassenden Architektenwettbewerbs am vorgesehenen Standort die Projektrealisierung untersucht werden. Mit der Bearbeitung wird die Heidelberg Marketing GmbH beauftragt.*
5. *Die Verwaltung wird beauftragt für den geplanten Standort die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zeitnah herzustellen. Bei Baufeld T1 wäre zunächst die Rahmenplanung Bahnstadt fortzuschreiben.*
6. *Die Verwaltung wird beauftragt eine Feinuntersuchung der möglichen Finanzierungsmodelle und Betreiberkonzeptionen, samt beihilfe- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, für den final festgelegten Standort durchzuführen.*
7. *Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, die Deckung der notwendigen, überplanmäßigen Ausgaben in Verwaltungszuständigkeit zu entscheiden.*
8. *Dem Gemeinderat ist zeitnah ein Beschlussvorschlag zur Bürgerbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren und den Hochbauarchitektenwettbewerb vorzulegen.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	400.000 €
Kosten Architektenwettbewerb	250.000 €
Feinuntersuchung Betreiberkonzeption/ Finanzierungsmodelle	150.000 €
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	400.000 €
• Budget TH 12 für Beteiligungsprozess	100.000 €
• Feinuntersuchung Betreiberkonzeption / Finanzierungsmodelle - Budget TH 20 in 2016 - Budget TH 20 nichtverbrauchte Transferaufwendungen Heidelberg Marketing in 2016	50.000 € 100.000 €
• Die Deckung der notwendigen, überplanmäßigen Ausgaben erfolgt in Verwaltungszuständigkeit.	150.000 €

Zusammenfassung der Begründung:

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom Mai 2015 (Drucksache 0101/2015/BV) wurden die in Phase II beschlossenen Standorte im Rahmen eines aufwendigen Verfahrens hinsichtlich ihrer Machbarkeit untersucht und durch eine intensive Bürgerbeteiligung begleitet. Nach Abwägung aller vorliegenden Aspekte, soll die Projektrealisierung auf dem Standort "T1-Bahnstadt" verfolgt werden.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 06.04.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 06.04.2016

1. **Neues Konferenzzentrum:**
 - **Ergebnisse Phase 3 – Machbarkeitsprüfung**
 - **Standortentscheidung und nächste Verfahrensschritte**
- Beschlussvorlage 0068/2016/BV

Der Sachantrag von Bündnis '90/Die Grünen vom 06.04.2016 ist als Tischvorlage verteilt.

Herr Bürgermeister Dr. Gerner eröffnet den Tagesordnungspunkt und weist darauf hin, dass Bürgermeister Heiß bei diesem Tagesordnungspunkt ebenfalls anwesend sei und für Fragen zur Verfügung stehe. Es begrüßt Herrn Schiemer, Geschäftsführer der Heidelberg Marketing GmbH, Herrn Odehnal von der BSG, Herrn Dipl. Ing. Welsch von SSP Consult und Herrn Dr. Wellensiek von dem Koordinationsbeirat.

Herr Odehnal geht anhand einer Power Point Präsentation (s. Anlage 03a zur Drucksache 0068/2016/BV) auf die Grundstücksverfügbarkeit und die wirtschaftlichen Rahmendaten ein. Herr Schiemer stellt die geschätzten Investitionskosten und die Prognose der laufenden Aufwendungen im Regelbetrieb vor.

Herr Dr. Wellensiek berichtet über die intensive Arbeit im Koordinationsbeirat und bekräftigt, dass der Koordinationsbeirat auch die weiteren Phasen des Prozesses begleiten wird.

In der anschließenden Aussprache melden sich zu Wort:

Stadtrat Steinbrenner, Stadträtin Spinnler, Stadtrat Ehrbar, Stadtrat Eckert, Stadträtin Winter-Horn, Stadtrat Dr. Weiler-Lorenz, Stadtrat Holschuh, Stadträtin Markmann

Es werden im Wesentlichen folgende Punkte angesprochen:

- Bei der Suche nach einem neuen Standort für das Konferenzzentrum in Heidelberg handle es sich um ein vorbildliches Verfahren. Die Bürgerschaft konnte sich in einem transparenten und nachvollziehbaren Prozess einbringen und wurde mitgenommen.
- In den Fraktionen wurde die Standortfrage zum Teil sehr kontrovers diskutiert. Die Stadträte teilen allerdings die Einschätzung und die Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsprozesses sowie der Machbarkeitsuntersuchungen und sprechen sich daher für den Standort Bahnhofstadt T 1 aus.
- Der vorgeschlagene Standort T1 ist nach den vorgetragenen und dargelegten Kriterien nicht nur nachvollziehbar und schlüssig, sondern könne auch einen wichtigen Impuls für die Entwicklung des südlichen Hauptbahnhofzugangs und des Bahnhofumfeldes liefern.
- Ein großer Dank geht an alle Beteiligte in diesem Verfahren: Heidelberg Marketing GmbH, SSP Consult sowie den beteiligten Ämter der Stadt Heidelberg (Amt für Verkehrsmanagement, Stadtplanungsamt und Liegenschaftsamt sowie insbesondere dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik, zuständig für das aufwändige Bürgerbeteiligungsverfahren), sowie an das ehrenamtliche Team des Koordinationsbeirates um Herrn Dr. Wellensiek. Diese sehr zeitintensive Aufgabe und das Engagement der Beteiligten haben wesentlich zur Beschlussempfehlung beigetragen.

- Das neue Konferenzzentrum solle nicht nur optimal funktionieren und im Passivhausstandard verwirklicht werden, sondern auch ein Ausrufezeichen in zeitgenössischer bis futuristischer Architektur setzen. Heidelberg habe hier die Chance ein architektonisches Highlight zu setzen, das als neue Sehenswürdigkeit auch international Beachtung finden könne. Gerade die Bahnstadt als ein junger und moderner Stadtteil, der viele Architekturinteressierte anzieht, sei als Standort geeignet.
- Es wird als sinnvoll erachtet, die Stadthalle und das neue Konferenzzentrum gemeinsam zu betreiben und zu vermarkten, um Synergieeffekte zu generieren. Die Stadthalle als reine Konzerthalle zu betreiben werde als nicht sinnvoll angesehen.
- Die Frage zum Betreiberkonzept solle gesondert vom Gemeinderat entschieden werden. Dabei solle vor allem aufgeführt werden, wie ausgeschrieben wird und nach welchen Kriterien die Vergabe läuft.
- Es wird die Frage aufgeworfen ob neben Kongressen und Tagungen auch kulturelle Veranstaltungen angeboten werden. Dies solle in einem zukünftigen Betreibermodell berücksichtigt werden.
- Die IBA müsse bei dem künftigen Prozess einbezogen werden, da das Kongresszentrum auch wissenschaftlich genutzt werden solle. Bei einem international ausgeschriebenem Architekturwettbewerb könne durch das Label IBA eine höhere Aufmerksamkeit erreicht werden.
- Mehrere Fraktionen hätten sich einen Standort näher an der Altstadt gewünscht. Die Entscheidung sei allerdings nachvollziehbar, insbesondere aufgrund der Kosten, der vorhandenen verkehrlichen Beziehungen und aus Stadtentwicklungssicht.
- Im Hinblick auf den zukünftigen Standort in der Bahnstadt solle die Planung zum vierspürigen Ausbau des Czernyrings beibehalten werden.
- Der Finanzplan wird kritisiert und sei nicht nachvollziehbar. Es sei eine genaue Marktanalyse erforderlich, die auch die Konkurrenzstandorte berücksichtigt. Die Investitionskosten werden viel höher liegen, es sei kein ausreichendes Risiko einkalkuliert.
- Die vorgetragenen Synergieeffekte werden kritisch gesehen. Ebenso die Aussage, dass das neue Konferenzzentrum der Stadt Geld einbringe (jeder Kongressteilnehmer würde im Schnitt 170 Euro in Heidelberg ausgeben). Das neue Kongresszentrum würde vermutlich die Stadt in erster Linie Geld kosten, das in Heidelberg ausgegebene Geld komme der Stadt nur zu einem geringen Teil zugute.
- Insbesondere die Hotellerie und Gastronomie sowie Universität sollten ein großes Interesse an dem neuen Konferenzzentrum haben. Daher sollten sich diese auch an den Investitions- sowie Folgekosten beteiligen.
- Es wird hinterfragt, ob die Hörsaalkapazitäten in den universitären Einrichtungen für die zu erwartenden Kongresse nicht ausreichend seien.
- Heidelberg solle sich lieber weiter auf die kleineren und mittleren Konferenzen konzentrieren und die großen Konferenzen anderen Standorten überlassen. Laut Gutachter könnten lediglich 5 bis 6 große Kongresse pro Jahr zusätzlich durch ein neues Kongresszentrum generiert werden.
- Das neue Konferenzzentrum sei ein defizitäres Vorhaben, für das die Stadt kein Geld übrig habe.

Herr Schiemer führt aus, dass nach der Standortentscheidung am 28. April durch den Gemeinderat der Koordinationsbeirat durch Akteure aus dem Stadtteil erweitert werde, um die örtliche Kompetenz zukünftig stärker in die Bürgerbeteiligung einzubinden. Die Zahlen der Kongresse in Deutschland sei von der CIMA Beratung und Management GmbH aktuell erarbeitet worden. Die Kongressentwicklung gehe in Deutschland auch laut dem German Convention Bureau nach oben. Herr Schiemer bekräftigt, dass die Kosten im Laufe des Verfahrens und der Feinabstimmung aktualisiert und angepasst werden. Man habe allerdings eine fundierte Basis, auf der man sehr gut aufbauen könne.

Herr Odehnal erläutert, dass die Investitionskosten anhand vergleichbarer Objekte überprüft wurden. In Süddeutschland gebe es zwei Kongresszentren mit einer ähnlichen Sitzplatzkapazität von 1700 bis 1800 Sitzen. Das Kongresszentrum in Darmstadt kostete 88 Mio. Euro, das Zentrum in Reutlingen kostete 44 Mio. Euro, wobei beide unterschiedliche Anforderungen haben.

Bürgermeister Heiß sicherte zu, dass die IBA in den weiteren Prozess miteinbezogen werde, sobald eine Standortentscheidung getroffen sei.

Auf die Frage, wie viele Veranstaltungen nicht in Heidelberg stattfinden konnten, erklärt Herr Schiemer, dass es sich um mehr als 5 bis 6 Veranstaltungen pro Jahr handle, da viele Kongressveranstalter in Heidelberg überhaupt nicht mehr anfragen. In Fachkreisen sei bekannt, dass bestimmte Formate in Heidelberg nicht durchgeführt werden können. Er betont, dass Heidelberg mehr brauche als touristische Attraktionen. Insbesondere den vielen ansässigen und auswärtigen Firmen müsse im Kongressbereich ein neues Angebot gemacht werden. Er verneinte, dass die Hörsaalkapazitäten im universitären Bereich und in anderen Einrichtungen ausreichen und deshalb ein neues Konferenzzentrum nicht notwendig sei.

Herr Stadtrat Holschuh führt aus, dass die Ziffer 7 der Beschlussvorlage (vgl. Drucksache 0068/2016/BV, Seite 2.1) ihm zu ungenau sei und er bittet um Ergänzung. Herr Bürgermeister Heiß erläutert, dass die finanziellen Auswirkungen auf S. 2.2 erklärt seien: Die Verwaltung gehe von Gesamtkosten in Höhe von 400.000 Euro aus. Bei den überplanmäßigen Ausgaben handle es sich um 150.000 Euro.

Herr Stadtrat Holschuh bittet, dass diese Konkretisierung in der Vorlage ergänzt wird. Die Mitglieder des Ausschusses sind mit dem Vorgehen einverstanden. Bürgermeister Dr. Gerner sagt zu, dass eine Konkretisierung im Beschlusstext ergänzt wird.

Herr Bürgermeister Dr. Gerner stellt fest, dass nach den gemachten Ausführungen geplant sei, das Betreibermodell vom Gemeinderat entscheiden zu lassen und der Antrag der Grünen in Ziffer 6 des Beschlussvorschlages der Verwaltung enthalten sei. Herr Bürgermeister Dr. Gerner sichert zu, dass der Gemeinderat gesondert über die Art der Vergabe an einen zukünftigen Betreiber berät und entscheidet.

Herr Steinbrenner ist aufgrund der Zusicherung einverstanden, den Antrag zurückzuziehen.

Herr Bürgermeister Dr. Gerner fragt, ob der Ausschuss eine Einzelabstimmung wünsche oder ob über die Ziffern 1 bis 8 gemeinsam entschieden werden kann. Die Mitglieder des Ausschusses sprechen sich für eine gemeinsame Abstimmung aus.

Herr Bürgermeister Dr. Gerner stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit den in Ziffer 7 zugesagten Ergänzungen zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss
(Änderungen **fett** dargestellt):

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat das Ergebnis der Machbarkeitsprüfung (Phase 3) für die in Phase 2 beschlossenen Standorte zur Kenntnis zu nehmen und zu beschließen:

1. *Die Projektrealisierung des Projektes „Neues Konferenzzentrum“ ist an folgenden Standorten zeitnah und mit vergleichbarem finanziellen Umfang möglich:
- Standort „T1-Bahnstadt“
- Standort „Heidelberger Druck, Variante Ost“
- Standort „Lessingstraße“*
2. *Nach Abwägung aller vorliegenden Aspekte wird die Projektrealisierung auf dem Standort „T1-Bahnstadt“ verfolgt.*
3. *Sofern aus heute noch nicht vorhersehbaren Gründen eine zeitnahe Realisierung auf dem Standort „T1 Bahnstadt“ nicht umgesetzt werden kann, soll alternativ die Projektrealisierung auf dem Standort „Heidelberger Druck“ verfolgt werden.*
4. *Nach Ausarbeitung des standortbezogenen Raumprogramms soll im Rahmen eines umfassenden Architektenwettbewerbs am vorgesehenen Standort die Projektrealisierung untersucht werden. Mit der Bearbeitung wird die Heidelberg Marketing GmbH beauftragt.*
5. *Die Verwaltung wird beauftragt für den geplanten Standort die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zeitnah herzustellen. Bei Baufeld T1 wäre zunächst die Rahmenplanung Bahnstadt fortzuschreiben.*
6. *Die Verwaltung wird beauftragt eine Feinuntersuchung der möglichen Finanzierungsmodelle und Betreiberkonzeptionen, samt beihilfe- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, für den final festgelegten Standort durchzuführen.*

7. *Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, die Deckung der notwendigen, überplanmäßigen Ausgaben in Verwaltungszuständigkeit zu entscheiden. **Es wird mit Gesamtkosten von 400.000 Euro und überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 150.000 Euro gerechnet.***
8. *Dem Gemeinderat ist zeitnah ein Beschlussvorschlag zur Bürgerbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren und den Hochbauarchitektenwettbewerb vorzulegen.*

gezeichnet
Dr. Joachim Gerner
Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung
und Arbeitsauftrag
Ja 11 Nein 03 Enthaltung 01

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 13.04.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 13.04.2016

1.1 Neues Konferenzzentrum: - Ergebnisse Phase 3 – Machbarkeitsprüfung - Standortentscheidung und nächste Verfahrensschritte

Beschlussvorlage 0068/2016/BV

Herr Schiemer, Geschäftsführer der Heidelberg Marketing GmbH, und Herr Dr. Wellensiek, Vorsitzender des Koordinationsbeirats „Neues Konferenzzentrum“, führen kurz in die Thematik ein, geben einen Überblick über das bisherige Vorgehen und betonen jeweils das gute Ergebnis und die herausragende Einbeziehung der Bürger in das Verfahren. Unter anderem habe sich der Koordinationsbeirat zu 40 Sitzungen getroffen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist auf das als Tischvorlage verteilte Beratungsergebnis des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 06.04.2016 hin.

Stadtrat Holschuh erläutert zum Abstimmungsverhalten der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, dass diese im Gemeinderat mehrheitlich zustimmen werde. Heute sehe dies etwas anders aus, da Stadtrat Rothfuß und er gegen die Vorlage stimmen werden. Sie seien beide der Ansicht, dass der Zuschussbedarf für beide Häuser (Neues Konferenzzentrum und Stadthalle) zu viel sei für den städtischen Haushalt. Zudem werde der versprochene Mehrwert aus ihrer Sicht nicht wie erhofft eintreten.

Weiter weist er ebenfalls auf das Beratungsergebnis des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses hin. Bürgermeister Dr. Gerner sichert darin zu, dass der Gemeinderat gesondert über die Art der Vergabe an einen zukünftigen Betreiber berät und entscheidet. Es sei ihm wichtig, dass dies nochmal explizit so festgehalten werde.

Auf Nachfrage von Stadtrat Zieger erläutert Herr Schiemer nochmal die Berechnungsgrundlage für die angegebenen Kosten und Erlöse. Hinsichtlich des Mehrwertes berichtet er von einer Studie, die zu dem Ergebnis komme, dass ein Kongressteilnehmer im Schnitt 170 Euro am Tag in der Stadt lasse. Diese Berechnung sei von Herrn Bujard, Bürgervertreter aus dem Koordinationsbeirat, vorgelegt worden, der sich mit unabhängigen Instituten mit dieser Thematik beschäftigt habe.

Stadtrat Zieger und Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellen die Frage, wie viel von den 170 Euro pro Tag hinterher im städtischen Haushalt ankommen? Und wie viele zusätzliche Infrastrukturkosten müsse die Stadt im Gegenzug leisten (Stichwort: Subventionierung Zoo-Besuch, Theaterbesuch, Öffentlicher Personennahverkehr)?

Oberbürgermeister Dr. Würzner betont, diese Fragestellung sei in vielen Sitzungen diskutiert und von Experten untersucht worden. Es sei eine Größenordnung der Wertschöpfung von etwa 12 Millionen Euro ermittelt worden, die den Kosten gegenüberstehe. Allerdings sei es nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen wichtig, ein solches Konferenzzentrum in Heidelberg zu ermöglichen. Vielmehr sei es auch ein wichtiger Standortvorteil für die großen Einrichtungen (zum Beispiel Forschungseinrichtungen oder Unternehmen) in Heidelberg.

Stadtrat Diefenbacher teilt mit, seine Fraktion bevorzuge den Standort „Heidelberger Druck“, da die Bahnstadt kein gewachsener Stadtteil und für Heidelberg nicht identitätsstiftend sei. Man sei jedoch nicht grundsätzlich gegen ein neues Konferenzzentrum.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster teilt für die SPD-Fraktion die Zustimmung zum Beschlussvorschlag mit. In der Bahnstadt finde sich das moderne Heidelberg wieder und die Bahnstädter stünden dem Konferenzzentrum positiv gegenüber. Sie bitte darum, heute keine Grundsatzdiskussion zur Notwendigkeit / Finanzierbarkeit eines Konferenzzentrums mehr zu führen. Es gebe einen grundsätzlichen Beschluss des Gemeinderates und sie hoffe, dass es nun möglichst schnell voran gehe und eine Realisierung erfolgen könne.

Nach Abschluss des Meinungsaustausches stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner den Beschlussvorschlag des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses mit der Zusage hinsichtlich der Vergabe an einen zukünftigen Betreiber zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses (Ergänzung fett dargestellt):

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat das Ergebnis der Machbarkeitsprüfung (Phase 3) für die in Phase 2 beschlossenen Standorte zur Kenntnis zu nehmen und zu beschließen:

1. *Die Projektrealisierung des Projektes „Neues Konferenzzentrum“ ist an folgenden Standorten zeitnah und mit vergleichbarem finanziellen Umfang möglich:
- Standort „T1-Bahnstadt“
- Standort „Heidelberger Druck, Variante Ost“
- Standort „Lessingstraße“*
2. *Nach Abwägung aller vorliegenden Aspekte wird die Projektrealisierung auf dem Standort „T1-Bahnstadt“ verfolgt.*
3. *Sofern aus heute noch nicht vorhersehbaren Gründen eine zeitnahe Realisierung auf dem Standort „T1 Bahnstadt“ nicht umgesetzt werden kann, soll alternativ die Projektrealisierung auf dem Standort „Heidelberger Druck“ verfolgt werden.*
4. *Nach Ausarbeitung des standortbezogenen Raumprogramms soll im Rahmen eines umfassenden Architektenwettbewerbs am vorgesehenen Standort die Projektrealisierung untersucht werden. Mit der Bearbeitung wird die Heidelberg Marketing GmbH beauftragt.*
5. *Die Verwaltung wird beauftragt für den geplanten Standort die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zeitnah herzustellen. Bei Baufeld T1 wäre zunächst die Rahmenplanung Bahnstadt fortzuschreiben.*
6. *Die Verwaltung wird beauftragt eine Feinuntersuchung der möglichen Finanzierungsmodelle und Betreiberkonzeptionen, samt beihilfe- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, für den final festgelegten Standort durchzuführen.*
7. *Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, die Deckung der notwendigen, überplanmäßigen Ausgaben in Verwaltungszuständigkeit zu entscheiden. **Es wird mit Gesamtkosten von 400.000 Euro und überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 150.000 Euro gerechnet.***
8. *Dem Gemeinderat ist zeitnah ein Beschlussvorschlag zur Bürgerbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren und den Hochbauarchitektenwettbewerb vorzulegen.*

9. **Über die Art der Vergabe an einen zukünftigen Betreiber berät und entscheidet der Gemeinderat gesondert.**

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung
Ja 9 Nein 6 Enthaltung 0

Sitzung des Gemeinderates vom 28.04.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.04.2016:

**10 Neues Konferenzzentrum:
- Ergebnisse Phase 3 – Machbarkeitsprüfung
- Standortentscheidung und nächste Verfahrensschritte**
Beschlussvorlage 0068/2016/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner dankt allen Beteiligten, die den langen Prozess begleitet haben. Auch wenn es unterschiedliche Interessen gebe, hoffe er auf eine Beschlussfassung. Auf die ergänzte Beschlussempfehlung aus dem Haupt- und Finanzausschuss vom 13.04.2016 wird verwiesen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Mumm, Stadtrat Föhr, Stadtrat Eckert, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Steinbrenner, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadtrat Holschuh

Im Meinungsaustausch werden folgende Punkte angesprochen:

- Die ursprünglichen Anforderungen an ein Konferenzzentrum könne der Standort Bahnstadt nicht erfüllen.
- Der Standort „Heidelberger Druck“ werde favorisiert, weil er zwischen dem Zentrum der Stadt und dem Bahnhof liege. Finanziell gesehen unterscheide sich dieser Standort kaum von den anderen.
- Zu bemängeln sei, dass mögliche Betreiber im bisherigen Verfahren der Standortsuche nicht haben mitwirken können.
- Wenn es auch eine finanzielle Herausforderung bedeute: Heidelberg brauche ein Konferenzzentrum und solle es auch verwirklichen.
- Es sei bedauerlich, dass der Standort Altstadt nicht mehr ernsthaft geprüft und die alte Stadthalle in einem neuen Konferenzzentrum nicht mit einbezogen worden sei. Jedoch biete der Standort Bahnstadt die Vorteile, die ein Konferenzzentrum bieten müsse.
- Der Standort Bahnstadt sei zu Recht der Standort, der auch im Bürgerbeteiligungsverfahren als der geeignetste ausgewählt worden sei. Das Votum aus der Bürgerschaft sollte nicht übergangen werden.
- Nicht nur die geschätzten Bauinvestitionskosten sondern auch die laufenden Aufwendungen von 3,1 Millionen (Mio.) Euro werden bezweifelt. Mit dem jährlichen Zuschuss an die Stadthalle in Höhe von circa 2 Mio. Euro liege man bei 5 Mio. Euro Zuschuss. Dies sei zu viel.

Im Verlauf des Meinungsaustauschs stellt Stadtrat Lachenauer folgenden **Antrag**:

Die in der Beschlussempfehlung unter Punkt 1 aufgelisteten Standorte werden in der Reihenfolge wie folgt geändert:

- Standort „Heidelberger Druck, Variante Ost“
- Standort „T1-Bahnstadt“
- Standort „Lessingstraße“

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt am Ende der Diskussion hierüber abstimmen.

Abstimmungsergebnis: mit 6 : 32 : 3 Stimmen abgelehnt

Daraufhin stellt er die ergänzte Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 13.04.2016 zur Abstimmung:

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der Machbarkeitsprüfung (Phase 3) für die in Phase 2 beschlossenen Standorte zur Kenntnis und beschließt:

1. *Die Projektrealisierung des Projektes „Neues Konferenzzentrum“ ist an folgenden Standorten zeitnah und mit vergleichbarem finanziellen Umfang möglich:
 - Standort „T1-Bahnstadt“
 - Standort „Heidelberger Druck, Variante Ost“
 - Standort „Lessingstraße“*
2. *Nach Abwägung aller vorliegenden Aspekte wird die Projektrealisierung auf dem Standort „T1-Bahnstadt“ verfolgt.*
3. *Sofern aus heute noch nicht vorhersehbaren Gründen eine zeitnahe Realisierung auf dem Standort „T1 Bahnstadt“ nicht umgesetzt werden kann, soll alternativ die Projektrealisierung auf dem Standort „Heidelberger Druck“ verfolgt werden.*
4. *Nach Ausarbeitung des standortbezogenen Raumprogramms soll im Rahmen eines umfassenden Architektenwettbewerbs am vorgesehenen Standort die Projektrealisierung untersucht werden. Mit der Bearbeitung wird die Heidelberg Marketing GmbH beauftragt.*
5. *Die Verwaltung wird beauftragt für den geplanten Standort die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung zeitnah herzustellen. Bei Baufeld T1 wäre zunächst die Rahmenplanung Bahnstadt fortzuschreiben.*
6. *Die Verwaltung wird beauftragt eine Feinuntersuchung der möglichen Finanzierungsmodelle und Betreiberkonzeptionen, samt beihilfe- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, für den final festgelegten Standort durchzuführen.*

7. *Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, die Deckung der notwendigen, überplanmäßigen Ausgaben in Verwaltungszuständigkeit zu entscheiden. **Es wird mit Gesamtkosten von 400.000 Euro und überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 150.000 Euro gerechnet.***
8. *Dem Gemeinderat ist zeitnah ein Beschlussvorschlag zur Bürgerbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren und den Hochbauarchitektenwettbewerb vorzulegen.*
9. ***Über die Art der Vergabe an einen zukünftigen Betreiber berät und entscheidet der Gemeinderat gesondert.***

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung
Ja 35 Nein 6 Enthaltung 2

Begründung:

1. Einführung

Der vom Gemeinderat beauftragte Planungsprozess für ein neues Konferenzzentrum in Heidelberg ist in mehrere Phasen gegliedert. Alle Prozessphasen wurden mit einer intensiven Bürgerbeteiligung begleitet. Nachdem in der Phase I der Bedarf geprüft und festgestellt wurde, wurde in der Phase II die Standortfrage untersucht und durch Beschluss des Gemeinderates auf fünf Standorte (siehe DS 0101/2015/BV) konzentriert.

Im Rahmen der Phase III fand nun die Machbarkeitsuntersuchung der möglichen Standorte:

1. *Bahnstadt T1/Z2*
2. *HD Druck*
3. *Stadtwerke West*
4. *HBF Lessing/Kurfürsten (Alte Hauptpost)*
5. *Altzentrum Nordost*

statt.

Auch Phase III wurde durch eine vom Koordinationsbeirat Neues Konferenzzentrum entwickelte Bürgerbeteiligung begleitet. Die Gegenstände der Bürgerbeteiligung ergaben sich aus den Themen der Machbarkeitsuntersuchung. Dazu gehörten unter anderem die lokale Verträglichkeit mit dem Umfeld, verkehrliche Fragen, wirtschaftliche Aspekte und zusätzlich die sich aus dem möglichen Bau eines Konferenzzentrums ergebenden Chancen und Risiken für die jeweiligen Stadtteile und deren Entwicklung (vgl. DS 0101/2015/BV).

Die Bürgerinnen und Bürger hatten folgende Möglichkeiten, sich in Phase III einzubringen:

- Auftaktveranstaltung Bürgerbeteiligung Phase III am Montag, 9. November 2015
- Online-Beteiligung von Montag, 9. November, bis Sonntag, 30. November 2015 unter www.heidelberg-konferenzzentrum.de
- Vor-Ort-Gespräche am Bismarckplatz am Freitag, 20. November 2015 und Samstag, 21. November 2015
- Abschlussveranstaltung Bürgerbeteiligung Phase III am Mittwoch, 24. Februar 2016

Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung für die jeweiligen Standorte kurz wiedergegeben. Eine detaillierte Zusammenstellung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zu Phase III ist in den Anlagen 1 und 2 beigefügt.

Für den Standort Bahnstadt wurde angemerkt, dass die Ansiedlung des neuen Konferenzentrums positive Impulse für die weitere Entwicklung des Stadtteils habe und als Signal für die Bahnstadt zu sehen sei. Positiv sei zudem, dass die Innenstadt durch den vom Konferenzzentrum verursachten Verkehr nicht zusätzlich belastet wäre. Die enge Verbindung zur Altstadt sei durch die zwei neuen Straßenbahnlinien im engen Takt sichergestellt.

Auch beim Standort Heidelberger Druck wurde von Seiten der Bürgerschaft die Chance für einen Impuls für den Stadtteil Bergheim gesehen. Ein neues Konferenzzentrum sei ein städtebauliches Highlight an diesem Standort, der nicht nur innenstadtnah sei, sondern auch als Stadteingang gesehen werden könne. Bedenken gab es bezüglich des erhöhten Verkehrsaufkommens und der Parkplatzsituation.

Die Ansiedlung eines neuen Konferenzentrums beim Standort Stadtwerke West wurde in der Bürgerschaft als Möglichkeit gesehen, das Umfeld und die umgebenden Areale aufzuwerten. Eine städtebauliche Einfügung sei möglich, wobei auf die Dichte, die als hoch eingestuft wird, zu achten sei. Trotz guter Verkehrsanbindung sei an diesem Standort jedoch eine hohe verkehrliche Belastung mit negativen Folgen zu befürchten.

Beim Standort Hauptbahnhof Lessingstraße / Kurfürstenanlage (Alte Hauptpost) wurde angemerkt, dass das Neue Konferenzzentrum auch hier eine Aufwertung des Stadteingangs und der Kurfürstenanlage ermögliche. Die verkehrliche Anbindung sei optimal, wobei negativen Folgen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, zum Beispiel Lärm, Stau und Feinstaub zu befürchten seien. Strittig war, ob die am Standort befindliche Grünfläche erhaltenswert sei oder nicht.

Beim Standort Altklinikum Nordost wurde die räumliche Nähe zur Altstadt positiv hervorgehoben. Die im Gegensatz zu den anderen Standorten hohen Kosten wurden von den meisten Bürgerinnen und Bürgern jedoch als Ausschlusskriterium gesehen. Ebenfalls gab es Bedenken bezüglich des Denkmalschutzes und der Überlastung der B37.

2. Verfahren und Prozesse

Im Zuge der Phase III erarbeitete die Heidelberg Marketing GmbH (HM) zusammen mit der Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG) und dem Koordinationsbeirat (bestehend Bürger, Stadtverwaltung, Universität, IHK, Stadtteilvereine) die Machbarkeitsstudie. Es wurde anhand des Gemeinderatsbeschlusses vom Mai 2015 und dem von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten Raum- und Flächenprogramm für ein Konferenzzentrum inkl. der Option eines Tagungshotels an allen fünf Standorten (Anlage 3) geprüft, ob eine Realisierung möglich ist.

Bei zwei Bürgerbeteiligungsveranstaltungen und bei Vor-Ort-Gesprächen auf dem Bismarckplatz wurden der Bürgerschaft die Ergebnisse präsentiert und deren Anregungen für das weitere Verfahren aufgenommen.

Parallel fand eine Online-Beteiligung statt. Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, sich online über alle Inhalte der Machbarkeitsuntersuchungen zu informieren und konnten dazu Stellung nehmen. Zudem wurde in zahlreichen, zum Teil öffentlichen Arbeitssitzungen des Koordinationsbeirats kontinuierlich auf die Belange der Bürgerinnen und Bürger eingegangen.

Die Themen Investitionskosten, Betriebskosten, Erlöse und die Verkehrsuntersuchung wurden während der Beteiligungsveranstaltung im November nicht behandelt, da die Ergebnisse noch nicht vollständig vorlagen und zunächst weitere Gespräche mit Grundstückseigentümern zu führen waren. Deshalb wurde auch die Eingabe in den Gremienlauf um rund 3 Monate verschoben. Dies war erforderlich, um vollständige und verlässliche Informationen zu erarbeiten. Die Bürgerbeteiligung zu den genannten Punkten erfolgte bei der Beteiligungsveranstaltung am 24.02.2016.

In 2016 fanden 3 Arbeitssitzungen des Koordinationsbeirates statt, an denen die nun vorliegenden Ergebnisse zu den geschätzten Gesamtinvestitionskosten und dem operativen Betriebsergebnis sowie das Verkehrsgutachten in Vorbereitung der Abschlussveranstaltung am 24.02.2016 aufgearbeitet wurden.

Vorgehen Untersuchung Standorte

Für jeden Standort wurde zunächst die Umsetzung des Raumprogramms einschließlich der benötigten Kfz-Stellplätze sowie der funktionalen Anforderungen in Form standortbezogener Testentwürfe/Massenmodelle durch das Planungsbüro Astoc, Köln, untersucht. Die Realisierung eines neuen Hotels am Standort wurde ebenfalls geprüft. Mit der Verkehrsuntersuchung (Verkehrserzeugung und -verteilung, Anbindung im motorisierten Individualverkehr, Anbindung ÖPNV, Rad und Fußgänger, Andienung und Lieferverkehr, konzeptionellen Verbesserungsmaßnahmen) der Standorte wurde SSP Consult Beratende Ingenieure, Stuttgart, beauftragt. Weitere Untersuchungspunkte waren die Grundstücksverfügbarkeit, baurechtliche Implikationen, Hotelangebote, Investitionskosten und betriebswirtschaftliche Ergebnisprognose.

Für eine bessere Vergleichbarkeit der Gesamtinvestitionskosten wurde für alle Standorte – ausgenommen – Altklinikum – das gleiche Bauvolumen (bzw. Bruttogrundflächen) angenommen. Ausgangspunkt hierfür ist die geforderte Kapazität von 1.800 Sitzplätzen bei Reihenbestuhlung für den größten Saal. Am Standort Altklinikum beträgt die nachgewiesene Sitzplatzkapazität 1.500 Personen. Alle baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze, die am Standort selbst nicht in einer neuen Tiefgarage nachgewiesen werden können, werden mit dem gleichen Kostenansatz wie für einen gebauten Stellplatz kalkuliert.

Auch die Größe der herzustellenden Außenfläche wurde an allen Neubau-Standorten normiert. Dies führt dazu, dass die Kosten für das Bauwerk an sich an allen Standorten -ausgenommen Altklinikum- nahezu identisch sind.

Notwendige Maßnahmen der verkehrlichen Anbindung des Konferenzzentrums wurden berücksichtigt. Die Kosten der einzelnen Standorte unterscheiden sich jedoch nur um 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.

Für die Standortbewertung selbst, sind auch nicht-monetäre Faktoren einzubeziehen, z.B. der Chancen und Risiken für den Stadtteil. Dieses Merkmal ist expliziter Bestandteil der Bürgerbeteiligung und wurde im Rahmen der Machbarkeitsprüfung nicht bearbeitet.

Am Standort Altklinikum liegt eine Sondersituation vor.

Das Hotelprojekt ist, da es auftragsgemäß als private Investitionsmaßnahme eingestuft wird, bisher nicht Gegenstand wirtschaftlicher Untersuchungen.

3. Ergebnis

Ein wesentliches Kriterium der Umsetzbarkeit ist die Grundstücksverfügbarkeit zum Zeitpunkt des frühestmöglichen Baubeginns sowie deren Bedingungen (siehe Anlage 4 - 9).

a) Grundstück - zeitliche Dimension:

Wann muss das Grundstück nutzbar/bebaubar sein:

Vorbereitung und Durchführung Architektenwettbewerb:	7 Monate
Planung bis Bauantrag:	12 Monate
Baugenehmigungsverfahren:	4 Monate

- Am Standort Altklinikum ist die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers (Land) gegeben. Der Standort stünde aufgrund der Verlagerung der Rechtsmedizin in einen noch zu erstellenden Ersatzbau erst in sechs Jahren, d. h. nicht vor Ende 2021 zur Verfügung.
- Der im Eigentum der Stadtwerke stehende Standort Stadtwerke West steht nach der Verlagerung der Arbeitsplätze in Neubauten voraussichtlich erst gegen Ende 2018 zur Verfügung.
- Am Standort Bahnstadt wurden zwei Baufelder (Z und T) in Phase 2 identifiziert, von denen das Z-Baufeld aufgrund seines schmalen Grundstückszuschnitts sich als nicht geeignet herausgestellt hat. Für den Standort Bahnstadt liegt eine Sondersituation vor. Die Grundstücke der Baufelder T1a/b stehen überwiegend im Eigentum der Stadt. Die Stadt muss noch zwei Grundstücke erwerben. Nach dem Stand der bisherigen Gespräche ist von einer Verfügbarkeit in 2017 auszugehen. An allen Grundstücken besteht ein notarielles Ankaufsoptionsrecht zugunsten einer privaten Stiftung.
- Für den Standort HD Druck ist nach dem Stand der geführten Gespräche von einer Verkaufsbereitschaft des Eigentümers auszugehen. Die Grundstücksverfügbarkeit wird in 2016 oder 2017 gegeben sein.
- Die Grundstücke am Standort Lessingstraße stehen im Eigentum der Stadt. Eine Teilfläche ist mit einer Tiefgarage und zwei weiteren Untergeschossen unterbaut. Das alleinige Nutzungsrecht hieran steht dem Eigentümer des mit der ehemaligen Hauptpost bebauten Grundstücks zu. Trotz weitgehender dinglich gesicherter Rechte (Bauen ohne Grenzabstand, Überfahrrecht, Duldung Abriss Pavillon, Mitnutzung der Tiefgaragen-Zufahrt) zugunsten der Stadt sind für den Fall der Errichtung eines Konferenzentrums nicht alle damit verbundene Einschränkungen der Nutzung der Tiefgarage (z. B. Entfall von Fläche bzw. Stellplätzen für Tragwerkskonstruktionen) nicht nachbarrechtlich vereinbart und bedürfen somit der Zustimmung des Nachbarn. Die konkreten Planungen müssten mit dem Nachbarn im Vorfeld abgestimmt und dessen Zustimmung eingeholt werden. Hierdurch kann es zu Verzögerungen oder Umplanungen während der Planungsphase kommen. Nur wenn es gelingt, sich in dieser Frage vor Planungsbeginn mit dem Nachbarn zu einigen, ist von einer Grundstücksverfügbarkeit in 2016/2017 auszugehen.

b) Grundstück - monetäre Dimension:

- Altklinikum: Die Kosten des Grunderwerbs bzw. der damit verbundenen Kosten liegen im zweistelligen Millionenbereich und damit weit über den Kosten aller anderen Standorte. Neben dem Bodenwert werden vom Eigentümer auch erhebliche Gebäuderestwerte in Ansatz gebracht. Zudem fordert der Eigentümerversorger die Übernahme hoher Folgeinvestitionen durch den Käufer für die Neustrukturierung zentraler technischer Versorgungsanlagen, für ein Ersatzgebäude der Rechtsmedizin und für den Umzug selbst.
- Stadtwerke West und Lessingstraße: Die Grundstückswerte der Standorte wurden anhand zu erwartender Boden(richt)werte für Wohnbauland überschlägig ermittelt. Ein Wertansatz für vorhandene Gebäude und Außenanlagen ist nicht erfolgt.
- HD Druck: Die Kaufpreisvorstellungen des Eigentümers sind der Höhe nach bekannt.
- Bahnstadt: Am Standort ist der Grundstückspreis, den der Optionsinhaber an die Stadt zu zahlen hat, durch vertragliche Vereinbarungen im Rahmen des Entwicklungsrechts bestimmbar. Für die Projektkalkulation wurde angenommen, dass der Optionsinhaber oder ein Dritter das Konferenzzentrum erstellen. Ein in die Kalkulation hierfür eingestellter Ansatz für Wagnis und Gewinn von rd. 2,4 Mio. EURO würde für den Fall der angestrebten städtischen Umsetzung entfallen.

c) Kosten der Baureifmachung (Abbruch, Beseitigung Bodenaltlasten) und Herrichtung:

- Altklinikum: Die Kosten für Anpassungsmaßnahmen für technische Infrastruktur und Abbruch werden auf rund 10 Mio. EURO geschätzt.
- Stadtwerke West und HD Druck: An beiden Standorten entstehen nennenswerte Kosten für Abbruch und Beseitigung von Bodenverunreinigungen.
- Lessingstraße: an diesem Standort liegen die kalkulierten Kosten für Abbruch und Beseitigung von Bodenverunreinigungen in einer Größenordnung von unter 1 Mio. € und damit unterhalb des Wertes für die beiden anderen Standorte.
- Bahnstadt: Aufgrund des besonderen Städtebaurechts und vertraglicher Vereinbarungen beinhaltet der vom Optionsinhaber (Stiftung) an die Stadt zu zahlende Kaufpreis für den Standort Bahnstadt T1 die Kosten der Baureifmachung. Weder der Verkaufspreis (Einnahmen der Stadt) noch die Kosten der Baureifmachung (Ausgaben der Stadt) werden in Ansatz gebracht.

d) Gesamtinvestitionskosten:

Die Investitionskosten wurden zunächst für den Kostenstand 2. Halbjahr 2015 geschätzt. Der Großteil der Planungs- und Baukosten wird jedoch erst in ca. 2,5 Jahren anfallen. Deshalb wurde eine Indexierung (Kostensteigerung) der gesamten Investitionskosten (auch der Grundstückswerte) mit 2 % p.a. vorgenommen.

Die prognostizierten Investitionskosten der vier „reinen“ 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.

e) Verkehrsuntersuchung

Relevant ist insbesondere das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch PKW, die die Tiefgarage für eine Tagesveranstaltung nutzen. Bei angenommenen 500 verfügbaren Stellplätzen beträgt das Aufkommen an PKW 150 Fz/h (Ausfahrt) bzw. 175 Fz/h (Einfahrt). Bei Abendveranstaltungen ist die Grundbelastung des Straßennetzes im Hinblick auf den Zusatzverkehr generell unkritisch.

Der Zu- und Abflussverkehr PKW führt an den Standorten zu Mehrbelastung, die durch Modifikationen an Signalanlagen bedient werden kann.

Zu erwartende negative Auswirkungen an Standorten mit einer Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld sind generell eine Verkehrszunahme und ein erhöhter Parkdruck.

Die Anlage von Dauer-Warte-Standorte für Busse an den Standorten selbst ist nicht erforderlich und städtebaulich nicht wünschenswert. Es sind Angebote im Stadtgebiet zu schaffen.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau wird für den konkreten Standort erst im weiteren Planungsprozess untersucht. Als Schallschutzmaßnahmen für den Lieferverkehr kommen sowohl bauliche Schallschutzvorkehrungen (z. B. Lieferzone als Tiefhof, Einhausung) als auch die Vorgabe von Andienungszeiten in Betracht.

Am Standort Altklinikum kann allenfalls ein geringes zusätzliches Kfz-Stellplatzangebot in einer Tiefgarage geschaffen werden.

Dieses ist von untergeordneter Bedeutung für den Verkehrsfluss. Erschwernisse sind jedoch in der logistischen Andienung des Standorts zu sehen.

f) Städtebauliche Einfügung

Bahnstadt

Grundsätzlich haben sich die untersuchten Standorte in der Bahnstadt als positive städtebauliche Ergänzung bzw. Modifizierung der bisherigen Planung herausgestellt. Zwischen den beiden Standorten im Z- Baufeld und T-Baufeld bestehen jedoch qualitative Unterschiede. Mit einem Konferenzzentrum auf dem Z-Baufeld würde die Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und dem Campus in der Bahnstadt gestärkt werden.

Allerdings wird das im Rahmenplan Bahnstadt kleinteilig gegliederte Bebauungsband zwischen Grüner Meile und Zollhofgarten durch die Großstruktur eines Konferenzzentrums in zwei sehr unterschiedliche Teile zerteilt.

Seine differenzierte raumbildende Wirkung in Bezug auf Zollhofgarten und Grüne Meile wird dadurch beeinträchtigt.

Problematisch erscheint auch, dass dieser Standort im Grunde keine Rückseiten hat, an der Funktionen wie Andienung etc. relativ konfliktarm organisiert werden könnten. Die Anordnung von TG-Zufahrten soll jedoch nicht im öffentlichen Raum erfolgen. Die Zuordnung des Hotels auf dem T1-Grundstück erscheint nicht zwingend. Es könnte für diese Variante auch an anderer Stelle in der Bahnstadt im Bereich zwischen Bahnhof und Campus platziert werden.

Das untersuchte T-Baufeld erscheint für die Unterbringung des Konferenzzentrums prägnanter und würde durch eine leichte Modifizierung der Rahmenplanung deren Ambitionen bezüglich eines attraktiven Campus um den Zollhofgarten noch stärker umsetzen können. Die Modifizierung würde dazu führen, dass anstelle des Turms T1a eine straßenbegleitende Bebauung entlang des Czernyring mit einer Höhe von sechs Geschossen vorgesehen wird. Die Baufelder T1a und T1b würden demzufolge zusammengeführt und könnten problemlos auch die gewünschte Hotelgröße in zusammenhängenden Ebenen aufnehmen. An der Stelle der Fußgängerquerung des Czernyrings soll allerdings ein Durchgang in Richtung Campus verbleiben, um die kurze Verbindung zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt zu stärken. Mit einer klaren Ausrichtung des Konferenzzentrums als südöstlicher Abschluß des Zollhofgartens würde hier eine Optimierung der städtebaulichen Potenziale des Baugrundstücks erfolgen und eine funktionale Verknüpfung zwischen Technologiepark, Campus und Freiraum über das Konferenzzentrum geschaffen werden können.

Lessingstraße

Dass das große Volumen des Konferenzzentrums eng an das Bestandsgebäude rückt, ist kritisch zu sehen. Der Baukörper des Hotels unterbricht die Kaiserstraße als räumliche Beziehung zwischen Weststadt und Kurfürstenanlage, der im Stadtgrundriss eine hohe Bedeutung beigemessen wird. Durch die Verschneidungen in den Grundrissen erscheinen die baulichen Möglichkeiten für ein Konferenzzentrum an dieser Stelle nicht optimal. Der bereits durch frühere Studien gewonnene Eindruck, dass sich das Neubauvolumen nur unter der Maßgabe eines Abrisses des Bestandsgebäudes gut einfügen lässt, wird bestätigt.

Ein Verzicht auf das Hotel löst das städtebauliche „Gedränge“ im westlichen Grundstücksbereich jedoch nicht auf. Aufgrund der Tiefgaragenlösung können selbst im Fall ohne Hotel die Bäume im östlichen Bereich nicht erhalten werden. Die mögliche bauliche Fassung der Kurfürstenanlage wiegt diesen Mangel nicht auf.

HD-Druck

Beide Varianten sind städtebaulich denkbar. Aus Gründen der Verträglichkeit mit der vorhandenen Wohnbebauung wird die Variante des Konferenzentrums im Osten präferiert. In jedem Fall sollte ein städtebaulich stimmiges Konzept für das Gesamtareal entwickelt werden, in das sich Konferenzzentrum und Hotel konfliktarm mit anderen Nutzungen einfügt. Der wesentliche Gewinn beider Varianten würde in einer räumlichen Fassung der Kurfürstenanlage bestehen. Allerdings käme es auf eine attraktive Bespielung der Erdgeschoßzone besonders an. Konzeptionell wäre deshalb über die für eine breitere Öffentlichkeit erweiterte Nutzung des Foyer-/Ausstellungsbereichs nachzudenken. Die bestehende TG-Zufahrt im Westen (Zufahrt X-House) sollte in jedem Fall überbaut bzw. in das Gebäude integriert werden.

Stadtwerke West

Hier können sowohl die Nutzungen als auch das Bauvolumen in geeigneter Weise verteilt werden. Die Aufnahme der Achse der Bluntschlistraße wäre eine funktionale Bereicherung im Stadtgrundriss. Kritisch ist zu sehen, dass die geschaffene platzartige Öffnung durch die frei stehende TG-Einfahrt beeinträchtigt wird. Über die geeignete Einbindung der Freiräume des verbleibenden Stadtwerkegeländes und die städtebauliche Neuordnung auf dem HD Druck-Areal in ein Gesamtkonzept des Quartiers muss nachgedacht werden.

Altklinikum

Am Standort Altklinikum liegt wegen des unter Denkmalschutz stehenden Bestands eine Sondersituation vor. Das Altklinikum ist nach Bewertung durch das Landesamt für Denkmalpflege als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG (Sachgesamtheit) einzuordnen. Das Landesamt hat erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben (in seiner jetzigen Ausprägung) geäußert.

Es zeigt sich, dass eine einfache Übertragung der Parameter für das Konferenzzentrum nicht funktioniert und ein an den Standort angepasstes Raumprogramm definiert werden müsste. Zusätzliche Pkw-Stellplätze sowie ein Hotel in unmittelbarer Nähe wären dabei zu hinterfragen. Die Grundidee eines Konferenzentrums unterscheidet sich hier also deutlich von den anderen Standorten. Dies konnte aufgrund der Methodik der Machbarkeitsstudie leider nicht ausreichend herausgearbeitet werden. Es bleibt offen, ob bzw. welche Art und Größe eines Konferenzentrums hier städtebaulich denkbar wäre und wie sich dieses Vorhaben sinnvoll mit den weiteren Entwicklungen im Altklinikum verbinden lässt. Die beiden dargestellten Varianten sind aus städtebaulicher Sicht nur schwer verträglich. Die sehr schematische Bearbeitung kann den Besonderheiten des Standortes nicht gerecht werden. Kritisch sind vor allem die großflächige Überbauung der für das Altklinikum charakteristischen Freiräume sowie die Anlieferung von Süden und Osten über diese Freiräume.

Zusammenfassend werden die Standorte Bahnstadt (Baufeld T1) und HeidelbergerDruck (Ost) mit deutlichen Vorteilen in der städtebaulichen Einfügung und hinsichtlich ihrer räumlichen und funktionalen Entwicklungsimpulse bewertet.

4. Stellungnahme Heidelberg Marketing GmbH

„Nach den nun vorliegenden Ergebnissen kommt die Heidelberg Marketing zu folgendem Ergebnis bzw. Einschätzung und Empfehlung:

Von allen Standorten würden wir den Standort Bahnstadt T1 aus folgenden Gesichtspunkten bevorzugen:

- von Seiten des Bezirksbeirates Bahnstadt liegt ein Statement vor, dass dieser es begrüßt, wenn das Konferenzzentrum dort gebaut werden sollte.
- Durch die in der Bahnstadt entstehenden Infrastruktur und der allgemeinen Standortentwicklung wird gegenüber den Kongressveranstaltern, investierenden Unternehmen und den anreisenden Kongressteilnehmern eine ideale Kommunikationsplattform geboten.
- Der Bau eines Hotels, angrenzend an das Kongresszentrum, wird von Betreibern und Investoren positiv gesehen werden.
- Auch ist die sehr gute Erreichbarkeit für die Kongressteilnehmer, allg. Geschäftsreisenden und Tourismusköste sehr positiv zu sehen. Die Anbindung der Bahnstadt zu den Patton Barracks, zu Berghheim, zur Weststadt aber auch in die Altstadt kann als sehr gut bewertet werden. Der Bahnhof ist fußläufig in einer Minute zu erreichen.
- Das Verkehrsaufkommen kann problemlos über die 2 Achsen hin zu den Autobahnen erfolgen, um im weiteren Schritt den Kongressteilnehmern aber auch den Dienstleistern, welche für den reibungslosen Ablauf der Kongresse benötigt werden, ideale Voraussetzungen zu bieten.

Einschätzung/Stellungnahme zu den weiteren möglichen Standorten:

Nach der Bahnstadt würden wir das Grundstück der ehemaligen Heidelberger Druckmaschinen AG an der Kurfürsten-Anlage als weiteren möglichen Standort sehen, da hier die Integration des Kongresszentrums ebenfalls gut zu bewerten ist. Eine zeitnahe Realisierung wäre gegeben. Ein Konzept für eine abgestimmte Quartiersentwicklung auch der anderen Flächen ist zu achten. Die Möglichkeit zur Errichtung eines Hotels auf den angrenzenden Flächen ist ebenfalls als gut zu bewerten. Die Anbindung zur Stadtmitte ist gegeben. Anlieferungsverkehre und Anreise der Köste können effizient organisiert und ansprechend gestaltet werden. Die Entwicklung zusammen mit dem Bahnhofsvorplatz trägt zur Verbesserung der Eingangssituation weiter Richtung Stadtmitte bei. Es besteht Potenzial zur weiteren Gestaltung und Aufwertung der Kurfürsten-Anlage.

Als dritten Standort würden wir -mit Einschränkungen- die Lessingstrasse sehen. Hier würde der Busbahnhof wegfallen, da dieser im Zuge der benötigten Vorfahrt eines Kongresszentrums und anderen Bestandteilen komplett verschwinden würde. Die Grünflächen würden ebenfalls wegfallen. Das Konferenzzentrum würde direkt vor den bestehenden Gebäudekomplex (ehemalige Hauptpost, heute „Rehamed“) gebaut werden.

Durch den Anlieferungsverkehr des Kongresszentrums kommt es zu Belästigungen der Anwohner.

Durch den Bau des östlich angrenzenden Hotels würde die Kaiserstraße hin zum Arbeitsamt sowie die vorhandene Grünfläche wegfallen. Die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung würde hierdurch doch erheblich beeinträchtigt werden. Eine gute Verkehrsanbindung, wie bei der Kurfürsten-Anlage beschrieben, ist gegeben.“

5. Phase 4 – Stufe „Realisierung“

Aufgabenstellung und fachliche Prüfung

In Phase 4 „Realisierung“ beginnt die 2. Stufe der Machbarkeitsprüfung, in der die Projektrealisierung vollständig und im Detail auf dem finalen Standort durchgeplant wird. Dabei sind in einem ersten Schritt folgende Themen zu bearbeiten:

1. Standortbezogene Überprüfung und Anpassung des Raum- und Funktionsprogramms
2. Feinuntersuchung der in Frage kommenden Betreiber- und Finanzierungs-konzeption unter Berücksichtigung beihilfe- und steuerrechtlicher Aspekte
3. Durchführung eines Architektenwettbewerbs am vorgesehenen Standort gemäß Anlage 4 der Leitlinien der mitgestaltenden Bürgerbeteiligung
4. Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen
5. Fortschreibung Rahmenterminplan

Parallel wird die Stadt ein Konzept über die künftige Nutzung der Stadthalle erarbeiten.

Bürgerbeteiligung Phase 4

Das Beteiligungskonzept in Phase 4 ist noch gemeinsam mit dem Koordinationsbeirat Neues Konferenzzentrum zu entwickeln und dem Gemeinderat zum Beschluss vorzulegen. Als Beteiligungsgegenstände eignen sich der Architektenwettbewerb sowie die städtebauliche Einfügung incl. verkehrlicher Aspekte.

Ein Vertreter des Koordinationsbeirats „Neues Konferenzzentrum“ der Geschäftsführer der Heidelberg Marketing GmbH, Herr Mathias Schiemer, ein Vertreter der Bau- und Servicegesellschaft Heidelberg werden die Ergebnisse präsentieren und für Rückfragen in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses und im Haupt- und Finanzausschuss zur Verfügung stehen. Ebenso wird in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses ein Vertreter des beauftragte Verkehrsplanungsbüros, Herr Welsch, für Fragen zur Verfügung stehen.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 3/ QU 8	+	<p>Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern Kommunale Entwicklungszusammenarbeit unterstützen, globale Verantwortung leben.</p> <p>Begründung: Durch einen offenen und vertrauensvollen Prozess unter Einbeziehung der Bürgerschaft und Wirtschaft wird Stadtentwicklung in Heidelberg transparent und fördert den Dialog zwischen Stadtverwaltung, Politik und Öffentlichkeit.</p> <p>Ziel/e:</p>
RK 1	+	<p>Nachbarschaftliche und kooperative interkommunale Zusammenarbeit fördern</p> <p>Begründung: Die Kooperation in der Bedarfserhebung mit der Region fördert die regionale Zusammenarbeit und vermeidet unnötige Konkurrenzsituationen.</p> <p>Ziel/e:</p>
AB 1/ ABAB 4	+	<p>Standortvorteile als Wissenschaftsstadt fördern. Stärkung von Handwerk und Mittelstand.</p> <p>Begründung: Durch die gezielte Einbindung von Wissenschaft und Wirtschaft in die Bedarfserhebung</p> <p>Ziel/e:</p>
KU 2/ KU 3	+	<p>Kulturelle Vielfalt unterstützen. Qualitätsvolles Angebot sichern.</p> <p>Begründung: Durch die frühzeitige Einbindung der Kulturlandschaft in die Bedarfserhebung.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Schlussbericht Bürgerbeteiligung zu Phase III
02	Übersicht Standorte
03 a	Präsentation BSG
03 b	Präsentation SSP
03 c	Präsentation ASTOC
04	Präsentation Koordinationsbeirat
05 a	Bericht der BSG
05 b	Bericht der SSP
06	Prognose Investitionskosten
07	Prognose Operatives Ergebnis
08	Normierter Rahmenterminplan BSG
09	Inhaltlicher Antrag der Grüne-Fraktion vom 06.04.2016 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 06.04.2016)