



Betreff:

öffentlich

Dauerhafte Nachnutzung der Biosphäre

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	13.04.2017
	Eingang 922:	13.04.2017

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
03.05.2017		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Nachdem die Prüfung einer mehrteiligen bzw. multifunktionalen Nutzung – mit konzeptioneller Neuausrichtung- der Biosphäre (Varianten 7 A, 7 B, 7 C 1 und 7 C 2) entsprechend der beigefügten fortgesetzten Variantenuntersuchung auch im Vergleich zu den Varianten 1, 3 und 4 keine Reduzierung der wirtschaftlichen Belastung der LHP ergeben hat und der Abriss der Biosphärenhalle ausscheidet, wird der Oberbürgermeister zur Gewährleistung der längerfristigen, dauerhaften, kostenminimierenden und wirtschaftlichen Betreuung der Biosphärenhalle beauftragt und bevollmächtigt, kurzfristig unter Einhaltung der vergaberechtlichen und beihilferechtlichen Bestimmungen ein **erneutes Verfahren zur EU- weiten Ausschreibung für die Nachnutzung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form (Variante 1)** unter folgenden Bedingungen durchzuführen:
 - Voranstellen eines Teilnahmewettbewerbs, um schnell und kostengünstig zu klären, ob es überhaupt Bewerber für das Projekt gibt.
 - Zweckgebundene Betreuung auf eigenes wirtschaftliches Risiko des Betreibers für mindestens 20 Jahre
 - Jährlicher städtischer Zuschuss, der mit fortschreitender Rentabilität nachhaltig gesenkt werden soll, ohne den Investitionshaushalt der LHP zu belasten
 - Übertragung der Halle auf die Betreibergesellschaft mit Herauslösung aus dem Treuhandvermögen und Sicherung gegen Grundstücksspekulationen durch Vorgabe der Nutzung für touristische Infrastruktur
 - Vermeidung steuerrechtlicher Nachteile für die LHP
 - Sozialverträgliche Lösung mit Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze
- Im Falle eines erfolglosen Verlaufs des Teilnahmewettbewerbs bzw. des Vergabeverfahrens (im Rahmen des vorgenannten zweistufigen EU–weiten Ausschreibungsverfahrens) zu Ziff. 1 wird der Oberbürgermeister beauftragt und bevollmächtigt, die **Biosphäre Potsdam GmbH** mit der langfristigen, dauerhaften, kostenminimierenden und wirtschaftlichen **Nachnutzung und Betreuung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form (Variante 1)** unter den im Beschlusspunkt zu Ziffer 1. vorgenannten gleichlautenden Bedingungen in Inhalt und Umfang der Ausschreibung zu **beauftragen** und die hierfür erforderlichen Verträge nach den Maßgaben unter Ziffer 1. abzuschließen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte: Ja, in folgende OBR: Nein

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

- Der Finanzbedarf ab 2018 ff. ist abhängig davon, ob die EU-weite Ausschreibung zur langfristigen, dauerhaften, kostenminimierenden und wirtschaftlichen Nachnutzung und Betreuung der Biosphäre als modifizierte Tropenhalle (Variante 1) erfolgreich verläuft oder ob die Biosphäre Potsdam GmbH zur Nachnutzung und Betreuung der Biosphäre als modifizierte Tropenhalle unter den im Beschlusspunkt zu Ziffer 1. genannten gleichlautenden Bedingungen der Ausschreibung entsprechend Beschlusspunkt zu Ziffer 2. zu beauftragen ist.
- Wie der Übersicht zur Variante 1 für die modifizierte Tropenhalle auf Seite 15 der erweiterten Variantenuntersuchung und der Gesamtübersicht der Varianten 1, 3, 4, 7 A, 7 B, 7 C 1 und 7 C 2 zur Nachnutzung Biosphärenhalle zu entnehmen ist, würde sich ein Zuschuss von rd. € 1.600.000 (netto) bzw. rd. € 1.900.000 (brutto) - nach Reattraktivierung und Durchführung der Baumaßnahmen in Höhe von € 3.272.000 und Sanierung der Gebäudehülle in Höhe von € 6.500.000 unter Einbeziehung der Instandhaltungsrücklage - ergeben.
- Für das Jahr 2018 ff. wird nach den belegten Größenordnungen und Ergebnissen der fortgesetzten Variantenuntersuchung unter dem Produkt 5730201 Biosphärenhalle für die Betreuung und Nachnutzung der Biosphärenhalle ein jährlicher Zuschuss in Höhe von € 1.904.000 (brutto) im Haushalt ab 2018 ff. notwendig.
- Ferner sind im Produkt 5730201 Biosphärenhalle weiterhin im Haushalt ab 2018 ff. die Rückstellungen in Höhe von € 3.000.000 für strittige Baukosten (einbehaltene Honorare) aus dem weiterhin anhängigen Klageverfahren gegen die ARGE Biosphäre BUGA Potsdam (6 O 128/06) sowie für die Gebäudeunterhaltung von € 353.000 unter weiterer Einbeziehung des vorgenannten jährlichen Zuschusses von € 1.904.000 für die Betreuung und Nachnutzung der Biosphäre zu berücksichtigen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
1	0	3	3	0	150	sehr große

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Hauptausschuss hat am 21.01.2015 und am 13.07.2016 insbesondere unter Berücksichtigung des vorgenannten Beschlusses und der Fördermittelbindung folgende Entscheidungen auf der Grundlage umfangreicher Variantenuntersuchungen getroffen:

- die Nutzung als modifizierte Tropenhalle (Variante 1) bzw. als soziale Infrastruktureinrichtung (Variante 3) bzw. der Abbruch und Verkauf (Variante 5) wird zurückgestellt
- eine private Schulnutzung mangels Berücksichtigung im Schulentwicklungsplan wird nicht mehr weiter verfolgt (Variante 6)
- der Verkauf der Biosphärenhalle, einschließlich Grundstück oder Einräumung eigentumsähnlicher Rechte wird zunächst nicht weiterverfolgt (Variante 2)
- eine öffentliche Schulnutzung mit Sporthalle und Jugendfreizeiteinrichtung wird bis Ende des Jahres 2016 bis zum Vorliegen einer weiteren Untersuchung zurückgestellt (Variante 4)

Ferner hat der Hauptausschuss den Oberbürgermeister am 13.07.2016 (DS 16/SVV/447) beauftragt, die **Mehrteilige bzw. multifunktionale Nutzung - mit konzeptioneller Neuausrichtung (Variante 7 – insbesondere wie folgt zu prüfen**, um die wirtschaftliche Belastung der LHP zu reduzieren:

- Integration des Naturkundemuseums in die Halle mit
 - ergänzender touristischer Nutzung, ergänzender Bildungseinrichtung,
 - ergänzender Wissenschaftseinrichtung oder Einrichtung eines überregionalen schulischen Lernorts in Kooperation mit dem Land Brandenburg
 - Umnutzung/ Verkauf des Objekts Breite Straße 13
- Nutzung als Sportinfrastruktureinrichtungen
 - Erweiterung der Halle zur Herstellung einer Dreifeld-Sporthalle
- Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung als zusätzliche kommunale Nutzung
- Schaffung zusätzlicher kommerziell ergänzender Nutzungsinfrastruktur insbesondere
 - Verpachtung Restaurant,
 - Mehrzwecknutzung Orangerie (Versammlungen, Kino Theater, Bürgertreff)
 - Sauna, Fitness, Wellness

Die Prüfung und konzeptionelle Neuausrichtung der vorgenannten **Variante 7** erfolgt insbesondere unter folgenden Maßgaben:

- Einbeziehung insbesondere der touristischen Infrastrukturförderung und energetischen Förderung (wie z.B. RENplus, GA/touristische Infrastruktur) in Abstimmung mit der ILB
- Einbeziehung aller denkbaren Fördermöglichkeiten in Abstimmung mit den jeweils hierfür zuständigen Dienststellen des Landes Brandenburg
- Reduzierung des Gesamtzuschusses der LHP durch Synergieeffekte durch Integration und Neuausrichtung bestehender Zuschusseinrichtungen (z.B. durch gemeinsame Betreibung der touristischen Nutzung Biosphäre mit derzeitigem Zuschuss von Mio. € 1,5 und Naturkundemuseum mit derzeitigem Zuschuss von Mio. € 1,3).
- Integration der ohnehin zu errichtenden Jugendfreizeiteinrichtung sowie ggf. weiterer an anderer Stelle zu schaffender städtischer Einrichtungen

Die Prüfungsergebnisse zur vorgenannten Variante 7 werden nunmehr im Vergleich zu den Varianten 1, 3 und 4 dem Hauptausschuss zur weiteren Richtungsentscheidung über die Nachnutzung vorgelegt.

2. Ergebnisse zur Nachnutzung der Biosphäre

- **Mehrteiligen bzw. multifunktionale Nutzung mit konzeptioneller Neuausrichtung der Biosphäre gemäß Variante 7 (mit Untervarianten 7 A, 7 B, 7 C 1 und 7 C 2**

Die mit der Beschlussvorlage 16/SVV/447 **vorgestellte Variante 7 – Mehrteilige bzw. multifunktionale Nutzung mit konzeptioneller Neuausrichtung** ist in mehreren Untervarianten geprüft worden und folgende Nutzungen wurden daraufhin untersucht. Um diese nachstehenden Varianten zu ermöglichen, müsste die Halle unterschiedlich umgebaut bzw. entkernt werden. Darüber hinaus würden umfangreiche Sanierungsarbeiten anfallen.

- Variante 7 A – Modifizierte Tropenhalle mit Naturkundemuseum und JuFr

Zusätzlich zur Biosphärennutzung in der Tropenhalle werden ein Jugendclub und das Potsdamer Naturkundemuseum in das Bestandsgebäude integriert. Der Jugendclub wird im jetzigen Bürobereich EG angesiedelt. Er erhält einen separaten Zugang über den südlichen Anlieferbereich. Die entfallenden Büros werden auf der Emporenfläche des bestehenden Shops integriert. Das Potsdamer Naturkundemuseum wird als In-Haus Konzept in die Orangerie eingebaut. Die Räumlichkeiten sind auf zwei Ebenen um einen zentralen Hof angeordnet. Um die neuen Nutzungen zu ermöglichen sind folgende Entkernungsmaßnahmen notwendig:

In der Orangerie wird der nördliche innere Wall entfernt. Für das Aquarium des Naturkundemuseums sind Technikflächen im südlichen Wall umzubauen. Für den Jugendclub ist die vorhandene Bürofläche incl. der Wände auszubauen. Die graphische Darstellung des Umbaus, der konkrete Raumbedarf und das Investitionsvolumen dieser Variante 7 A sind den Seiten 6 und 7 der beigefügten fortgesetzten Variantenuntersuchung zu entnehmen.

Wie der Übersicht zur Variante 7 A auf Seite 16 der erweiterten Variantenuntersuchung ferner zu entnehmen ist, kann der Entfall der Eventumsätze von rd. € 632.000 (Stand 2015) durch die prognostizierten Synergieeffekte in Höhe von rd. € 300.000 nicht kompensiert werden und führt zu einem Anstieg des Zuschusses auf rd. € 3.145.000 (netto) bzw. rd. € 3.740.000 (brutto). Daneben bestehen bei der Bemessung des Zuschusses (insbesondere auch aufgrund der langen Laufzeit) Risiken bei der Entwicklung der Besucherzahlen, bei evtl. auftretenden weiteren Baumängeln sowie bei der Entwicklung der Betriebskosten und anderer Kosten.

- Variante 7 B – Naturkundemuseum und JuFr

Die Nutzung der Biosphäre als Tropenhalle wird aufgegeben. Das Gebäude wird zukünftig für einen Jugendclub, eine kleine Schwimmhalle und ein Naturkundemuseum genutzt. Der Jugendclub wird im nicht mehr notwendigen Bürobereich der Biosphäre angeordnet. Die Außenfläche wird im Bereich des südlichen Anlieferungsbereiches zur Verfügung gestellt.

Die Schwimmhalle wird im Bereich der Orangerie vorgesehen. Hierzu ist der Einbau einer zweiten Ebene notwendig, um ein Schwimmbecken einbauen zu können. Das Naturkundemuseum wird in die Tropenhalle eingebaut. Blackboxes werden in den bestehenden schrägen Ebenen so angeordnet, dass ein spannungreiches Raumerlebnis entsteht.

Als Entkernungsmaßnahmen ist in der Orangerie der komplette innere nördliche Wall zu entfernen. Weiterhin muss die Orangeriefläche durch Entfernung des U-Boot Bereiches incl. des dem Café vorgelagerten Wasserbeckens erweitert werden. In der Tropenhalle incl. der angrenzenden Technikflächen sind alle zur Biosphären Nutzung notwendigen Einbauten zu entfernen. Für den Jugendclub ist die vorhandene Bürofläche zu entkernen.

Die graphische Darstellung des Umbaus, der konkrete Raumbedarf und das Investitionsvolumen dieser Variante 7 B sind der beigefügten fortgesetzten Variantenuntersuchung auf den Seiten 8 und 9 zu entnehmen.

Wie der Übersicht zur Variante 7 B auf Seite 16 der erweiterten Variantenuntersuchung ferner zu entnehmen ist, werden die nutzungsspezifischen Umsätze aller Voraussicht nach die zusätzlichen zu berücksichtigenden Aufwendungen nicht decken und das negative Betriebsergebnis (in Form des Basiszuschusses) wird sich weiter erhöhen und der Zuschuss wird größer als € 1.913.741 (netto) bzw. größer als € 2.280.000 (brutto) ausfallen. Aufgrund der Höhe der erforderlichen nutzungsspezifischen Investitionen von € 13.010.750, der Höhe der Betriebskosten und den zu erwartenden nutzungsabhängigen Einnahmen, kann prognostiziert werden, dass ein Betrieb der Halle in der Variante 7 B einen Anstieg des Zuschusses in der vorgenannten Höhe zur Folge hat.

Weitere Untersuchungen zur Konkretisierung der Betriebskosten, zur Ermittlung der nutzungsabhängigen Kosten und Erstellung von Umsatzprognosen sind daher im Rahmen des Variantenvergleichs für diese Variante entbehrlich und aus Kostengründen nicht zu empfehlen.

- Variante 7 C 1 – Mehrzwecksporthalle, Beachvolleyballhalle, Fitnessstudio, JuFr

In Variante C1 wird die Biosphärenhalle in ein vielfältiges Sportzentrum mit 3-Feldhalle, Beachvolleyballhalle, Kletterpark, Fitnessstudio und Jugendclub umgebaut.

Auch hier wird der Jugendclub in den bestehenden Büroflächen integriert. Die 3-Feld-Mehrzwecksporthalle wird durch die Umnutzung und Erweiterung der Orangerie ermöglicht.

Im Bereich der Tropenhalle werden die Beachvolleyballplätze und ein Kletterpark eingebaut. Um den Beachvolleyballern auch Turniere zu ermöglichen wird das Eingangsfoyer zu einem Beachvolleyball Center Court umgebaut. In den Technikflächen des Südwalls wird das Fitness-Studio eingebaut. Für das Nutzungskonzept müssen umfangreiche Entkernungsmaßnahmen erfolgen. Im Bereich der Orangerie sind alle Erdwälle rückzubauen. Der komplette Zwischenbau Orangerie/Tropenhalle ist zu entkernen. In der Tropenhalle sind alle Einbauten der Biosphäre auszubauen. Weiterhin ist der komplette Shopbereich incl. der eingestellten Empore zu entfernen. Für den Jugendclub ist die vorhandene Bürofläche zu entfernen.

Die graphische Darstellung des Umbaus, der konkrete Raumbedarf und das Investitionsvolumen dieser Variante 7 C 1 sind der beigefügten fortgesetzten Variantenuntersuchung auf den Seiten 10 und 11 zu entnehmen.

Wie der Übersicht zur Variante 7 C 1 auf Seite 16 der erweiterten Variantenuntersuchung ferner zu entnehmen ist, werden die nutzungsspezifischen Umsätze aller Voraussicht nach

die zusätzlichen zu berücksichtigenden Aufwendungen nicht decken und das negative Betriebsergebnis (in Form des Basiszuschusses) wird sich weiter erhöhen und der Zuschuss wird größer als € 1.705.734 (netto) bzw. größer als € 2.030.000 (brutto) ausfallen. Aufgrund der Höhe der erforderlichen nutzungsspezifischen Investitionen von € 9.796.000, der Höhe der Betriebskosten und den zu erwartenden nutzungsabhängigen Einnahmen, kann prognostiziert werden, dass ein Betrieb der Halle in der Variante 7 C 1 einen Anstieg des Zuschusses in der vorgenannten Höhe zur Folge hat.

Weitere Untersuchungen zur Konkretisierung der Betriebskosten, zur Ermittlung der nutzungsabhängigen Kosten und Erstellung von Umsatzprognosen sind daher im Rahmen des Variantenvergleichs für diese Variante entbehrlich und aus Kostengründen nicht zu empfehlen.

- Variante 7 C 2 – Mehrzwecksporthalle, Eishockeyhalle, Fitnessstudio, JuFr

Auch in Variante C2 wird von einer Sportnutzung ausgegangen. Hierbei wird jedoch eine bisher in Potsdam noch nicht bestehende Nutzung, Eishockey, etabliert. Über die Eishockeynutzung in der Tropenhalle hinaus, wird in der Orangerie die Nutzung einer 3-Feld Mehrzwecksporthalle vorgeschlagen.

Ergänzt werden die beiden Nutzungen durch ein Fitness Studio und den Jugendclub. Auch hier sind umfangreiche Entkernungsmaßnahmen durchzuführen, siehe Variante C1. Ergänzend hierzu sind jedoch noch große Teile der schrägen Ebene in der Tropenhalle zu entfernen. Weiterhin ist der tiefliegende Bereich der Tropenhalle aufzufüllen um ein durchgehendes Hallenniveau zu erreichen.

Die graphische Darstellung des Umbaus, der konkrete Raumbedarf und das Investitionsvolumen dieser Variante 7 C 2 sind der beigefügten fortgesetzten Variantenuntersuchung auf den Seiten 12 und 13 zu entnehmen.

Wie der Übersicht zur Variante 7 C 2 auf Seite 16 der erweiterten Variantenuntersuchung ferner zu entnehmen ist, werden die nutzungsspezifischen Umsätze aller Voraussicht nach die zusätzlichen zu berücksichtigenden Aufwendungen nicht decken und das negative Betriebsergebnis wird sich weiter erhöhen und der Zuschuss wird größer als € 1.861.751 (netto) bzw. größer als € 2.215.000 (brutto) ausfallen. Aufgrund der Höhe der erforderlichen nutzungsspezifischen Investitionen von € 12.207.250, der Höhe der Betriebskosten und den zu erwartenden nutzungsabhängigen Einnahmen, kann prognostiziert werden, dass ein Betrieb der Halle in der Variante 7 C 2 einen Anstieg des Zuschusses in der vorgenannten Höhe zur Folge hat.

Weitere Untersuchungen zur Konkretisierung der Betriebskosten, zur Ermittlung der nutzungsabhängigen Kosten und Erstellung von Umsatzprognosen sind daher im Rahmen des Variantenvergleichs für diese Variante entbehrlich und aus Kostengründen nicht zu empfehlen.

3. Darstellung der zurückgestellten Varianten 1, 3 und 4 zum Vergleich

Zu Vergleichszwecken wurden den vorgenannten Varianten 7 A, 7 B, 7 C1 und 7 C 2 folgende zurückgestellte Varianten 1, 3 und 4 aus der zuvor bereits durchgeführten Variantenuntersuchung (zu Vergleichszwecken unter Berücksichtigung einer angenommenen Laufzeit von 20 Jahren) gegenübergestellt:

- Variante 1 – Modifizierte Tropenhalle

Die graphische Darstellung der Objektsituation dieser Variante 1 ist den Seiten 4 und 5 der beigefügten fortgesetzten Variantenuntersuchung zu entnehmen.

Wie der Übersicht zur Variante 1 für die modifizierte Tropenhalle auf Seite 15 der erweiterten Variantenuntersuchung ferner zu entnehmen ist, würde sich (nach Reattraktivierung und Durchführung der Baumaßnahmen in Höhe von € 3.272.000 unter Berücksichtigung der Instandhaltungs- und Reattraktivierungsrücklage) ein Zuschuss von rd. € 1.600.000 (netto)

bzw. **rd. € 1.900.000 (brutto)** ergeben. Der Zuschuss würde aufgrund der erforderlichen Baumaßnahmen über dem Vorjahresniveau liegen. Im Bereich der Eventumsätze bestünde die Chance zur Zuschussreduzierung/-stabilisierung. **Allerdings bestehen bei der Bemessung des Zuschusses zur Variante 1 (insbesondere auch aufgrund der langen Laufzeit) Risiken bei der Entwicklung der Besucherzahlen, bei evtl. auftretenden weiteren Baumängeln sowie bei der Entwicklung der Betriebskosten und anderer Kosten.**

- Variante 3 – Haus in Haus (soziale Infrastruktur, Kita, Sporthalle, JuFr)

Wie der Übersicht zur Variante 3 auf Seite 15 der erweiterten Variantenuntersuchung zu entnehmen ist, würde sich bei dieser Variante eine Mehrbelastung aus Betriebskosten im Vergleich zur Errichtung an anderer Stelle in Höhe von rd. € 19 je qm im Monat mit einem Zuschuss von rd. € 2.066.000 (netto) bzw. rd. € 2.460.000 (brutto) ergeben. **Außerdem bestehen Risiken wegen zusätzlich erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen sowie bei der Nutzung von Restflächen.**

- Variante 4 – Haus in Haus (öffentliche Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)

Wie der Übersicht zur Variante 4 auf Seite 15 der erweiterten Variantenuntersuchung zu entnehmen ist, würde sich bei dieser Variante ein Investitionsvolumen für die Gesamtschule in Höhe mit Mio. € 33,4 ergeben, das rd. Mio. € 7,1 über dem Investitionsvolumen eines Referenzobjektes (ohne Jugendfreizeiteinrichtung) - bei einem Zuschuss von € 3.030.000 (netto) bzw. rd. € 3.600.000 (brutto) liegen würde. **Außerdem bestehen Risiken wegen zusätzlich erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen und einer evtl. Fördermittelrückzahlung bei der Nutzung von Teilflächen im Volkspark.**

4. Gesamtergebnis gemäß Variante 7 (mit Untervarianten) im Vergleich zu den zurückgestellten Varianten 1, 3 und 4

Die Prüfung und Untersuchung der Variante 7 A, 7 B, 7C 1 und 7 C 2 im Vergleich zu den vorgenannten Varianten 1, 3 und 4 hat **keine Reduzierung der wirtschaftlichen Belastung für die LHP** (z. B. durch Reduzierung der Zuschüsse und Integration bestehender bzw. Neuausrichtung bestehender Zuschusseinrichtungen, kommerzielle Zusatznutzungen und die Aktivierung von Vermögen sowie die Einbeziehung aller möglichen Fördermittel) ergeben.

Hierzu wird insbesondere auf den Variantenvergleich – Übersichten der Varianten 1/ 3 / 4 und der Varianten 7 A bis 7 C 2 auf den Seiten 15 und 16 der beigefügten fortgesetzten Variantenuntersuchung verwiesen. Hiernach ergibt sich folgendes Gesamtergebnis:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist die Fortsetzung des Betriebs einer modifizierten Tropenhalle (Variante 1) die kostengünstigste Alternative, sofern der Abriss der Biosphärenhalle weiterhin ausscheidet.

5. H5. 5. Handlungsempfehlungen

5.1 Vergabeverfahren für die langfristige Lösung

Bei der derzeitigen Übergangsbetreibung der Biosphärenhalle durch die Biosphäre Potsdam GmbH handelt es sich zum einen jeweils nur um kurzfristige Vereinbarungen, die zur Überbrückung dienen sollten, während die Landeshauptstadt Potsdam durch Wettbewerbe (zwei EU-weite Ausschreibungen und ein Interessenbekundungsverfahren) und Untersuchungen, die Voraussetzungen für eine dauerhafte Lösung zu schaffen versuchte.

Zum anderen ist die Biosphäre Potsdam GmbH eine Beteiligungsgesellschaft der Landeshauptstadt, an der die Landeshauptstadt Potsdam – vermittelt über andere Tochtergesellschaften – 100 % der Geschäftsanteile hält, die die Biosphäre im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko (im Rahmen einer Konzession) betreibt

und die Eintrittsgelder vereinnahmt, so dass jedenfalls die befristete Übergangsbetriebung an die Biosphäre Potsdam GmbH direkt vergeben werden konnte.

Die geplante, langfristige neukonzeptionierte Betriebung der Biosphäre stellt nunmehr jedoch nach Art und Umfang – im Gegensatz zur bisherigen befristeten Übergangsbetriebung durch die Biosphäre Potsdam GmbH - eine Neuvergabe bzw. wesentliche Änderung der Betreiberleistung dar, die umfänglich dem Anwendungsbereich des Vergaberechts unterworfen ist, zumal nunmehr auch Konzessionen nach der umfassenden Vergaberechts-Novellierung zusätzlich erstmalig vom Vergaberecht erfasst werden.

Aus diesen Gründen waren zwar die Übergangsvereinbarungen nicht gesondert auszuschreiben, die aber jetzt zu treffende dauerhafte Vereinbarung – auch wenn sie als Konzession qualifiziert wird – ist vom neuen Vergaberecht erfasst und deshalb in einen europaweiten Wettbewerb zu stellen. Die Landeshauptstadt Potsdam ist daher nach dem Vergaberecht - trotz der bestehenden befristeten Übergangsbetriebung durch die Biosphäre Potsdam – verpflichtet, ein EU-weites Vergabeverfahren einzuleiten. Der Wettbewerb soll mit einem vorangestellten Teilnahmewettbewerb so gestaltet werden, dass schnell und kostengünstig ermittelt wird, ob überhaupt Unternehmen interessiert sind, das Projekt privatwirtschaftlich umzusetzen.

Daraus ergibt sich die nachfolgende Beschlussempfehlung für eine ein EU-weites Vergabeverfahren:

Nachdem die Prüfung einer mehrteiligen bzw. multifunktionalen Nutzung – mit konzeptioneller Neuausrichtung- der Biosphäre (Varianten 7 A, 7 B, 7 C1 und 7 C 2) entsprechend der beigefügten fortgesetzten Variantenuntersuchung auch im Vergleich zu den Varianten 1, 3 und 4 keine Reduzierung der wirtschaftlichen Belastung der LHP ergeben hat und der Abriss der Biosphärenhalle ausscheidet, wird der Oberbürgermeister zur Gewährleistung der längerfristigen, dauerhaften, kostenminimierenden und wirtschaftlichen Betriebung der Biosphärenhalle beauftragt und bevollmächtigt, kurzfristig unter Einhaltung der vergaberechtlichen und beihilferechtlichen Bestimmungen ein **erneutes Verfahren zur EU- weiten Ausschreibung** für die **Nachnutzung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form (Variante 1)** unter folgenden Bedingungen durchzuführen:

- (1) Voranstellen eines Teilnahmewettbewerbs, um schnell und kostengünstig zu klären, ob es überhaupt Bewerber für das Projekt gibt.
- (2) Zweckgebundene Betriebung auf eigenes wirtschaftliches Risiko des Betreibers für mindestens 20 Jahre
- (3) Jährlicher städtischer Zuschuss, der mit fortschreitender Rentabilität nachhaltig gesenkt werden soll, ohne den Investitionshaushalt der LHP zu belasten
- (4) Übertragung der Halle auf die Betreibergesellschaft mit Herauslösung aus dem Treuhandvermögen und Sicherung gegen Grundstücksspekulationen durch Vorgabe der Nutzung für touristische Infrastruktur
- (5) Vermeidung steuerrechtlicher Nachteile für die LHP
- (6) Sozialverträgliche Lösung mit Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze

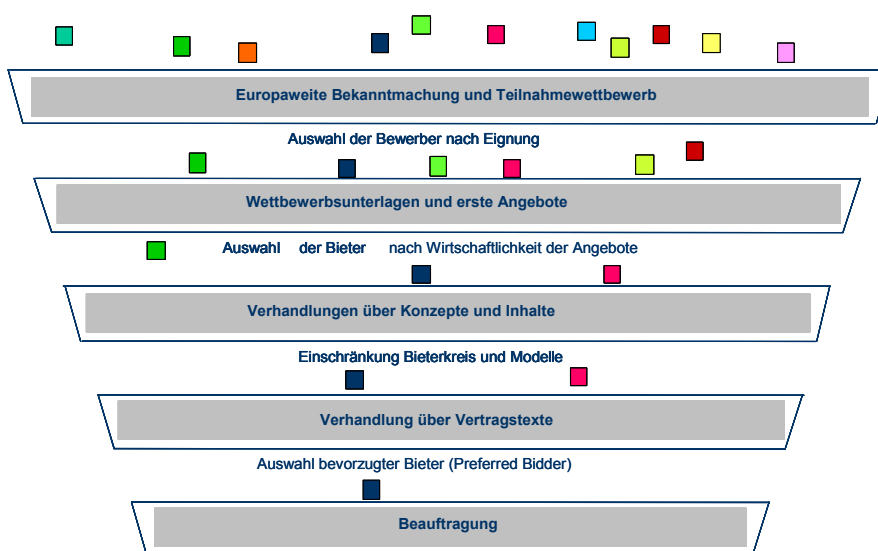
Ziel dieses wettbewerblichen EU-weiten Vergabeverfahrens ist es, einen privaten Partner zu finden, der die Biosphäre auf der Grundlage eines mit der Landeshauptstadt Potsdam geschlossenen Betreibervertrags langfristig rentabel als touristische Einrichtung bewirtschaftet. Das wettbewerbliche Vergabeverfahren, das die Landeshauptstadt Potsdam ausschreiben wird, gliedert sich in zwei Wettbewerbsstufen (Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsverfahren im engeren Sinn) und den Zuschlag für den Bieter mit dem wirtschaftlichsten Betreiberkonzept.

5.1.1 Wettbewerbsstufe

Nach dem Vergaberecht ist ein gestuftes Wettbewerbsverfahren einzuleiten. Dieses Wettbewerbsverfahren wird voraussichtlich in Form eines Verhandlungsverfahrens durchgeführt, bei dem in einem offenen Teilnahmewettbewerb inhaltliche Konzepte der Bieter abgefragt werden. Während des Verfahrens wird die Zahl der Bieter und der denkbaren Modelle nach wirtschaftlichen Kriterien und den Vorgaben der Landeshauptstadt laufend reduziert werden.

Nach der Verhandlung über die Konzepte werden die verbliebenen Bieter aufgefordert ihr letztverbindliches Angebot abzugeben. Auf der Grundlage dieser Angebote erteilt die Landeshauptstadt Potsdam den Zuschlag für das wirtschaftlichste Konzept und dessen Umsetzung.

Bildlich lässt sich der Ablauf des wettbewerblichen Verfahrens wie ein Trichter darstellen:



5.1.2 Zuschlag

Nach dem Zuschlag für das wirtschaftlichste Konzept schließt die Landeshauptstadt Potsdam mit dem erfolgreichen Bieter einen langfristigen Betreibervertrag für die Biosphäre Potsdam. Der neue private Betreiber wird die Biosphäre Potsdam ohne die wirtschaftlichen Belastungen des bisherigen Betreibers übernehmen.

5.1.3 Zeitlicher Rahmen

Der zeitliche Rahmen könnte so geplant werden, dass ab Juni 2017 die erste Wettbewerbsstufe mit der europaweiten Veröffentlichung der Vergabeunterlagen beginnt und der Teilnahmewettbewerb stattfindet.

Wenn es Interessenten gibt, werden die besten Bieter für Verhandlungen ausgewählt. Die Verhandlungen werden dann voraussichtlich im Oktober 2017 beginnen und im Dezember 2017 abgeschlossen werden. Das Ende der Übergangsphase und der Start des neuen Betriebskonzeptes kann dann realistisch ab Januar 2018 erwartet werden.

5.2 Weiteres Verfahren bei erfolgloser erneuter Ausschreibung

Sofern bei dem vorgenannten unter Punkt 5.1 dargestellten erneuten EU-weiten Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb keine wirtschaftlichen Angebote eingehen sollten, darf der Auftrag in diesem Falle im Wege des Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb vergeben werden.

In dieses Verhandlungsverfahren wären jedoch grundsätzlich erneut alle geeigneten Unternehmen einzubeziehen, die form- und fristgerechte Angebote abgegeben haben. Da die LHP dann jedoch zuvor bereits ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ohne wirtschaftliches Ergebnis durchgeführt hat, wäre diese Vorgehensweise im vorliegenden Fall der LHP nicht zumutbar.

Vor diesem Hintergrund wäre es vergaberechtlich zulässig, nach Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb mit unwirtschaftlichem Ergebnis, im Anschluss den Auftrag direkt an die Biosphäre Potsdam GmbH (im Wege des Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb) zu vergeben.

Ein solches Vorgehen ist vergaberechtlich zulässig vertretbar, wenn der erste Ausschreibungsversuch gescheitert ist und kein wirtschaftliches Ergebnis erbringen sollte.

Zwingende Voraussetzung für ein solches Vorgehen wäre allerdings, dass die ursprünglichen Bedingungen des Auftrags nicht grundlegend geändert werden. Das heißt, der Auftrag an die Biosphäre Potsdam GmbH muss später in Inhalt und Umfang dem zuvor im Verhandlungsverfahren ausgeschriebenen Auftrag entsprechen.

Im Falle eines erfolglosen Verlaufs des zuvor genannten Vergabeverfahrens unter Punkt 5.1 ergibt sich daher folgende weitere Beschlussempfehlung:

Im Falle eines erfolglosen Verlaufs des Teilnahmewettbewerbs bzw. des Vergabeverfahrens (im Rahmen des vorgenannten zweistufigen EU-weiten Ausschreibungsverfahrens) zu Ziff. 1 wird der Oberbürgermeister beauftragt und bevollmächtigt, die **Biosphäre Potsdam GmbH** mit der langfristigen, dauerhaften, kostenminimierenden und wirtschaftlichen **Nachnutzung und Betreuung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form (Variante 1)** unter den im Beschlusspunkt zu Ziffer 1. vorgenannten gleichlautenden Bedingungen in Inhalt und Umfang der Ausschreibung zu **beauftragen** und die hierfür erforderlichen Verträge nach den Maßgaben unter Ziffer 1. abzuschließen.

Somit wären im Falle der erfolglosen erneuten Ausschreibung bei Vertragsabschluss mit der Biosphäre Potsdam GmbH dann folgende Maßgaben bei Vertragsabschluss einzuhalten:

- a) Zweckgebundene Betreuung auf eigenes wirtschaftliches Risiko des Betreibers für mindestens 20 Jahre
- b) Jährlicher städtischer Zuschuss, der mit fortschreitender Rentabilität nachhaltig gesenkt werden soll, ohne den Investitionshaushalt der LHP zu belasten
- c) Übertragung der Halle auf die Betreibergesellschaft mit Herauslösung aus dem Treuhandvermögen und Sicherung gegen Grundstücksspekulationen durch Vorgabe der Nutzung für touristische Infrastruktur
- d) Vermeidung steuerrechtlicher Nachteile für die LHP
- e) Sozialverträgliche Lösung mit Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze

Im Übrigen wird auf die als Anlage beigefügte fortgesetzte Variantenuntersuchung zur Nachnutzung der Biosphäre und die Gesamtübersicht der Varianten 1, 3, 4, 7 A, 7 B, 7 C 1 und 7 C 2 zur Nachnutzung Biosphärenhalle verwiesen.

Anlagen:

- Nachnutzung Biosphäre Potsdam - Fortsetzung Variantenuntersuchung - vom 29.03.2017
- Gesamtübersicht der Varianten 1, 3, 4, 7 A, 7 B, 7 C 1 und 7 C 2 zur Nachnutzung Biosphärenhalle



Nachnutzung Biosphäre Potsdam

Fortsetzung Variantenuntersuchung



Inhalt

- 1. Beschlusslage**
- 2. Objektsituation**
- 3. Variante 7A**
- 4. Variante 7 B**
- 5. Variante 7 C 1**
- 6. Variante 7 C 2**
- 7. Variantenvergleich – Prämissen**
- 8. Variantenvergleich – Übersicht**
- 9. Variantenvergleich – Ergebnis / Handlungsempfehlung**
- 10. Zeitschiene**

Beschlusslage

Beschluss des Hauptausschusses vom 13.7.2016:

Die mit Vorlage 16/SSV/447 vorgestellte Variante 7 Mehrteilige bzw. multifunktionale Nutzung mit konzeptioneller Neuausrichtung ist zu prüfen

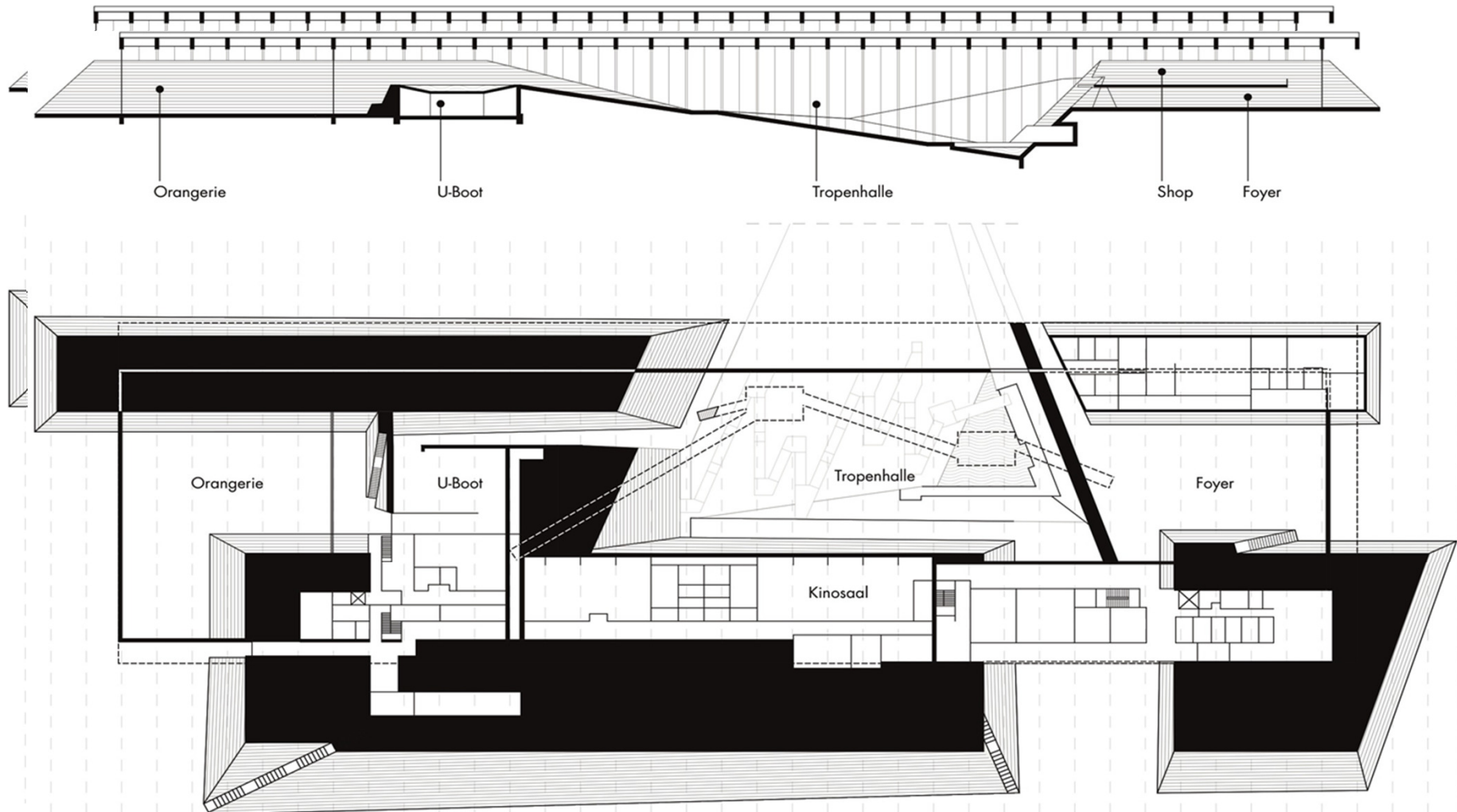
Folgende Nutzungen wurden daraufhin untersucht:

- 7 A – Modifizierte Tropenhalle mit Naturkundemuseum und JuFr
- 7 B – Naturkundemuseum und JuFr
- 7 C 1 – Mehrzwecksporthalle, Beachvolleyballhalle, Fitnessstudio, JuFr
- 7 C 2 – Mehrzwecksporthalle, Eishockeyhalle, Fitnessstudio, JuFr

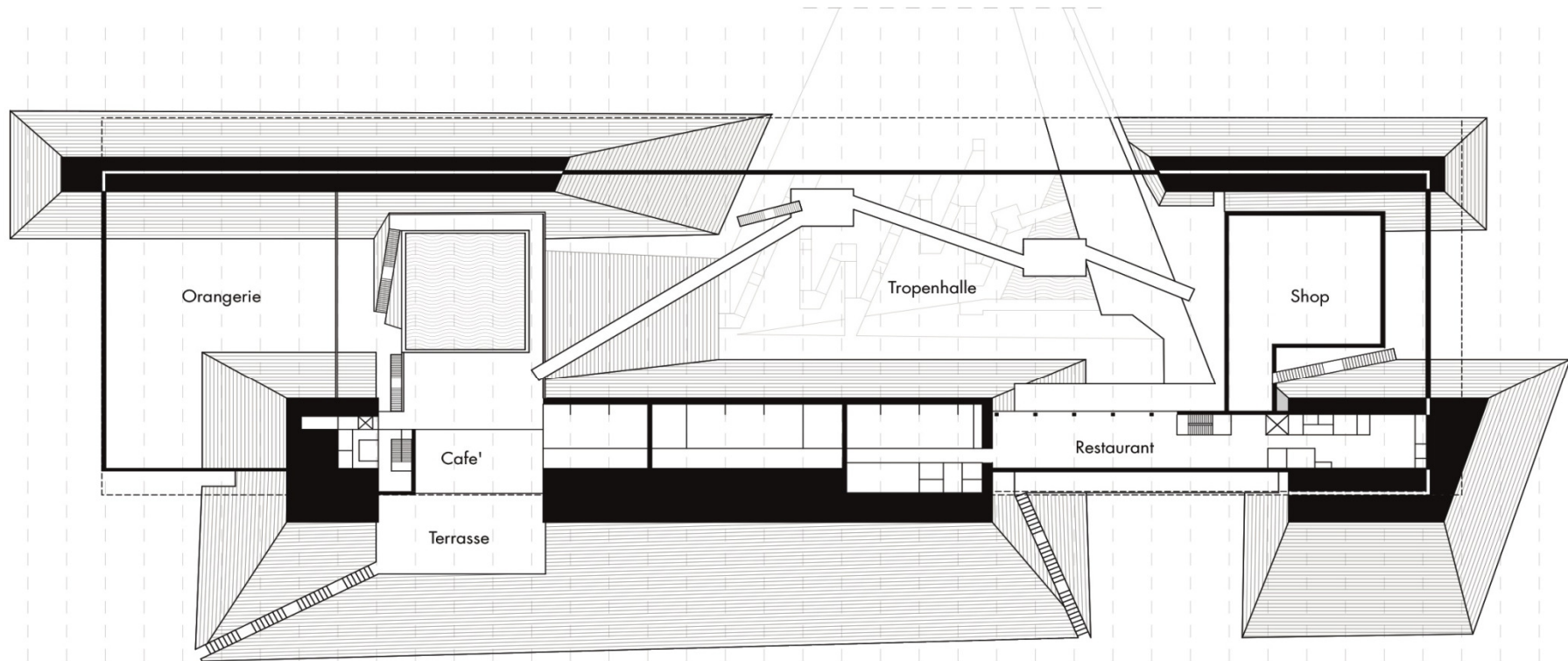
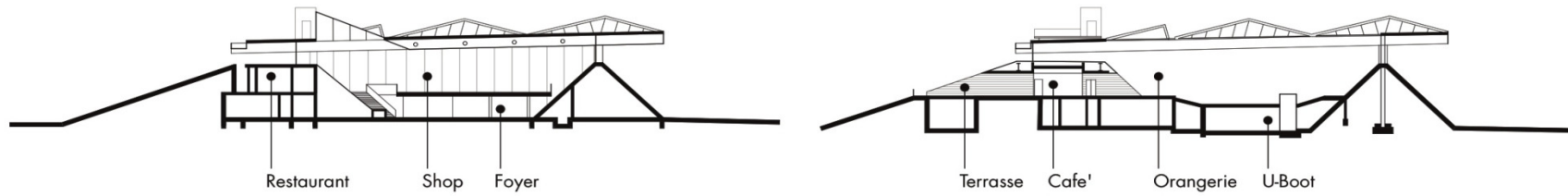
Und zu Vergleichszwecken folgenden Varianten gegenübergestellt:

- 1 – Modifizierte Tropenhalle
- 3 – Haus in Haus (soziale Infrastruktur, Kita, Sporthalle, JuFr)
- 4 – Haus in Haus (öffentliche Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)

Objektsituation

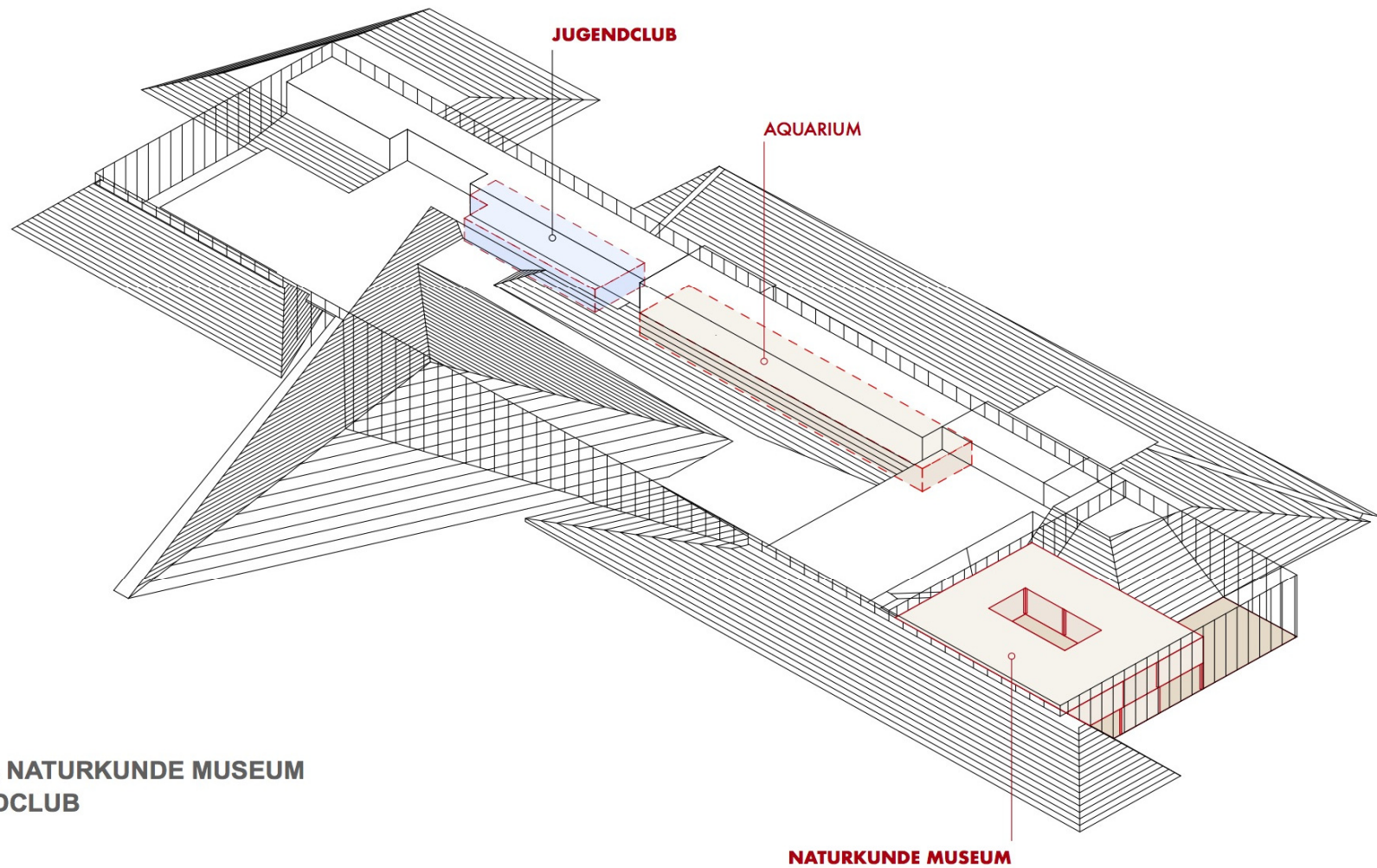


Objektsituation



Variante 7 A

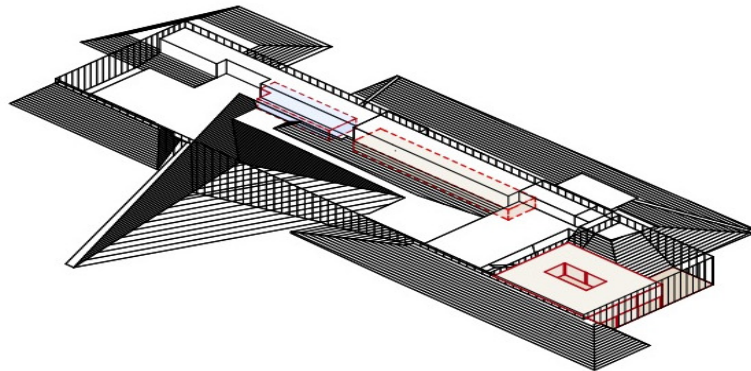
Biosphärenhalle, Naturkunde Museum, JuFr



BIOSPHERE, NATURKUNDE MUSEUM
UND JUGENDCLUB

Variante 7 A

Raumbedarf / Investitionsvolumen



VARIANTE A

2.080 m²

JUGENDCLUB	
GEMEINSCHAFTSRAUM	104 m ²
PC RAUM	32 m ²
WERKSTATT	25 m ²
BÜRO	27 m ²
KÜCHE	17 m ²
	205 m²
NATURKUNDE MUSEUM	1.270 m ²
FOYER	200 m ²
SEMINARRÄUME	85 m ²
AQUARIUM	320 m ²
	1.875 m²

5.1 VARIANTE A

1. ENTKERNUNGSMABNAHMEN

KG 300 / 400		41.425,- EUR
ORANGERIE	265 m ² x 65,- EUR =	17.225,- EUR
LAGER	140 m ² x 50,- EUR =	7.000,- EUR
TECHNIKRAUM	180 m ² x 50,- EUR =	9.000,- EUR
BÜRO	205 m ² x 40,- EUR =	8.200,- EUR
KG 500		22.500,- EUR
KG 700		6.200,- EUR
GESAMTKOSTEN BRUTTO 1.		70.125,- EUR

2. UMBAUMABNAHMEN

KG 300 / 400		2.135.800,- EUR
JUGENDCLUB	205 m ² x 960,- EUR =	196.800,- EUR
NATURK. MUSEUM	1.555 m ² x 1.000,- EUR =	1.555.000,- EUR
AQUARIUM	320 m ² x 1.200,- EUR =	384.000,- EUR
KG 500		90.000,- EUR
KG 700		320.300,- EUR
GESAMTKOSTEN BRUTTO 2.		2.546.100,- EUR

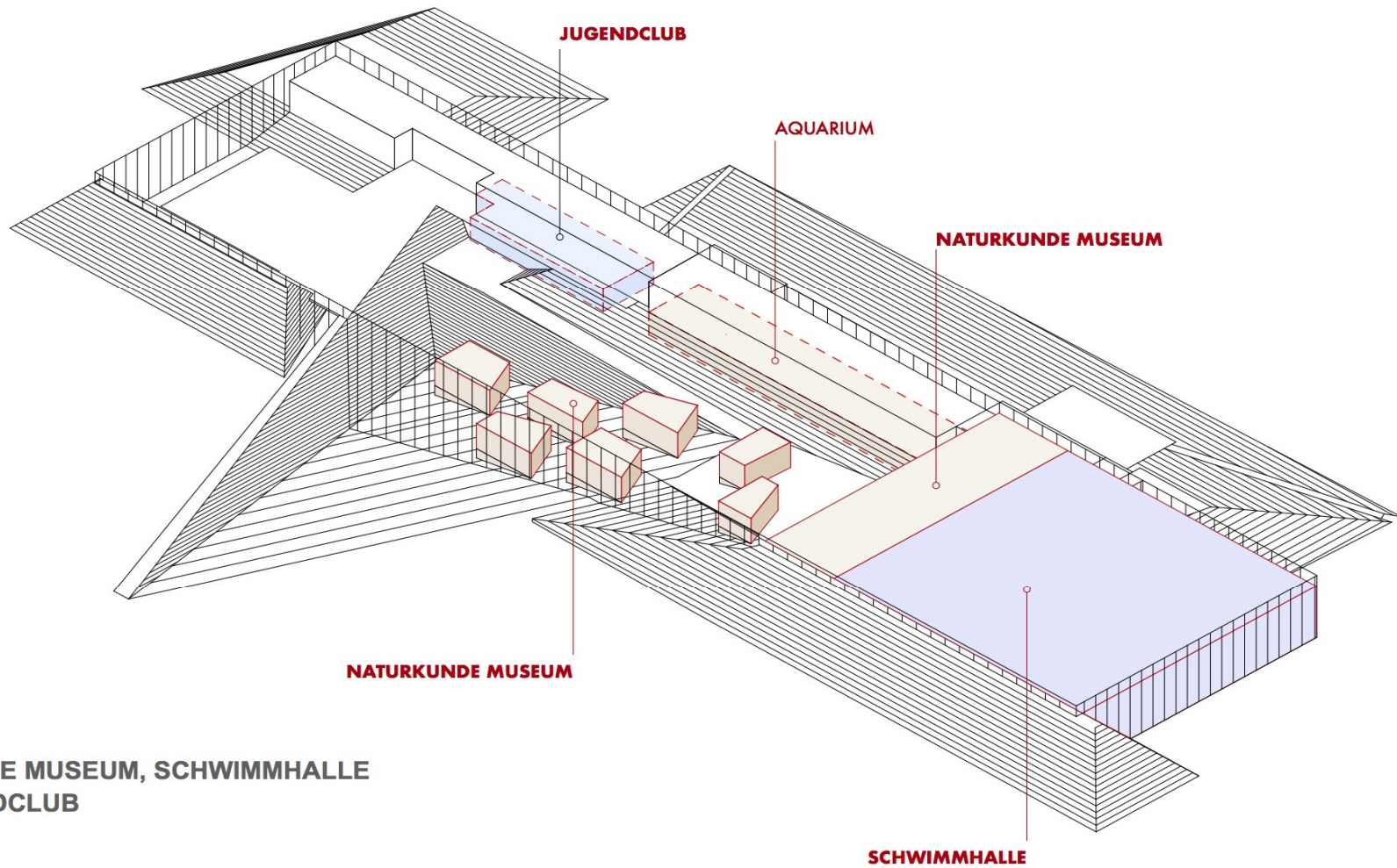
3. SANIERUNGSMABNAHMEN

GESAMTKOSTEN BRUTTO 3.		6.500.000,- EUR
-------------------------------	--	------------------------

GESAMTKOSTEN BRUTTO		9.116.225,- EUR
----------------------------	--	------------------------

Variante 7 B

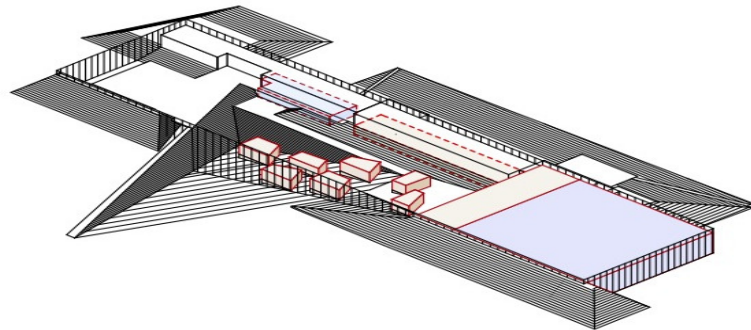
Naturkunde Museum, Schwimmhalle, JuFr



NATURKUNDE MUSEUM, SCHWIMMHALLE
UND JUGENDCLUB

Variante 7 B

Raumbedarf / Investitionsvolumen



VARIANTE B

7.605 m²

JUGENDCLUB	
GEMEINSCHAFTSRAUM	104 m ²
PC RAUM	32 m ²
WERKSTATT	25 m ²
BÜRO	27 m ²
KÜCHE	17 m ²
	205 m²
SCHWIMMHALLE INKL. TECHNIK	3.050 m ²
UMKLEIDEN / DUSCHEN	450 m ²
	3.500 m²
NATURKUNDE MUSEUM	2.200 m ²
FOYER	625 m ²
SEMINARRÄUME	500 m ²
AQUARIUM	575 m ²
	3.900 m²

5.2 VARIANTE B

1. ENTKERNUNGSMABNAHMEN

KG 300 / 400		261.450,- EUR
BIOSPHERE TH	2.500 m ² x 50,- EUR =	125.000,- EUR
ORANGERIE	750 m ² x 65,- EUR =	48.750,- EUR
U-BOOT / LAGER	650 m ² x 80,- EUR =	52.000,- EUR
KINO / NEBENRÄUME	550 m ² x 50,- EUR =	27.500,- EUR
BÜRO	205 m ² x 40,- EUR =	8.200,- EUR
KG 500		22.500,- EUR
KG 700		40.000,- EUR
GESAMTKOSTEN BRUTTO 1.		323.950,- EUR

2. UMBAUMAßNAHMEN

KG 300 / 400		10.326.800,- EUR
JUGENDCLUB	205 m ² x 960,- EUR =	196.800,- EUR
NATURK. MUSEUM	2.200 m ² x 1.200,- EUR =	2.640.000,- EUR
AQUARIUM	575 m ² x 1.200,- EUR =	690.000,- EUR
SEMINARRÄUME	500 m ² x 1.000,- EUR =	500.000,- EUR
SCHWIMMHALLE	3.500 m ² x 1.800,- EUR =	6.300.000,- EUR
KG 500		90.000,- EUR
KG 700		2.270.000,- EUR
GESAMTKOSTEN BRUTTO 2.		12.686.800,- EUR

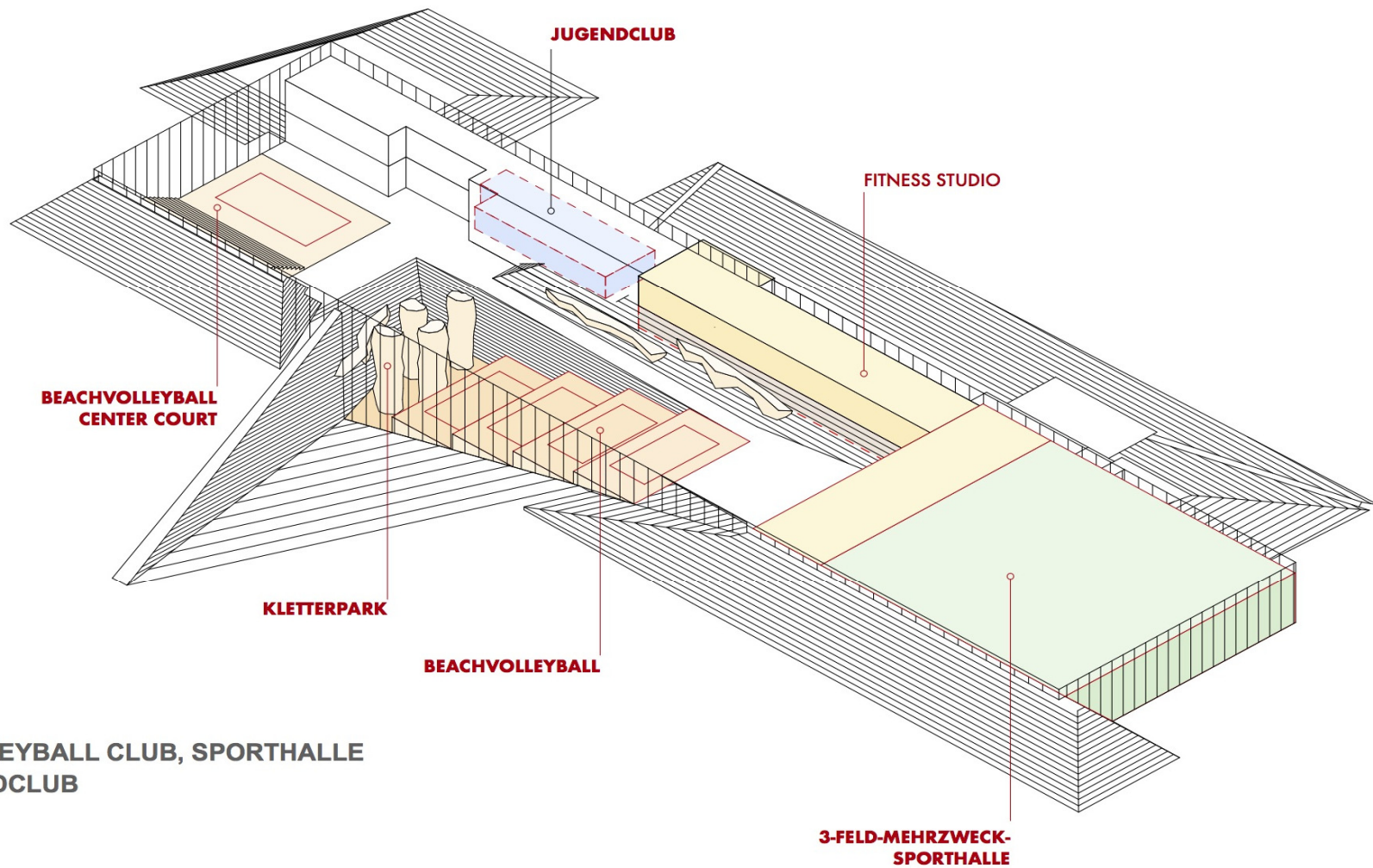
3. SANIERUNGSMABNAHMEN

GESAMTKOSTEN BRUTTO 3.		6.500.000,- EUR
-------------------------------	--	------------------------

GESAMTKOSTEN BRUTTO		19.510.750,- EUR
----------------------------	--	-------------------------

Variante 7 C 1

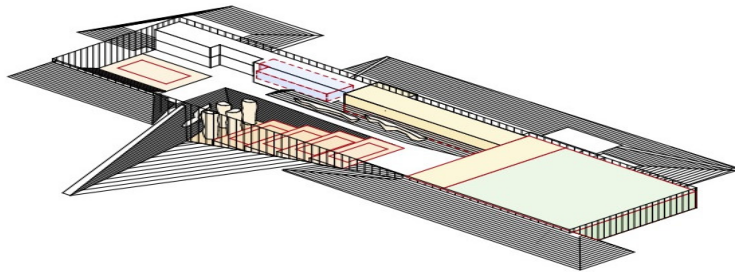
Beachvolleyball, Sporthalle, Jugendclub



BEACHVOLLEYBALL CLUB, SPORTHALLE
UND JUGENDCLUB

Variante 7 C 1

Raumbedarf / Investitionsvolumen



VARIANTE C 1	7.710 m²
JUGENDCLUB	
GEMEINSCHAFTSRAUM	104 m ²
PC RAUM	32 m ²
WERKSTATT	25 m ²
BÜRO	27 m ²
KÜCHE	17 m ²
	205 m²
3-FELD-MEHR. SPORTHALLE	1.650 m ²
UMKLEIDEN / DUSCHEN	450 m ²
GERÄTERAUM	150 m ²
GYMNASTIK FLÄCHE	150 m ²
	2.400 m²
BEACHVOLLEYBALL	2.800 m ²
UMKLEIDEN / DUSCHEN	575 m ²
KLETTERPARK	770 m ²
	4.145 m²
FITNESS-STUDIO	590 m ²
UMKLEIDEN / DUSCHEN	225 m ²
SAUNA	145 m ²
	960 m²

5.3 VARIANTE C 1

1. ENTKERNUNGSMABNAHMEN

KG 300 / 400		391.950,- EUR
BIOSPHERE TH	2.500 m ² x 75,- EUR =	187.500,- EUR
FOYER	850 m ² x 80,- EUR =	68.000,- EUR
ORANGERIE	750 m ² x 65,- EUR =	48.750,- EUR
U-BOOT / LAGER	650 m ² x 80,- EUR =	52.000,- EUR
KINO / NEBENRÄUME	550 m ² x 50,- EUR =	27.500,- EUR
BÜRO	205 m ² x 40,- EUR =	8.200,- EUR
KG 500	900 m ² x 50,- EUR =	45.000,- EUR
KG 700		60.000,- EUR
GESAMTKOSTEN BRUTTO 1.		511.950,- EUR

2. UMBAUMAßNAHMEN

KG 300 / 400		7.464.050,- EUR
JUGENDCLUB	205 m ² x 960,- EUR =	196.800,- EUR
3-FELD-M.-SPORTHALLE	2.400 m ² x 1.200,- EUR =	2.880.000,- EUR
BEACHVOLLEYBALL	4.145 m ² x 850,- EUR =	3.523.250,- EUR
FITNESS-STUDIO	960 m ² x 900,- EUR =	864.000,- EUR
KG 500	900 m ² x 200,- EUR =	180.000,- EUR
KG 700		1.640.000,- EUR
GESAMTKOSTEN BRUTTO 2.		9.284.050,- EUR

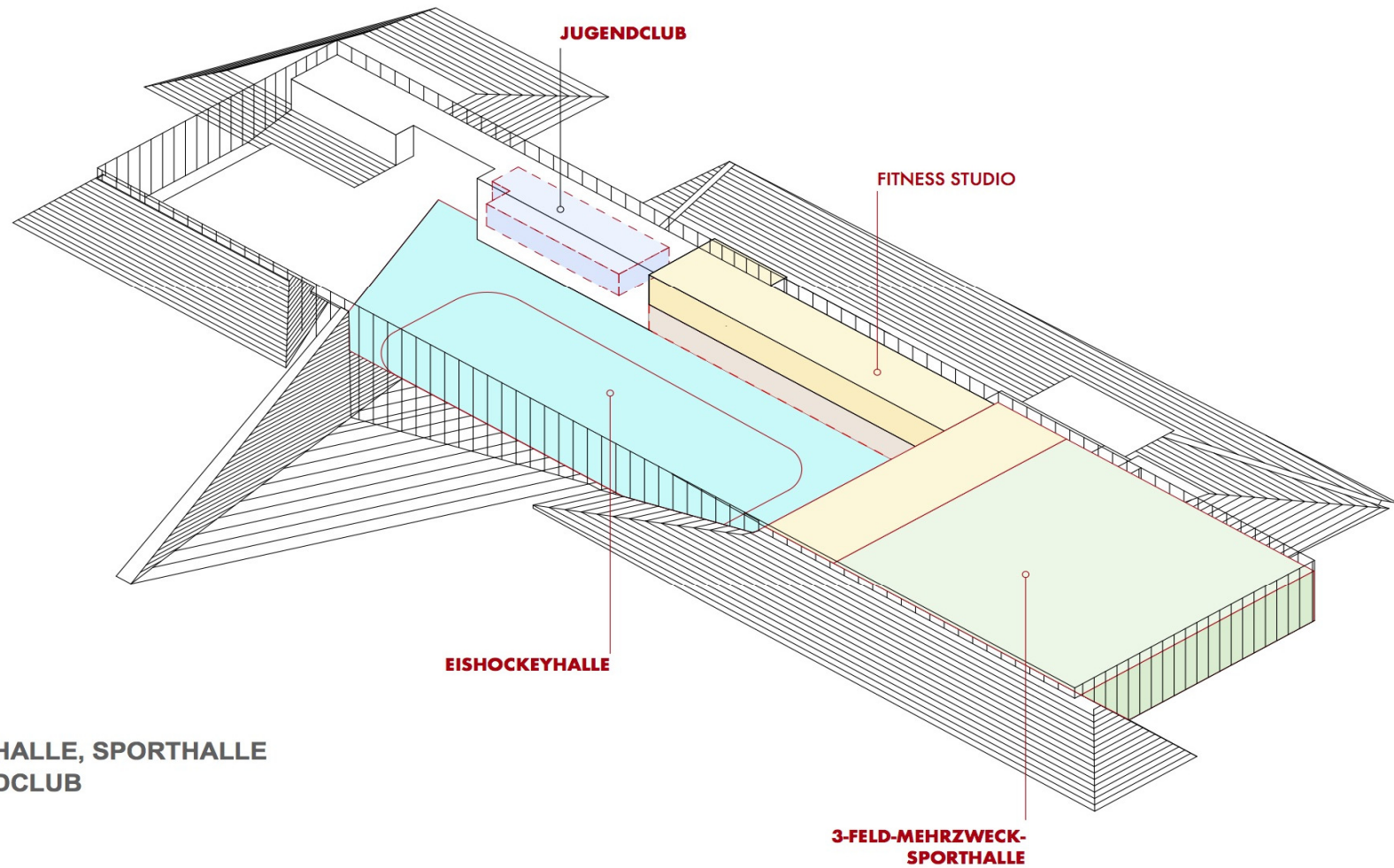
3. SANIERUNGSMABNAHMEN

GESAMTKOSTEN BRUTTO 3.		6.500.000,- EUR
-------------------------------	--	------------------------

GESAMTKOSTEN BRUTTO		16.281.000,- EUR
----------------------------	--	-------------------------

Variante 7 C 2

Eishockeyhalle, Sporthalle, Fitness Studio, JuFr

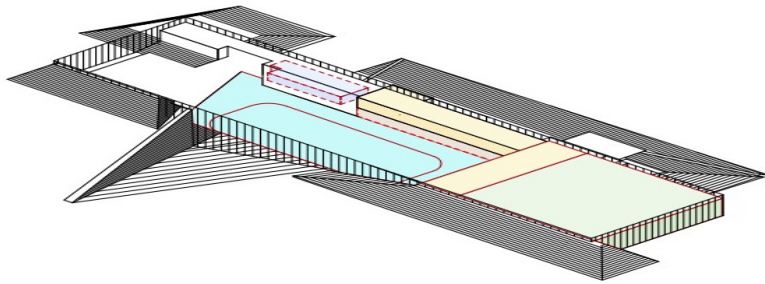


EISHOCKEYHALLE, SPORTHALLE
UND JUGENDCLUB

3-FELD-MEHRZWECK-
SPORTHALLE

Variante 7 C 2

Flächenermittlung und Baukosten



VARIANTE C 2	7.565 m²
JUGENDCLUB	
GEMEINSCHAFTSRAUM	104 m ²
PC RAUM	32 m ²
WERKSTATT	25 m ²
BÜRO	27 m ²
KÜCHE	17 m ²
	205 m²
3-FELD-MEHR. SPORTHALLE	1.650 m ²
UMKLEIDEN / DUSCHEN	450 m ²
GERÄTERAUM	150 m ²
GYMNASTIK FLÄCHE	150 m ²
	2.400 m²
EISHOCKEYHALLE	3.500 m ²
UMKLEIDEN / DUSCHEN	500 m ²
	4.000 m²
FITNESS-STUDIO	590 m ²
UMKLEIDEN / DUSCHEN	225 m ²
SAUNA	145 m ²
	960 m²

5.4 VARIANTE C 2

1. ENTKERNUNGSMABNAHMEN

KG 300 / 400		511.450,- EUR
BIOSPHERE TH	2.500 m ² x 150,- EUR =	375.000,- EUR
ORANGERIE	750 m ² x 65,- EUR =	48.750,- EUR
U-BOOT / LAGER	650 m ² x 80,- EUR =	52.000,- EUR
KINO / NEBENRÄUME	550 m ² x 50,- EUR =	27.500,- EUR
BÜRO	205 m ² x 40,- EUR =	8.200,- EUR
KG 500	900 m ² x 50,- EUR =	45.000,- EUR
KG 700		80.000,- EUR
GESAMTKOSTEN BRUTTO 1.		636.450,- EUR

2. UMBAUMAßNAHMEN

KG 300 / 400		9.340.800,- EUR
JUGENDCLUB	205 m ² x 960,- EUR =	196.800,- EUR
3-FELD-M.-SPORTHALLE	2.400 m ² x 1.200,- EUR =	2.880.000,- EUR
EISHOCKEYHALLE	4.000 m ² x 1.350,- EUR =	5.400.000,- EUR
FITNESS-STUDIO	960 m ² x 900,- EUR =	864.000,- EUR
KG 500	900 m ² x 200,- EUR =	180.000,- EUR
KG 700		2.050.000,- EUR
GESAMTKOSTEN BRUTTO 2.		11.570.800,- EUR

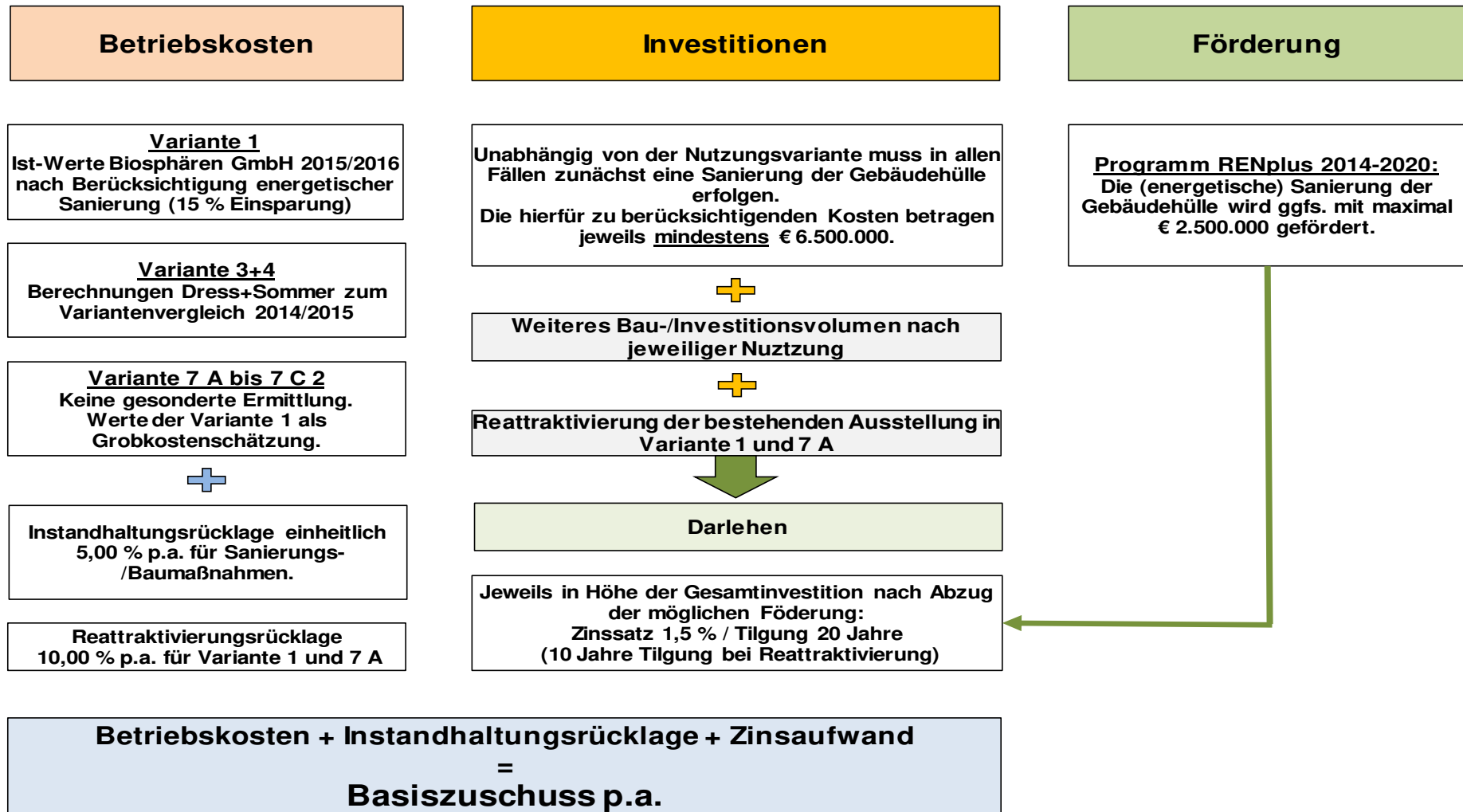
3. SANIERUNGSMABNAHMEN

GESAMTKOSTEN BRUTTO 3.		6.500.000,- EUR
-------------------------------	--	------------------------

GESAMTKOSTEN BRUTTO		18.707.250,- EUR
----------------------------	--	-------------------------

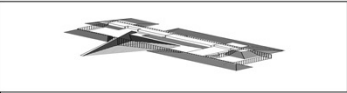
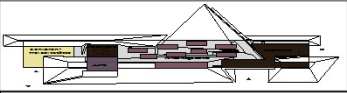
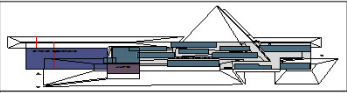
Variantenvergleich

Prämissen



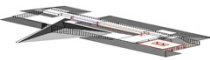
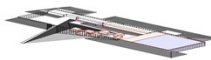
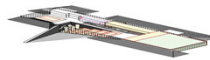
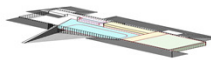
Variantenvergleich

Übersicht Variante 1 / 3 / 4

Nachnutzung Biosphärenhalle	 Variante 1	 Variante 3	 Variante 4																										
Investitionen in €	<table border="1"> <tr><td>Orangerie/Büro/Shop</td><td>2.372.000</td></tr> <tr><td>Reattraktivierung</td><td>900.000</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>3.272.000</td></tr> </table>	Orangerie/Büro/Shop	2.372.000	Reattraktivierung	900.000	Summe	3.272.000	<table border="1"> <tr><td>Soziale Infrastruktur</td><td>6.915.677</td></tr> <tr><td>Restflächen</td><td>5.704.131</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>12.619.808</td></tr> </table>	Soziale Infrastruktur	6.915.677	Restflächen	5.704.131	Summe	12.619.808	<table border="1"> <tr><td>Schule</td><td>33.366.363</td></tr> <tr><td>Jufre</td><td>930.968</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>34.297.330</td></tr> </table>	Schule	33.366.363	Jufre	930.968	Summe	34.297.330								
Orangerie/Büro/Shop	2.372.000																												
Reattraktivierung	900.000																												
Summe	3.272.000																												
Soziale Infrastruktur	6.915.677																												
Restflächen	5.704.131																												
Summe	12.619.808																												
Schule	33.366.363																												
Jufre	930.968																												
Summe	34.297.330																												
Sanierung Gebäudehülle in €	6.500.000	6.500.000	oben enthalten																										
Zusammenfassung Jahreswerte in €	<table border="1"> <tr><td>Betriebskosten</td><td>652.791</td></tr> <tr><td>Instandhaltungsrücklage</td><td>443.600</td></tr> <tr><td>Reattraktivierungsrücklage</td><td>90.000</td></tr> <tr><td>Zinsaufwand 1. Jahr</td><td>107.028</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>1.293.419</td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	443.600	Reattraktivierungsrücklage	90.000	Zinsaufwand 1. Jahr	107.028	Summe	1.293.419	<table border="1"> <tr><td>Betriebskosten</td><td>884.973</td></tr> <tr><td>Instandhaltungsrücklage</td><td>955.990</td></tr> <tr><td>Zinsaufwand 1. Jahr</td><td>279.863</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>2.120.826</td></tr> </table>	Betriebskosten	884.973	Instandhaltungsrücklage	955.990	Zinsaufwand 1. Jahr	279.863	Summe	2.120.826	<table border="1"> <tr><td>Betriebskosten</td><td>661.424</td></tr> <tr><td>Instandhaltungsrücklage</td><td>1.714.867</td></tr> <tr><td>Zinsaufwand 1. Jahr</td><td>502.830</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>2.879.121</td></tr> </table>	Betriebskosten	661.424	Instandhaltungsrücklage	1.714.867	Zinsaufwand 1. Jahr	502.830	Summe	2.879.121
Betriebskosten	652.791																												
Instandhaltungsrücklage	443.600																												
Reattraktivierungsrücklage	90.000																												
Zinsaufwand 1. Jahr	107.028																												
Summe	1.293.419																												
Betriebskosten	884.973																												
Instandhaltungsrücklage	955.990																												
Zinsaufwand 1. Jahr	279.863																												
Summe	2.120.826																												
Betriebskosten	661.424																												
Instandhaltungsrücklage	1.714.867																												
Zinsaufwand 1. Jahr	502.830																												
Summe	2.879.121																												
Zuschuss	Basiszuschuss in € 1.293.419	Basiszuschuss in € 2.120.826	Basiszuschuss in € 2.879.121																										
	+		+																										
	Zusatzaufwand rd. € 3.200.000		Hausmeister/Sekretärin rd. € 160.000																										
	-		-																										
	Nutzungsspezifische Umsätze rd. € 2.900.000	Erstattung BK v. Kita-Träger rd. € 55.000																											
Zuschuss netto rd. € 1.600.000	Zuschuss netto rd. € 2.066.000	Zuschuss netto rd. € 3.030.000																											
Zuschuss brutto rd. € 1.900.000	Zuschuss brutto rd. € 2.460.000	Zuschuss brutto rd. € 3.600.000																											
Anmerkung und Risiken	Höherer Zuschuss aufgrund Baumaßnahmen. Potentiale bei Eventumsätze als Chance zur Zuschussreduzierung. Risiken bestehen hinsichtlich: Entwicklung Besucherzahlen/ weiterer Baumaßnahmen/ Betriebs- u.a. Kosten/ Anschubfinanzierung	Mehrbelastung aus Betriebskosten im Vergleich zur Errichtung an anderer Stelle in Höhe von rd. € 19 je m ² im Monat. Risiken bestehen hinsichtlich: Zusätzlich erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen/ Nutzung der Restflächen	Investitionsvolumen für die Gesamtschule liegt mit Mio. € 33,4 rd. Mio. € 7,1 über dem eines Referenzobjektes (ohne Jufre). Risiken bestehen hinsichtlich: Zusätzlich erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen/ Fördermittelrückzahlung bei Nutzung Teilflächen Volkspark																										

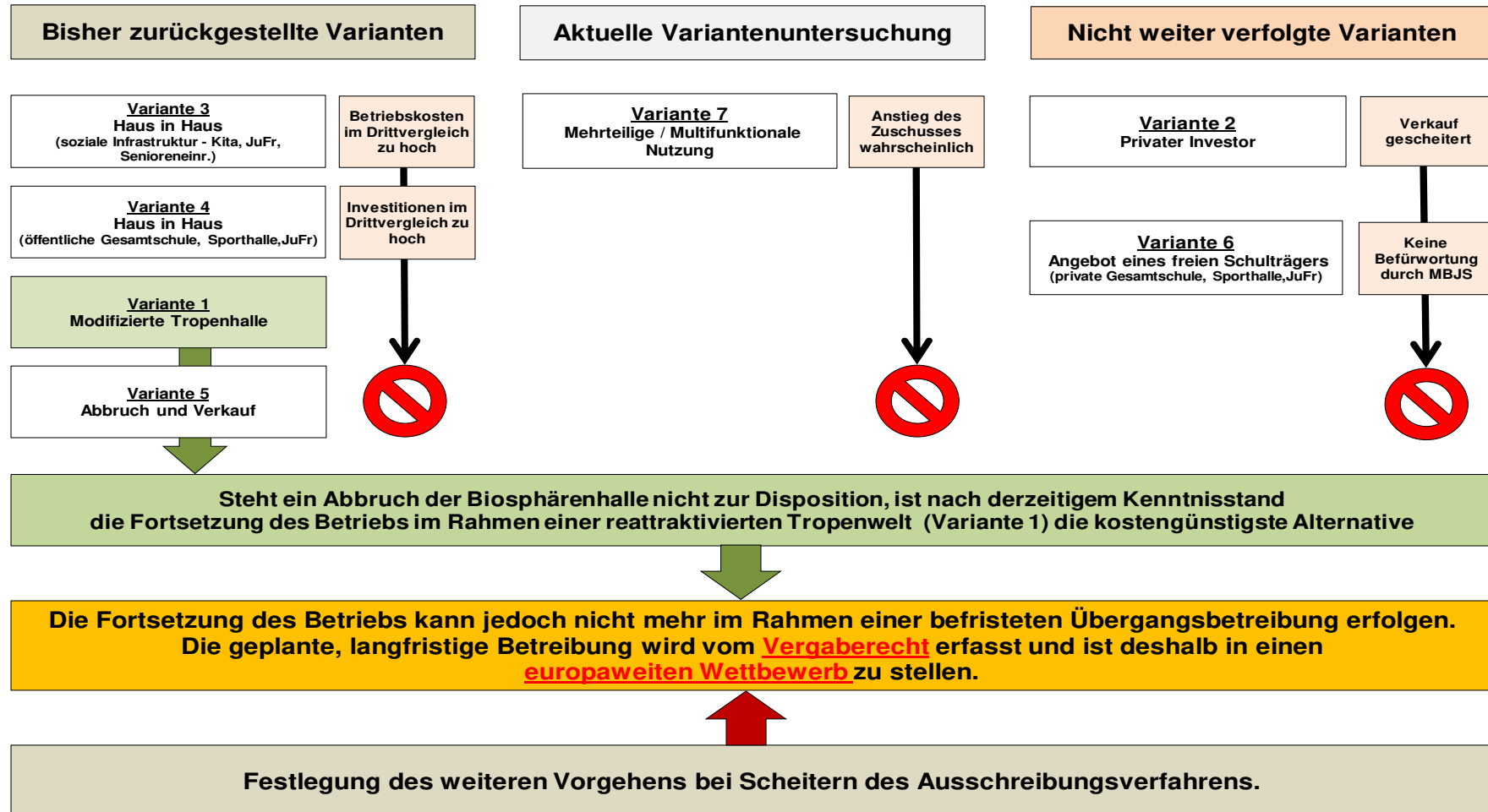
Variantenvergleich

Übersicht Varianten 7 A bis 7 C 2

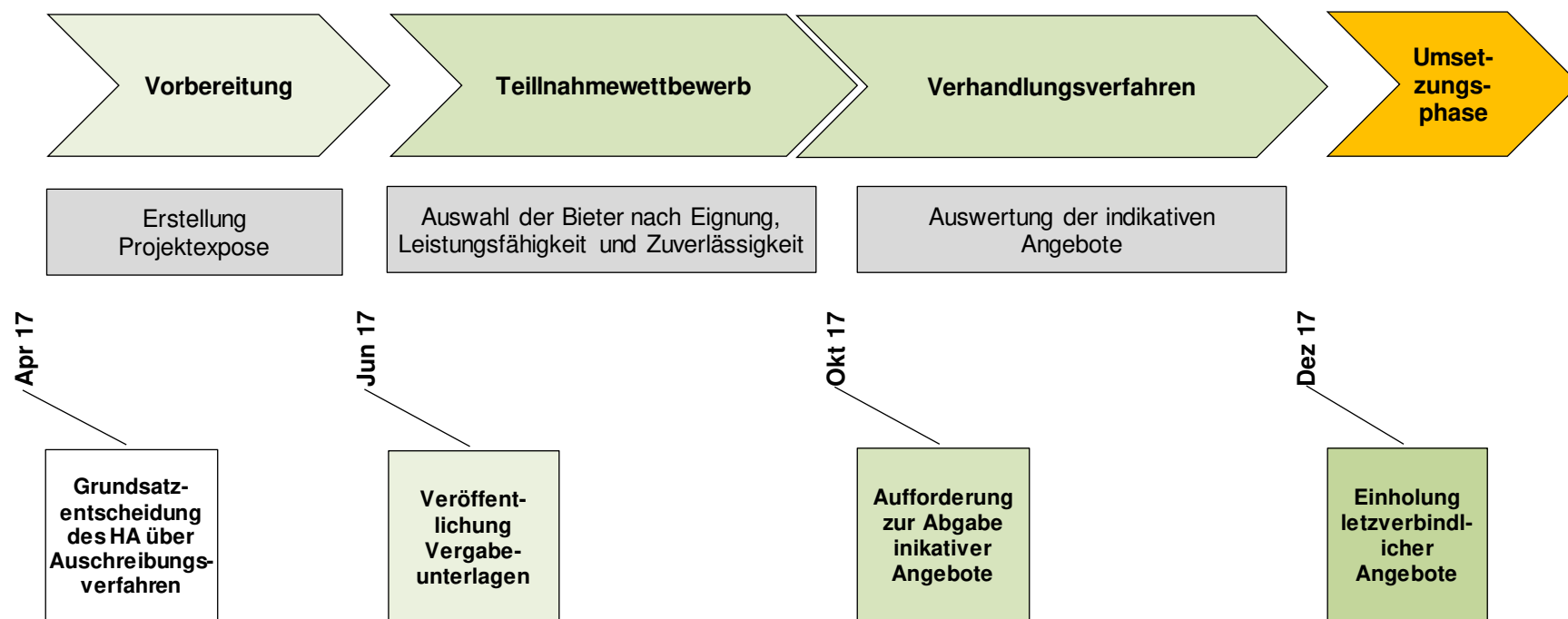
Nachnutzung Biosphärenhalle	 Variante 7 A	 Variante 7 B	 Variante 7 C 1	 Variante 7 C 2																																				
Investitionen in €	<table border="1"> <tr><td>Jugendclub</td><td>629.875</td></tr> <tr><td>Naturkundemuseum</td><td>1.986.350</td></tr> <tr><td>Reatraktivierung</td><td>900.000</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>3.516.225</td></tr> </table>	Jugendclub	629.875	Naturkundemuseum	1.986.350	Reatraktivierung	900.000	Summe	3.516.225	<table border="1"> <tr><td>Jugendclub</td><td>269.148</td></tr> <tr><td>Naturkundemuseum</td><td>5.206.385</td></tr> <tr><td>Schwimmhalle</td><td>7.535.217</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>13.010.750</td></tr> </table>	Jugendclub	269.148	Naturkundemuseum	5.206.385	Schwimmhalle	7.535.217	Summe	13.010.750	<table border="1"> <tr><td>Jugendclub</td><td>258.804</td></tr> <tr><td>3-Feld-Mz.-Sporthalle</td><td>3.605.899</td></tr> <tr><td>Beachvolleyball</td><td>4.776.938</td></tr> <tr><td>Fitness-Studio</td><td>1.154.360</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>9.796.000</td></tr> </table>	Jugendclub	258.804	3-Feld-Mz.-Sporthalle	3.605.899	Beachvolleyball	4.776.938	Fitness-Studio	1.154.360	Summe	9.796.000	<table border="1"> <tr><td>Jugendclub</td><td>274.476</td></tr> <tr><td>3-Feld-Mz.-Sporthalle</td><td>3.789.383</td></tr> <tr><td>Eishockeyhalle</td><td>6.915.638</td></tr> <tr><td>Fitness-Studio</td><td>1.227.753</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>12.207.250</td></tr> </table>	Jugendclub	274.476	3-Feld-Mz.-Sporthalle	3.789.383	Eishockeyhalle	6.915.638	Fitness-Studio	1.227.753	Summe	12.207.250
Jugendclub	629.875																																							
Naturkundemuseum	1.986.350																																							
Reatraktivierung	900.000																																							
Summe	3.516.225																																							
Jugendclub	269.148																																							
Naturkundemuseum	5.206.385																																							
Schwimmhalle	7.535.217																																							
Summe	13.010.750																																							
Jugendclub	258.804																																							
3-Feld-Mz.-Sporthalle	3.605.899																																							
Beachvolleyball	4.776.938																																							
Fitness-Studio	1.154.360																																							
Summe	9.796.000																																							
Jugendclub	274.476																																							
3-Feld-Mz.-Sporthalle	3.789.383																																							
Eishockeyhalle	6.915.638																																							
Fitness-Studio	1.227.753																																							
Summe	12.207.250																																							
Sanierung Gebäudehülle in €	6.500.000	6.500.000	6.500.000	6.500.000																																				
Zusammenfassung Jahreswerte in €	<table border="1"> <tr><td>Betriebskosten</td><td>652.791</td></tr> <tr><td>Instandhaltungsrücklage</td><td>455.811</td></tr> <tr><td>Reatraktivierungsrücklage</td><td>90.000</td></tr> <tr><td>Zinsaufwand 1. Jahr</td><td>145.497</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>1.344.099</td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	455.811	Reatraktivierungsrücklage	90.000	Zinsaufwand 1. Jahr	145.497	Summe	1.344.099	<table border="1"> <tr><td>Betriebskosten</td><td>652.791</td></tr> <tr><td>Instandhaltungsrücklage</td><td>975.538</td></tr> <tr><td>Zinsaufwand 1. Jahr</td><td>285.412</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>1.913.741</td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	975.538	Zinsaufwand 1. Jahr	285.412	Summe	1.913.741	<table border="1"> <tr><td>Betriebskosten</td><td>652.791</td></tr> <tr><td>Instandhaltungsrücklage</td><td>814.800</td></tr> <tr><td>Zinsaufwand 1. Jahr</td><td>238.143</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>1.705.734</td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	814.800	Zinsaufwand 1. Jahr	238.143	Summe	1.705.734	<table border="1"> <tr><td>Betriebskosten</td><td>652.791</td></tr> <tr><td>Instandhaltungsrücklage</td><td>935.363</td></tr> <tr><td>Zinsaufwand 1. Jahr</td><td>273.597</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>1.861.751</td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	935.363	Zinsaufwand 1. Jahr	273.597	Summe	1.861.751		
Betriebskosten	652.791																																							
Instandhaltungsrücklage	455.811																																							
Reatraktivierungsrücklage	90.000																																							
Zinsaufwand 1. Jahr	145.497																																							
Summe	1.344.099																																							
Betriebskosten	652.791																																							
Instandhaltungsrücklage	975.538																																							
Zinsaufwand 1. Jahr	285.412																																							
Summe	1.913.741																																							
Betriebskosten	652.791																																							
Instandhaltungsrücklage	814.800																																							
Zinsaufwand 1. Jahr	238.143																																							
Summe	1.705.734																																							
Betriebskosten	652.791																																							
Instandhaltungsrücklage	935.363																																							
Zinsaufwand 1. Jahr	273.597																																							
Summe	1.861.751																																							
Zuschuss	Basiszuschuss in € 1.344.099	Basiszuschuss in € 1.913.741	Basiszuschuss in € 1.705.734	Basiszuschuss in € 1.861.751																																				
	+ Zusatzaufwand Biosphärenhalle rd. € 2.800.000	Die Nutzungsspezifischen Umsätze werden aller Voraussicht nach die zusätzlichen zu berücksichtigenden Aufwendungen nicht decken. Das negative Betriebsergebnis wird sich weiter erhöhen.																																						
	+ Zusatzaufwand Museum rd. € 1.050.000																																							
	- Nutzungsspezifische Umsätze rd. € 2.050.000																																							
=																																								
Zuschuss netto rd. € 3.145.000	Zuschuss netto > € 1.913.741	Zuschuss netto > € 1.705.734	Zuschuss netto > € 1.861.751																																					
Zuschuss brutto rd. € 3.740.000	Zuschuss brutto > € 2.280.000	Zuschuss brutto > € 2.030.000	Zuschuss brutto > € 2.215.000																																					
Anmerkung und Risiken	Entfall der Eventumsätze von rd. € 632.000 (Stand 2015). Keine Kompensation durch prognostizierte Synergieeffekte i.H. von rd. € 300.000. Im Ergebnis Anstieg des Zuschusses. Risiken im Übrigen wie in Variante 1 genannt.	Aufgrund der Höhe der erforderlichen Investitionen, der Höhe der Betriebskosten und den zu erwartenden geringen nutzungsabhängigen Einnahmen, kann prognostiziert werden, dass ein Betrieb der Halle in den Varianten 7 B bis 7 C 2 einen Anstieg des Zuschusses zur Folge hat. Weitere Untersuchungen zur Konkretisierung der Betriebskosten, zur Ermittlung der nutzungsabhängigen Kosten und Erstellung von Umsatzprognosen sind im Rahmen diese Variantenvergleichs entbehrlich und aus Kostengründen nicht zu empfehlen.																																						

Variantenvergleich

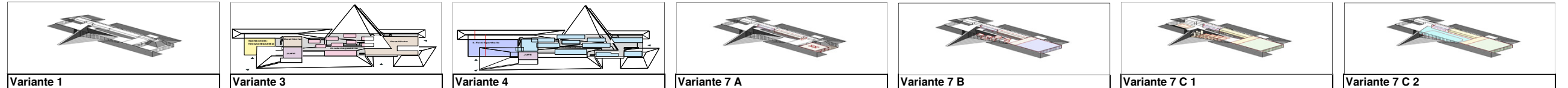
Ergebnis - Handlungsempfehlung



Zeitschiene



Nachnutzung
Biosphärenhalle



	Variante 1	Variante 3	Variante 4	Variante 7 A	Variante 7 B	Variante 7 C 1	Variante 7 C 2
Nutzung in m²	Modifizierte Tropenhalle 5.925	Kita 4.190 Jufre 340 Senioreneinrichtung 340 Restflächen 1.790	Gesamtschule 9.581 Jufre 435 ungenutzte Sohle 1.490 Dreifeld Sporthalle 2.627	Modifizierte Tropenhalle 3.845 Naturkundemuseum 1.875 Jufre 205	Naturkundemuseum 3.900 Jufre 205	Jufre 205 3-Feld-Mz.-Sporthalle 2.400 Beachvolleyball 4.145 Fitness-Studio 960	Jufre 205 3-Feld-Mz.-Sporthalle 2.400 Eishockeyhalle 4.000 Fitness-Studio 960
Fläche m² gesamt	5.925	6.660	14.133	5.925	7.605	7.710	7.565

Betriebskosten	Ist-Werte Biosphäre GmbH 2015/2016 nach Berücksichtigung von Energieeinsparungen von 15 % aufgrund energetischer Sanierungsmaßnahmen.	Berechnung Dress+Sommer zum Variantenvergleich V1 bis V 5	Betriebskostenermittlung Dress+Sommer für Variante 4 nach erfolgten Prüfungen, Nachweisen und Simulationen	Für die einzelnen Varianten liegen keine gesonderten Betriebskostenermittlungen vor. Zwecke einer Grobkostenschätzung zum Vergleich der einzelnen Varianten untereinander, daher die für Variante 1 ermittelten Werte herangezogen.			Für wurden
----------------	---	---	--	---	--	--	------------

Investitionen in €	Orangerie/Büro/Shop 2.372.000 Reattraktivierung 900.000 3.272.000	Soziale Infrastruktur 6.915.677 Restflächen 5.704.131 12.619.808	Schule 33.366.363 Jufre 930.968 34.297.330	Jugendclub 629.875 Naturkundemuseum 1.986.350 Reattraktivierung 900.000 3.516.225	Jugendclub 269.148 Naturkundemuseum 5.206.385 Schwimmhalle 7.535.217 13.010.750	Jugendclub 258.804 3-Feld-Mz.-Sporthalle 3.605.899 Beachvolleyball 4.776.938 Fitness-Studio 1.154.360 9.796.000	Jugendclub 274.476 3-Feld-Mz.-Sporthalle 3.789.383 Eishockeyhalle 6.915.638 Fitness-Studio 1.227.753 12.207.250
--------------------	---	--	--	--	--	---	---

zzgl. Sanierung Gebäudehülle	6.500.000	6.500.000	oben enthalten	6.500.000	6.500.000	6.500.000	6.500.000
------------------------------	-----------	-----------	----------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Instandhaltungsrücklage	5,0 % der variantenabhängigen Baukosten 5,0 % der Sanierungskosten			5,0 % der variantenabhängigen Baukosten 5,0 % der Sanierungskosten			
-------------------------	---	--	--	---	--	--	--

Förderung	RENplus 2014-2020 maximal € 2.500.000						
-----------	---------------------------------------	--	--	--	--	--	--

Darlehen	in Höhe der Kosten für Umbau und Sanierung (nach Abzug der möglichen Förderung) - Laufzeit 20 Jahre + Zinssatz 1,50 % und für Reattraktivierungskosten Laufzeit 10 Jahre + Zinssatz 1,50 %						
----------	--	--	--	--	--	--	--

Zusammenfassung Jahreswerte in €	Betriebskosten 652.791 Instandhaltungsrücklage 443.600 Reattraktivierungsrücklage 90.000 Zinsaufwand 1. Jahr 107.028 Summe 1.293.419	Betriebskosten 884.973 Instandhaltungsrücklage 955.990 Zinsaufwand 1. Jahr 279.863 Summe 2.120.826	Betriebskosten 661.424 Instandhaltungsrücklage 1.714.867 Zinsaufwand 1. Jahr 502.830 Summe 2.879.121	Betriebskosten 652.791 Instandhaltungsrücklage 455.811 Reattraktivierungsrücklage 90.000 Zinsaufwand 1. Jahr 145.497 Summe 1.344.099	Betriebskosten 652.791 Instandhaltungsrücklage 975.538 Reattraktivierungsrücklage 90.000 Zinsaufwand 1. Jahr 285.412 Summe 1.913.741	Betriebskosten 652.791 Instandhaltungsrücklage 814.800 Zinsaufwand 1. Jahr 238.143 Summe 1.705.734	Betriebskosten 652.791 Instandhaltungsrücklage 935.363 Zinsaufwand 1. Jahr 273.597 Summe 1.861.751
je m²/Monat in €	18,19	26,54	16,98	18,90	20,97	18,44	20,51

Zuschuss	Basiszuschuss in € 1.293.419	Basiszuschuss in € 2.120.826	Basiszuschuss in € 2.879.121	Basiszuschuss in € 1.344.099	Basiszuschuss in € 1.913.741	Basiszuschuss in € 1.705.734	Basiszuschuss in € 1.861.751
	+		+	+			
	Zusatzaufwand rd. € 3.200.000		Hausmeister/Sekretärin rd. € 150.000	Zusatzaufwand Biosphärenhalle rd. € 2.800.000			
					+		
	Zusatzaufwand Museum rd. € 1.050.000						
	-	-		-			
Nutzungsspezifische Umsätze rd. € 2.900.000	Erstattung BK v. Kita-Träger rd. € 55.000		Nutzungsspezifische Umsätze rd. € 2.050.000				
=	=	=	=				
Zuschuss netto rd. € 1.600.000	Zuschuss netto rd. € 2.066.000	Zuschuss netto € 3.030.000	Zuschuss netto rd. € 3.145.000	Zuschuss netto > € 1.913.741	Zuschuss netto > € 1.705.734	Zuschuss netto > € 1.861.751	
Zuschuss brutto rd. € 1.900.000	Zuschuss brutto rd. € 2.460.000	Zuschuss brutto rd. € 3.600.000	Zuschuss brutto rd. € 3.740.000	Zuschuss brutto > € 2.280.000	Zuschuss brutto > € 2.030.000	Zuschuss brutto > € 2.215.000	

Die Nutzungsspezifischen Umsätze werden aller Voraussicht nach die zusätzlichen zu berücksichtigenden Aufwendungen nicht decken. Das negative Betriebsergebnis wird sich weiter erhöhen.

Anmerkung und Risiken	Höherer Zuschuss aufgrund Baumaßnahmen. Potentiale bei Eventumsätze als Chance zur Zuschussreduzierung. Risiken bestehen hinsichtlich: Entwicklung Besucherzahlen/ weiterer Baumängel/ Entwicklung Betriebs- u.a. Kosten/ Anschubfinanzierung	Mehrbelastung aus Betriebskosten im Vergleich zur Errichtung an anderer Stelle in Höhe von rd. € 19 je m² im Monat. Risiken bestehen hinsichtlich: Zusätzlich erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen/ Nutzung der Restflächen	Investitionsvolumen für die Gesamtschule liegt mit Mio. € 33,4 rd. Mio. € 7,1 über dem eines Referenzobjektes (ohne Jufre). Risiken bestehen hinsichtlich: Zusätzlich erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen/ Fördermittelrückzahlung bei Nutzung Teilflächen Volkspark	Entfall der Eventumsätze von rd. € 632.000 (Stand 2015). Keine Kompensation durch prognostizierte Synergieeffekte i.H. von rd. € 300.000. Im Ergebnis Anstieg des Zuschusses. Risiken im Übrigen wie in Variante 1 genannt.	Aufgrund der Höhe der erforderlichen Investitionen, der Höhe der Betriebskosten und den zu erwartenden geringen nutzungsabhängigen Einnahmen, kann prognostiziert werden, dass ein Betrieb der Halle in den Varianten 7 B bis 7 C 2 einen Anstieg des Zuschusses zur Folge hat. Weitere Untersuchungen zur Konkretisierung der Betriebskosten, zur Ermittlung der nutzungsabhängigen Kosten und Erstellung von Umsatzprognosen sind im Rahmen diese Variantenvergleichs entbehrlich und aus Kostengründen nicht zu empfehlen.		
-----------------------	---	--	--	---	---	--	--



Einreicher: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Betreff: Dauerhafte Nachnutzung der Biosphäre

Erstellungsdatum 28.04.2017

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.05.2017	Stadtverordnetenversammlung	X	

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, vor einer europaweiten Ausschreibung zur Weiternutzung der Biosphäre als Tropenhalle weitergehende Ideen für den Standort der Biosphäre zu prüfen. Bis Ende Juli 2017 soll der StVV ein Konzept für den Standort der Biosphäre vorgelegt werden, das Ideen für die Erfüllung der folgenden Bedarfe für urbanes Leben im Viertel einbezieht:

- Bürgertreff,
- Jugendfreizeiteinrichtung/Jugendclub,
- Aufenthaltsqualität durch Gastronomie,
- Sportanlagen (inhouse und Freianlagen im Volkspark) sowie Hortplätze.

Bei der Erarbeitung des Konzepts wird der Oberbürgermeister beauftragt, die Ergebnisse der an der FH Potsdam laufenden Beteiligungswerkstatt zur Weiterentwicklung des Wohngebietes Bornstedt einzubeziehen.

Begründung:

Das geplante Vorgehen der Stadt zur dauerhaften Weiternutzung der Biosphäre als Tropenhalle ignoriert, dass im Wohngebiet Bornstedter Feld Angebote für urbanes Leben fehlen und vor allem Grundstücke, auf denen die Stadt dergleichen planen und errichten könnte. Insofern sollte der Ort der Biosphäre dazu genutzt werden, den Bürgerinnen und Bürgern des Wohngebiets ein soziokulturelles Zentrum zu schaffen. Die Stadt sollte weitergehende konzeptionelle Überlegungen anstellen, wie die Biosphäre nicht nur als Tropenhalle, sondern auch anderweitig nutzbar wäre. Bei den Überlegungen sollten die Ergebnisse der Beteiligungswerkstatt zur Entwicklung im Bornstedter Feld (Projekt der FH Potsdam; Ergebnis liegt im Juli 2017 vor) einfließen.

Unterschrift



- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.
17/SVV/0370

öffentlich

Einreicher: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Betreff: Dauerhafte Nachnutzung der Biosphäre

Erstellungsdatum 08.05.2017

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
10.05.2017	Hauptausschuss	X	

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Nutzungskonzept für den Standort der Biosphäre vorzulegen, das möglichst viel der für den Potsdamer Norden erforderlichen sozio-kulturellen Infrastruktur umfasst (Bürgertreff, Jugendfreizeiteinrichtung/Jugendclub, Aufenthaltsqualität durch Gastronomie, Hortplätze, Sportanlagen). Auf dieser Grundlage ist ein Architekturwettbewerb für einen Neubau auf dem Grundstück auszuschreiben. Im Ergebnisse soll erneut eine anspruchsvolle Architektur unserer Zeit entstehen, die sich in den landschaftlichen Rahmen einfügt.

Die Stadtverordnetenversammlung ist im September 2017 über den Zwischenstand der Vorbereitungen zu informieren und ein Votum zum weiteren Verfahren einzuholen.

Begründung

Ausführliche Untersuchungen haben gezeigt, dass Sanierung und dauernde Bezuschussung des bestehenden Biosphäreng Gebäudes bei gleichbleibender Nutzung eine zu große Belastung des städtischen Haushaltes darstellen. Außerdem wissen wir heute, dass keine ausreichenden Grundstücke für die dann zusätzlich zu errichtende soziale Infrastruktur im Potsdamer Norden zur Verfügung stehen. So schmerzlich es ist, eine der wichtigsten Architekturen nach 1990 wieder aufzugeben, so notwendig ist es doch, die baufachliche Problematik zur Kenntnis zu nehmen. Auch die langjährigen Versuche, andere Nutzungen, andere Wirtschaftskonzepte zu realisieren, sind gescheitert.

Es ist städtebaulich, sozialpolitisch und finanziell vernünftig, diesen Weg zu gehen.

Unterschrift



- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.
17/SVV/0370

öffentlich

Einreicher: Fraktionen SPD; CDU/ANW

Betreff: Dauerhafte Nachnutzung Biosphäre

Erstellungsdatum 13.06.2017

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
13.06.2017	SBV		
14.06.2017	HA		
05.07.2017	SVV		

Der Oberbürgermeister wird beauftragt,

1. das erneute Verfahren zur EU-weiten Ausschreibung für die Nachnutzung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form (Variante 1) sowie für eine andere, der Entwicklung des Stadtteils dienende Nutzungskonzeption durchzuführen.
 2. als weitere Variante der Nachnutzung der Biosphärenhalle städtebaulich / landschaftsplanerisch und finanziell die teilweise Nutzung zu prüfen und miteinander abzuwägen:
 - a. als kommunales Stadtteilzentrums mit den Einrichtungen Jugendfreizeitstätte und Bürgertreff geeignet für Familien, Senioren und Vereine
 - b. als kommerzielles bzw. selbsttragend bewirtschaftetes Kiezbad mit 25m-Becken ggf. mit Sauna oder/und Fitness, Gastronomie mit Außenbereich, Sportvereinsflächen (z.B. Beachvolleyball, Mehrfelder, Skateranlage o.ä.), Standort für den Zirkus Montelino.
- Dazu ist das Bestandsgebäude soweit zu entkernen und zu erhalten, dass die angestrebten Nutzungen in der verbleibenden Gebäudehülle (geschlossen/offen) optimal verteilt, und im erforderlichen Umfang von äußeren Witterungseinflüssen geschützt, untergebracht werden.
- Des Weiteren ist Neuerrichtung von Gebäuden für die oben aufgeführten Zwecke zu prüfen. Bei der Berechnung des finanziellen Aufwands ist die Rückstellung des Entwicklungsträgers für die Jugendfreizeiteinrichtung zu berücksichtigen. Für Bau und den Betrieb sind sowohl Investorenmodelle wie auch der Eigenbetrieb zu berücksichtigen.
3. Zu prüfen, ob mit der Durchführung eines studentischen oder städtebaulichen Wettbewerbs das Ziel der besseren Gestaltung des Platzes vor der Biosphäre als Stadtteilzentrum unter Einbeziehung der Biosphärenhalle und ihres Umfeldes, des Parkplatzes, der für den Zirkus Montelino vorgesehenen Fläche, der Straßenkreuzung und Haltestelle sowie der gegenüberliegenden noch nicht bebauten Fläche zu erreichen ist.

4. Bei der Gegenüberstellung und Bewertung der Varianten ist die für den Stadtteil „Bornstedter Feld“ notwendige und erforderliche soziale Infrastruktur mit den Mindestanforderungen einer Jugendfreizeiteinrichtung, einem Bürgertreff, einem Kiezbad Gastronomie und Sportflächen mit einzubeziehen

5. Dem Hauptausschuss ist bis Oktober 2017 das Ergebnis in einer Gegenüberstellung mit allen bislang und gegebenenfalls bis dahin noch geprüften Varianten vorzustellen.

Begründung:

In Umfragen unter den Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohngebietes im Potsdamer Norden werden seit 2012 immer die gleichen fehlenden sozialen Einrichtungen genannt, die die Lebensqualität verbessern und die Stadtteilcharakteristik erhöhen: Ort und Räume, an denen sich Familien, Senioren und Vereine zu Hause fühlen, genügend Jugendfreizeiteinrichtungen, ein Bad mit Sauna und Fitnessangebot, Gastronomie und weitere Sportflächen sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten.

Es hat sich herausgestellt, dass für diese immer wieder genannten Einrichtungen keine Flächen vorgesehen sind und auch nicht mehr zur Verfügung stehen. Damit bleibt die Biosphärenhalle und ihr unmittelbares Umfeld ein geeigneter Standort, um für das Wohngebiet ein Zentrum zu schaffen und die vermisste und zweifellos benötigte Infrastruktur zu realisieren

Zur Entwicklung eines sozialen Lebens sowie zur Steigerung der Lebensqualität im Stadtteil sollen alle verbleibenden Möglichkeiten geprüft werden. Die weiteren Planungen sind neben der angestrebten Kostenersparnis bei Investitionen und Unterhalt auf die tatsächlichen Bedarfe vorrangig der im Bornstedter Feld lebenden Menschen auszurichten.

gez. P. Heuer M.Finken
Fraktionsvorsitzende

Unterschrift



- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.
17/SVV/0370

öffentlich

Einreicher: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Betreff: Dauerhafte Nachnutzung der Biosphäre

Erstellungsdatum 21.06.2017

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
21.06.2017	FA	X	
22.06.2017	KW	X	
28.06.2017	HA	X	
05.07.2017	Stadtverordnetenversammlung	X	

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag/ Neue Fassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister möge prüfen, welche Nutzungen für den Standort der Biosphäre und dessen territorialem Umfeld möglich wären. Ziel sollte es sein, für den Potsdamer Norden die jetzt noch fehlende aber erforderliche sozio-kulturelle Infrastruktur wie Bürgertreff, Horteinrichtungen, Sportanlagen, Jugendfreizeiteinrichtungen oder gastronomische Einrichtungen zu schaffen. Bei der Prüfung sollten die Ergebnisse der im Juni 2017 stattgefundenen Beteiligungswerkstatt zur Weiterentwicklung des Wohngebiets Bornstedter Feld einbezogen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung ist im Herbst 2017 über den Zwischenstand der Vorbereitungen zu informieren und ein Votum zum weiteren Verfahren einzuholen.

Begründung

Ausführliche Untersuchungen haben gezeigt, dass Sanierung und dauernde Bezuschussung des bestehenden Biosphäreng Gebäudes bei gleichbleibender Nutzung eine zu große Belastung des städtischen Haushaltes darstellen. Außerdem wissen wir, dass keine ausreichenden Grundstücke für die dann zusätzlich zu errichtende soziale Infrastruktur im Potsdamer Norden zur Verfügung stehen. Es ist städtebaulich, sozialpolitisch und finanziell notwendig, nach einer Lösung zu suchen, die Raum für Urbanität im Potsdamer Norden möglich macht.

Unterschrift

Erläuterungen zur dauerhafte Nachnutzung der Biosphäre (DS 17/SVV/0370)

Hier: Vergaberechtliche Zulässigkeit von Änderungsanträgen und Erläuterung der wesentlichen Kostenpositionen der untersuchten Varianten zur Nachnutzung der Biosphäre

I. Vergaberechtliche Zulässigkeit der Änderungsanträge der Fraktionen SPD und CDU/ANW sowie des Antrages der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

1 Sachverhalt

Es ist beabsichtigt, die Nachnutzung der Biosphäre Potsdam als Tropenhalle in einem EU-weiten Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb auszuschreiben.

Daher ist dazu von der Stadtverwaltung eine entsprechende Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung eine entsprechende Beschlussvorlage erstellt worden. Mit diesem Beschluss soll der Oberbürgermeister beauftragt werden, ein Verfahren zur EU-weiten Ausschreibung für die Nachnutzung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form durchzuführen.

Im Fall eines erfolglosen Verlaufs des Vergabeverfahrens soll der Oberbürgermeister berechtigt sein, die Biosphäre Potsdam GmbH mit der langfristigen, dauerhaften, kostenminimierenden und wirtschaftlichen Nachnutzung und Betreibung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form zu beauftragen.

Die Fraktionen SPD und CDU/ANW haben einen Änderungsantrag zu dieser Beschlussvorlage gestellt. Demnach soll der Oberbürgermeister beauftragt werden:

„1. Das erneute Verfahren zur EU-weiten Ausschreibung für die Nachnutzung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form (Variante 1) sowie für andere, der Entwicklung des Stadtteils dienende Nutzungskonzeption durchzuführen.

2. Als weitere Variante der Nachnutzung der Biosphärenhalle städtebaulich/landschaftsplanerisch und finanziell die teilweise Nutzung zu prüfen und miteinander abzuwägen:

a. Als kommunales Stadtteilzentrum mit den Einrichtungen Jugendfreizeit, Städte- und Bürgertreff geeignet für Familien, Senioren und Vereine.

b. Als kommerzielles bzw. selbsttragend bewirtschaftetes Kiez-Bad, 20 m-Becken ggf. mit Sauna oder/und Fitness, Gastronomie mit Außenbereich, Sportvereinsflächen (z. B. Beach-Volleyball, Mehrfelder, Skater-Anlage oder ähnliches), Standort für den Zirkus Montellino.

[...]“

Einen weiteren Änderungsantrag hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gestellt. Danach soll die Stadtverordnetenversammlung nur beschließen:

„Der Oberbürgermeister möge prüfen, welche Nutzung für den Standort der Biosphäre und dessen territorialem Umfeld möglich wären. Ziel sollte es sein für den Potsdamer Norden die jetzt noch fehlende erforderliche sozio-kulturelle Infrastruktur wie Bürgertreff, Hort-Einrichtung, Sport-Anlagen, Jugend-Freizeiteinrichtungen und gastronomische Einrichtungen zu schaffen [...].“

2 Fragen

1. Wäre ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vergaberechtlich zulässig, den Oberbürgermeister zu beauftragen, das erneute Verfahren zur EU-weiten Ausschreibung für die Nachnutzung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form sowie für eine andere, der Entwicklung des Stadtteils dienende Nutzungskonzeption durchzuführen?
2. Wäre ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vergaberechtlich zulässig, den Weiterbetrieb der Biosphäre Potsdam auszuschreiben und parallel dazu weitere Varianten der Nachnutzung prüfen?

3 Rechtslage

Ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wäre vergaberechtlich unzulässig, den Oberbürgermeister zu beauftragen, das erneute Verfahren zur EU-weiten Ausschreibung für die Nachnutzung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form sowie für eine andere, der Entwicklung des Stadtteils dienende Nutzungskonzeptionen durchzuführen. Durch den sehr unbestimmten Zusatz die EU-weite Ausschreibung parallel „auch für eine andere, der Entwicklung des Stadtteils dienende Nutzungskonzeptionen“ durchführen zu wollen, würde eine solche Ausschreibung gegen den Grundsatz der Ausschreibungsreife und einer unzulässigen Markterkundung verstoßen und würde Schadensersatzpflichten der Landeshauptstadt Potsdam gegenüber den Bietern auslösen.

Auch ein weiterer Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wäre vergaberechtlich unzulässig, dass der Oberbürgermeister parallel zur Ausschreibung der Nachnutzung der Biosphäre Potsdam als Tropenhalle weitere Ausführungsvarianten prüft. Dieses Vorgehen verstieße ebenfalls gegen den Grundsatz der Ausschreibungsreife und birgt Schadensersatzrisiken für die Landeshauptstadt Potsdam.

3.1 Unzulässige Ausschreibung „anderer Nutzungskonzepte“

Ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit dem der Bürgermeister beauftragt wird, die Ausschreibung für die Nachnutzung der Biosphäre als Tropenhalle um „andere der Entwicklung des Stadtteils dienende Nutzungskonzeptionen“ zu erweitern, ist unzulässig.

Ein solcher Beschluss verstieße gegen geltendes Vergaberecht. Würde die Landeshauptstadt Potsdam den Beschluss umsetzen, würde sie den Grundsatz der Ausschreibungsreife und das Verbot der unzulässigen Markterkundung verletzen (3.1.1).

Die Verstöße würden dazu führen, dass sich die Landeshauptstadt Potsdam gegenüber den Bietern im Vergabeverfahren schadensersatzpflichtig macht (Ziffer 3.1.2).

3.1.1 Verstoß gegen den Grundsatz der Ausschreibungsreife und der Markterkundung

Mit der Ausweitung der Ausschreibung auf „andere, der Entwicklung des Stadtteils dienenden Nutzungskonzeptionen“, würde die Landeshauptstadt Potsdam gegen den Grundsatz der Ausschreibungsreife verstoßen. Die Landeshauptstadt Potsdam würde den Gegenstand der Ausschreibung nicht eindeutig festlegen, sondern es den Bietern überlassen, die Leistung zu bestimmen (Ziffer 3.1.1.1).

Dies stellt gleichzeitig einen Verstoß gegen das Verbot unzulässiger Markterkundung dar. Die Landeshauptstadt Potsdam würde mit dem Vergabeverfahren keine konkrete Leistung abfragen. Vielmehr würde das Verfahren dazu dienen, zu eruieren, welche möglichen Nutzungen der Markt für die Biosphäre Potsdam zu welchen Preisen anbietet (Ziffer 3.1.1.2).

3.1.1.1 Verstoß gegen den Grundsatz der Ausschreibungsreife

Mit dem geänderten Beschluss würde die Landeshauptstadt Potsdam gegen das Gebot der Ausschreibungsreife verstoßen.

Mit der offenen Formulierung „andere der Entwicklung des Stadtteils dienenden Nutzungskonzeptionen“ legt sie ihren Beschaffungsbedarf nicht mit der erforderlichen Eindeutigkeit fest. Vielmehr lässt sie die Bieter entscheiden, welche konkrete Leistung sie anbieten. Dies führt dazu, dass der Landeshauptstadt keine vergleichbaren, wertbaren Angebote vorliegen würden.

Nach dem Gebot der Ausschreibungsreife muss der Auftraggeber im Vorfeld der Ausschreibung klare Vorstellungen über die nachgefragte Leistung entwickeln und diese in der Leistungsbeschreibung zum Ausdruck bringen. Die Leistungsbeschreibung muss die Nachfrage des Auftraggebers so zum Ausdruck bringen, dass der Bieter in die Lage versetzt wird, die Leistung anzubieten, die der Auftraggeber tatsächlich nachfragen will.

- Vgl. OLG Naumburg, Beschluss vom 16.09.2002, 1 Verg 2/02; Lampert in: Burgi/Dreher, Beck'scher Vergaberechtskommentar, GWB 4. Teil, 3. Auflage, 2017, § 121 Randnummer 120; Traupel in: Müller-Wrede, Kommentar zur VOL/A, 4. Auflage 2014, EG § 8 Randnummer 39.

Die Projektklärung muss vor Beginn der Ausschreibung abgeschlossen sein. Der Auftraggeber muss seinen Beschaffungsbedarf vor Verfahrensbeginn ermitteln und sich darüber im Klaren sein, welche Leistung oder welche Produkte mit welchen Eigenschaften er am Markt beschaffen möchte.

- Vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 15.06.2016, VII-Verg 49/15; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 27.11.2013, VII-Verg 20/13; VK Südbayern, Beschluss vom 20.07.2015, Z3-3-3194-1-17-03/15; VK Münster, Beschluss vom 25.01.2006, VK 23/05.

Der geänderte Beschluss ließe aber gerade offen, welche konkrete Nutzung und damit welche konkrete Leistung, die Landeshauptstadt Potsdam für die Biosphäre Potsdam beschaffen möchte. Unter dieser Voraussetzung könnte die Landeshauptstadt Potsdam weder eine umfassende Leistungsbeschreibung für das Projekt erstellen, noch die Finanzierung des Projekts haushaltsrechtlich sicherstellen oder die für wesentlichen Nutzen- und Kostenaspekte der Angebote im Rahmen der Wertung zu bestimmen.

Dies ist jedoch zwingende Voraussetzung für ein zulässiges Vergabeverfahren. Gemäß § 15 Abs. 1 KonzVgV i.V.m. § 121 GWB, muss der Auftraggeber den Auftragsgegenstand so eindeutig und erschöpfend beschreiben, dass die Beschreibung für alle Unternehmer im gleichen Sinne verständlich ist und die Angebote miteinander verglichen werden können. Nur auf diese Weise ist der Auftraggeber überhaupt in der Lage Angebote einzuholen. Zwar ist es grundsätzlich möglich im Vergabeverfahren Nebenangebote zuzulassen. Allerdings muss der Auftraggeber auch für diese Nebenangebote klar festlegen, welche Mindestanforderungen er an diese Nebenangebote stellt, um so Vergleichbarkeit mit dem Hauptangebot sicherzustellen.

- Vgl. EuGH, Urteil vom 16.10.2003, C-421/01.

Die offene Formulierung des Änderungsantrags, ist für diesen Zweck zu weit gefasst. Denn er lässt im Ergebnis alle denkbaren Lösungen zu. Vergleichbare Angebote sind nicht zu erwarten.

3.1.1.2 Verstoß gegen das Verbot unzulässiger Markterkundung

Der Beschluss, neben der Nachnutzung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form auch andere Nutzungsvarianten auszuschreiben, verstieße gleichzeitig gegen das Verbot der unzulässigen Markterkundung.

Das Verbot der unzulässigen Markterkundung ist Ausfluss des Transparenzgebots gemäß § 97 Abs. 2 GWB. In § 28 Abs. 2 VgV ist das Verbot der unzulässigen Markterkundung ausdrücklich festgelegt:

„Die Durchführung von Vergabeverfahren lediglich zur Markterkundung und zum Zwecke der Kosten- oder Preisermittlung ist unzulässig.“

Für die Vergabe von Konzessionen findet sich in der Konzessionsvergabeverordnung zwar keine entsprechende Regelung. Der Grundsatz der Transparenz und damit auch des Verbot der unzulässigen Markterkundung ist aber gemäß § 1 KonzVgV i.V.m. § 97 Abs. 1 GWB auch im Rahmen von Vergaben nach der Konzessionsvergabeverordnung einzuhalten.

- Vgl. EuGH, Urteil vom 22.01.2015, C-463/13; EuGH, Urteil vom 19.07.2012, C-470/11; Wagner/Pfohl, ZfBR 2014, 745.

Führt die Landeshauptstadt Potsdam den Beschluss in der geänderten Fassung durch, stellt dies eine unzulässige Markterkundung dar. Denn der Auftragsgegenstand wäre nicht ausreichend bestimmt. Das Verfahren wäre gerade nicht darauf gerichtet, das wirtschaftlichste Angebot für eine bestimmte Leistung, hier eine bestimmte Form der Nutzung abzufragen, sondern am Markt zu eruieren, welche Nutzungsmöglichkeiten Investoren für die Biosphäre Potsdam anbieten können, welche Umbaumaßnahmen dafür ggf. erforderlich sind und welche Kosten dafür entstehen.

3.1.2 Schadensersatzrisiken

Die dargelegten Verstöße machen die Landeshauptstadt Potsdam gegenüber allen Bietern des Vergabeverfahrens schadensersatzpflichtig, wenn das Vergabeverfahren aufgrund dieser Verstöße aufzuheben wäre.

Die Verstöße gegen das Vergaberecht machen das Vergabeverfahren von Anfang an angreifbar. Es ist nicht auszuschließen, dass ein Bieter die Vergabeverstöße beanstandet und eine Nachprüfungsinstanz das Vergabeverfahren aufhebt.

In diesem Fall drohen der Landeshauptstadt Potsdam insbesondere Schadensersatzansprüche der Bieter wegen vorvertraglicher Pflichtverletzung gemäß §§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2, die jedenfalls die Kosten der Angebotserstellung umfassten.

Denn die Landeshauptstadt Potsdam hätte bei der Vorbereitung des Verfahrens grundlegende vergaberechtliche Vorschriften missachtet und damit gegen ihre Rücksichtnahmepflichten aus dem vorvertraglichen Schuldverhältnis verstoßen.

- Vgl. u.a. BGH, Urteil vom 27.06.2007, X ZR 34/04; BGH, Urteil vom 08.09.1998, X ZR 48/97; BGH, Urteil vom 26.10.1999, X ZR 30/98.

Es stünde zudem nicht nur dem Bieter ein Schadensersatzanspruch zu, der nachweisen kann, dass er den Zuschlag erhalten hätte. Vielmehr hätten alle Teilnehmer des Vergabeverfahrens Anspruch auf Schadensersatz. Denn der Auftraggeber hat bereits bei der Vorbereitung des Verfahrens gegen Vergaberecht verstoßen und die Aufhebung des Verfahrens damit rechtswidrig mitverschuldet.

- Vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 12.01.2015, VII-Verg 29/14; Portz in: Kulartz / Kus / Marx / Portz / Prieß, Kommentar zu VgV, 1. Auflage 2017, § 63 Rn. 112 f.

Die Bieter könnten jedenfalls ihr negatives Interesse geltend machen. Dies umfasst u.a. die Personal- und Sachaufwendungen für die Beschaffung der Vergabeunterlagen, für die Bearbeitung des Angebots (Angebotskalkulation) für eine etwaige Besichtigung des Leistungsorts sowie für die Einreichung des Angebots (Versandkosten). Insbesondere bei Bau und Sanierungsvorhaben können bereits im Rahmen der Angebotserstellung erhebliche Kosten für etwaige Planung anfallen.

3.2 Unzulässige Überprüfung weiterer Ausführungsvariante

Wenn die Landeshauptstadt Potsdam die Nachnutzung der Biosphäre Potsdam ausschreiben und parallel dazu weitere Varianten der Nachnutzung prüfen würde, würde sie damit ebenfalls gegen den Grundsatz der Ausschreibungsreife verstoßen (3.2.1).

Außerdem würde sich die Landeshauptstadt Potsdam auch mit diesem Beschluss Schadensersatzrisiken aussetzen (3.2.3)

3.2.1 Verstoß gegen den Grundsatz der Ausschreibungsreife

Die parallele Prüfung weiterer Nutzungsmöglichkeiten für die Biosphäre Potsdam stellt einen Verstoß gegen den Grundsatz der Ausschreibungsreife dar.

Die Ausschreibungsreife fehlt auch dann, wenn aufgrund ungeklärter rechtlicher oder tatsächlicher Vorfragen oder nicht abgeschlossener interner Planungen oder Abstimmungen offen ist, ob Leistungen in einem eingrenzbaeren Zeitraum überhaupt zur Ausführung kommen sollen.

- Vgl. Lampert in: Burgi/Dreher, GWB 4. Teil, 3. Auflage 2017, § 121 Rn. 120.

Nach dem Wortlaut des Änderungsbeschlusses, ist offenbar gerade nicht klar, ob und welche konkrete Form der Nutzung für die Biosphäre Potsdam gewünscht ist und wie diese umgesetzt werden soll. Denn die Verwaltung soll damit beauftragt werden, parallel zum Vergabeverfahren weitere Ausführungsvarianten zu prüfen.

Sinn und Zweck des Grundsatzes der Ausschreibungsreife ist es, dass die Bieter sicher sein können, auf welche Leistung sie bieten und dass tatsächlich der Zuschlag auf den ausgeschriebenen Auftrag erteilt wird. Denn nur so können Bieter einschätzen, ob sich die Aufwendungen für die Teilnahme am Vergabeverfahren wirtschaftlich auszahlen können.

Diese Sicherheit hat der Bieter gerade nicht, wenn parallel zum Vergabeverfahren weitere Nutzungsvarianten geprüft werden. Er muss dagegen jederzeit mit der Aufhebung des Vergabeverfahrens rechnen.

3.2.2 Vermeidung unnötiger Kosten

Es wäre vergaberechtlich zulässig und unnötige Kosten könnten vermieden werden, wenn die Landeshauptstadt Potsdam zunächst den Auftragsgegenstand verbindlich festlegt, ggf. mit Hilfe einer weiteren Markterkundung, und dann den konkreten Beschaffungsbedarf ausschreibt.

3.2.3 Schadensersatzansprüche

Zudem birgen die vorgenannten Änderungsanträge Schadensersatzrisiken für die Landeshauptstadt Potsdam, sofern sie sich nach Überprüfung weiterer Nutzungsvarianten für eine andere Nachnutzung der Biosphäre Potsdam entscheidet und dann das Vergabeverfahren aufheben muss.

Da für eine solche Aufhebung kein Aufhebungsgrund im Sinne des § 32 KonzVgV vorläge, könnten die Bieter auch hier berechnete Ansprüche auf Schadensersatz gemäß §§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB geltend machen. Dieser Anspruch würde, wie unter Ziffer 3.1.2 dargestellt, insbesondere die Kosten für die Vorbereitung an der Teilnahme des Vergabeverfahrens sowie die Kosten der Angebotserstellung erfassen.

4 Ergebnis

Die Stadtverordnetenversammlung darf aus den vorgenannten Gründen, den Oberbürgermeister nicht beauftragen, das erneute Verfahren zur EU-weiten Ausschreibung für die Nachnutzung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form auch auf andere, die Entwicklung des Stadtteils in den Nutzungskonzeptionen zu erweitern.

Dieses Vorgehen verstieße gegen den Grundsatz der Ausschreibungsreife. Es würde zudem das Verbot der unzulässigen Markterkundung verletzen und birgt Schadensersatzrisiken für die Landeshauptstadt Potsdam.

Die Stadtverordnetenversammlung darf auch nicht beschließen, dass der Oberbürgermeister neben der Ausschreibung der Nachnutzung der Biosphäre Potsdam als Tropenhalle weitere Nutzungsmöglichkeiten prüft. Dieses Vorgehen verstieße ebenso gegen den Grundsatz der Ausschreibungsreife. Zudem birgt es ebenfalls Schadensersatzrisiken für die Landeshauptstadt Potsdam.

Hinweis:

Die vorgenannten vergaberechtlichen Einschätzungen beruhen auf einer externen juristischen Stellungnahme der Rechtsanwältin Frau Dr. Jasper der Rechtsanwaltskanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek vom 26.06.2017, die in den Text eingearbeitet worden ist.

II. Wesentlichen Kostenpositionen der untersuchten Varianten zur Nachnutzung der Biosphäre

VORBEMERKUNG

Der Hauptausschuss hat den Oberbürgermeister am 13.07.2016 (DS 16/SVV/447) beauftragt die mehrteilige bzw. multifunktionale Nutzung der Biosphärenhalle – mit konzeptioneller Neuausrichtung (Variante 7) zu prüfen. Die der Untersuchung zugrunde gelegten Prämissen sind im Einzelnen in der Beschlussvorlage vom 20.04.2017 (17/SVV/0370) dargelegt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in der als Anlage „Gesamtübersicht der Varianten 1, 3, 4, 7A, 7B, 7C1, 7C2 zur Nachnutzung Biosphärenhalle“ als Grobkostenschätzung zu vorgenannter Beschlussvorlage beigefügt.

Nachfolgend werden die jeweilige Datenbasis und die den Berechnungen zugrunde gelegte Annahmen für die vorgenannten Varianten im Einzelnen nach folgenden Posten erläutert:

- a) Betriebskosten
- b) Investitionen / Rücklage
- c) Zinsaufwand / Kapitaldienst
- d) Zusatzaufwand
- e) Nutzungsspezifische Umsätze
- f) Zusammenfassung / Sonstiges

Die hierbei jeweils zugrunde gelegten Baukosten bzw. Sanierungskosten für die Gebäudehülle basieren, bis auf die Varianten 3 und 4, auf vorläufigen Einschätzungen des Büros Winkens Architekten. Um einen Vergleich der Varianten unabhängig vom jeweiligen Betreiber zu ermöglichen, erfolgte ein Ansatz zu Bruttokosten. Für die Sanierung der Gebäudehülle wurden einheitlich für alle Varianten € 6.500.000 brutto in Ansatz gebracht. In der Variante 4 sind individuell ermittelte Sanierungskosten bereits in den Baukosten enthalten.

VARIANTE 1

In Variante 1 soll der bisher im Obergeschoss gelegene Gastronomiebereich in die Orangerie verlegt werden. Damit wäre ein Zugang des Restaurants von außen für Parkbesucher und Anwohner möglich. Gleichzeitig soll eine bessere Nutzbarkeit der Orangerie für Veranstaltungen erreicht werden. Daneben ist in dieser Variante die Verlegung der Verwaltungsräume in den bisherigen Shop und eine Verlegung des Shops in das Foyer vorgesehen.

a) Betriebskosten

Grundlage für die Ermittlung der Betriebskosten sind im Wesentlichen die von Seiten der Biosphäre Potsdam GmbH vorgelegte Soll-Ist Vergleiche für die Jahre 2015 und 2016.

Als Betriebskosten wurden zum einen Energiekosten

- Strom,
- Fernwärme und

- Wasser
- sowie sonstige Betriebskosten
- Aufwendungen für Reparatur, Wartung und Serviceverträge,
 - Reinigungskosten,
 - Versicherungen und
 - Grundsteuer
- erfasst.

In Hinblick auf die bis dato angestrebte Einstellung des Betriebs als Tropenhalle, hat die Biosphäre Potsdam GmbH, in Abstimmung mit der LHP, seit 2016 das Angebot in der Tropenhalle sukzessive reduziert. Dies hat in Teilbereichen zu einer Reduzierung der entsprechenden Aufwendungen geführt. Das Zahlenwerk des Jahres 2016 in Form des vorgenannten Soll-Ist-Vergleiches kann daher nur eingeschränkt für eine Betriebskostenprognose herangezogen werden. Daher wurden die Betriebskosten der Jahre 2015 und 2016 gegenübergestellt und der jeweils höhere Betrag zugrunde gelegt.

Im Variantenvergleich wurde für alle Varianten eine Förderung im Rahmen des Programms RENplus 2014-2020 berücksichtigt. Eine der Voraussetzungen für die Gewährung der Fördermittel ist die Reduzierung der Energiekosten um mindestens 15 %. Der Energiekostenansatz wurde daher entsprechend gemindert. Für die Sonstigen Betriebskosten wurde ein Anstieg von 1 % berücksichtigt bzw. Einschätzungen der Biosphäre GmbH zugrunde gelegt. Danach ermittelt sich der Betriebskostenansatz wie folgt:

Betriebskosten	Ansatz	Ist 2015	Ist 2016	Ansatz
		EURO	EURO	EURO
Strom	Ansatz 85%	142.458	136.641	121.088
Fernwärme	Ansatz 85%	125.960	128.915	109.578
Wasser	Ansatz 85%	25.860	36.090	30.677
Reparatur, Wartung, u.a.	lt. Biosphäre GmbH	248.305	165.133	205.600
Reinigungskosten	höherer Wert zzgl. 1 %	120.634	110.242	121.840
Versicherungen	lt. Biosphäre GmbH	34.382	36.490	40.500
Grundsteuer	unverändert	23.508	23.508	23.508
				<u>652.791</u>

b) Investitionen / Rücklagen

Für die oben beschriebenen Baumaßnahmen wurden Baukosten in Höhe von insgesamt € 3.272.000 veranschlagt. Zusammen mit den Sanierungskosten für die Gebäudehülle in Höhe von € 6.500.000 ergeben sich Baukosten in Höhe von insgesamt € 8.872.000. Denen stehen erwartete Zuschüsse aus dem Förderprogramm RENplus 2014-2020 in Höhe von € 2.500.000 gegenüber.

Eine der Bedingungen für die Nachnutzung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form im Rahmen des erneuten Ausschreibungsverfahrens ist ein zweckgebundener Betrieb der Halle für mindesten 20 Jahre. Gemäß der Nutzungsdauer wurde die Instandhaltungsrücklage daher mit jährlich 1/20 der Baukosten bei Ermittlung des Basiszuschusses in Ansatz gebracht. Der erwartete Zuschuss wurde bei Ermittlung der Rücklage nicht gegen gerechnet.

Nach Einschätzung der Biosphäre Potsdam GmbH sind für den modifizierten Betrieb der Biosphärenhalle folgende **Reattraktivierungsmaßnahmen** erforderlich:

	<u>EURO</u>
Ausrüstung außerschulisches Lernen	100.000
Weitere Ausstellungsexponate	500.000
Naturpfad und Hängebrücke	200.000
Flugsimulator	<u>100.000</u>
	<u>900.000</u>

Unterstellt wurde, dass innerhalb von 10 Jahren Maßnahmen in mindestens gleicher Höhe durchgeführt werden, um die Attraktivität der Tropenhalle für weitere 10 Jahre zu erhalten. Daher wurde eine entsprechende Rücklage in Höhe von 1/10 des Investitionsvolumens in Ansatz gebracht.

Die Gesamtinvestitionen und Rücklagen ermitteln sich damit wie folgt:

	<u>EURO</u>	<u>Investition</u> EURO	<u>Rücklage</u> EURO
Umbau Orangerie, Verwaltung, Shop	2.372.000		
Sanierung Gebäudehülle	<u>6.500.000</u>	8.872.000	443.600
Reattraktivierung		<u>900.000</u>	<u>90.000</u>
		<u>9.772.000</u>	<u>533.600</u>

c) Zinsaufwand / Kapitaldienst

Nach Abzug der in Aussicht stehenden Zuschüsse in Höhe von € 2.500.000 ergibt sich für vorgenannte **Umbaumaßnahmen** ein aufgerundeter Finanzierungsbetrag wie folgt:

	<u>EURO</u>
Umbau Orangerie, Verwaltung, Shop	8.872.000
Zuschuss RENplus 2014-2020	-2.500.000
Aufrundung	<u>28.000</u>
	<u>6.400.000</u>

Für die zu refinanzierenden Zinsaufwendungen wurde bei Ermittlung des Basiszuschusses ein Zinssatz von 1,5 % p.a. bei einer Laufzeit von 20 Jahren zugrunde gelegt. Der Zinsanteil für das erste Jahr der Laufzeit ermittelt sich danach mit € 94.104 bei einem Kapitaldienst von insgesamt € 370.595 p.a.

Als Zinssatz für die Reattraktivierungsinvestitionen wurden ebenfalls 1,5 % p.a. zugrunde gelegt. Die berücksichtigte Laufzeit beträgt aufgrund erforderlicher turnusmäßiger Folgeinvestitionen 10 Jahre. Der Zinsanteil für das erste Jahr der Laufzeit beträgt danach € 12.924, der Kapitaldienst € 96.975 p.a.

Werden Kapitaldienst (Liquiditätsabfluss) und die im Basiszuschuss berücksichtigten Rücklagen sowie Zinsaufwendungen gegenüber gestellt, ergibt sich folgende Darstellung:

	<u>Kapital-</u> <u>dienst</u>	<u>Zinsen /</u> <u>Rücklagen</u>
	EURO	EURO
Umbau / Sanierung Gebäudehülle	370.595	443.600
Reattraktivierungsmaßnahmen	96.975	90.000
Zinsaufwand Umbau / Sanierung Gebäudehülle		94.104
Zinsaufwand Reattraktivierungsmaßnahmen		12.924
	<u>467.570</u>	<u>640.628</u>

Unter Ansatz der Zinsen und Rücklagen wäre der Kapitaldienst (und damit auch der Tilgungsanteil) in vollem Umfang refinanziert.

Der sich ergebende Differenzbetrag in Höhe von € 173.058 resultiert im Wesentlichen aus dem erwarteten Zuschuss in Höhe von € 2.500.000. Dieser war bei Ermittlung des Finanzierungsbetrages, nicht aber bei Ermittlung der Instandhaltungsrücklage in Abzug zu bringen. Unterstellt wurde, dass die Halle auch nach Ablauf der Bindungsfrist von 20 Jahren einen bautechnisch entsprechenden Zustand aufzuweisen hat.

d) Zusatzaufwand

Als Zusatzaufwand werden die ursächlichen mit Nutzung der Halle als Tropenhalle, Restaurant und Veranstaltungsort in Zusammenhang stehenden Aufwendungen berücksichtigt. Der Zusatzaufwand in Höhe von von rd. € 3.200.000 ermittelt danach wie folgt:

	<u>EURO</u>
Aufwendungen für Gastronomie, Events und Shop	1.058.734
Personalaufwand	1.482.553
Sonstige Aufwendungen	654.426
	<u>3.195.713</u>

Für Sonderausstellungen wurde jährlich ein Betrag in Höhe von € 75.000 veranschlagt. Die Aufwendungen für Gastronomie und Veranstaltungen wurden anhand des durchschnittlichen Wareneinsatzes bezogen auf den Umsatz angesetzt.

Durch die Verlegung des Gastronomiebereiches in die Orangerie wird eine Ergebnisverbesserung in Höhe von rund mindestens € 80.000 in Ansatz gebracht. Hierbei wird unterstellt, dass sich die unmittelbar damit in Zusammenhang stehenden Baukosten von in Höhe von € 1.504.500 innerhalb des Betrachtungszeitraumes von 20 Jahren zumindest amortisieren. Ausgehend von einem Waren- und Personaleinsatz von 75 % sind hierfür Umsätze in Höhe von € 320.000 und ein Wareneinsatz von € 240.000 zu berücksichtigen.

Aufgrund der ab 2016 beginnenden Personalfuktuation wurden die Personalkosten des Jahres 2015 in Ansatz gebracht.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für Unternehmenswerbung (€ 283.000), Betriebsbedarf (€ 95.640) und Abschreibungen (€ 50.000).

e) Nutzungsspezifische Umsätze

Den besucherbezogenen Umsätzen (Ticket, Shop, Gastronomie) wurde eine Besucherzahl von 150.000 p.a. zugrunde gelegt. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass die oben genannten Umbau- und Reattraktivierungsmaßnahmen zumindest zu einer Stabilisierung des Besucheraufkommens auf dem Niveau der Jahre 2015 bzw. 2016 führen.

Die Erlöse pro Kopf für Shop und Gastronomie orientieren sich an dem Wert des Jahres 2016. Zusätzlich wurden, wie oben beschrieben, weitere € 320.000 in Ansatz gebracht. Für Ticketerlöse wurde eine Preissteigerung in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Die Eventumsätze entsprechen dem Istwert 2015. Mögliche Umsatzsteigerungen nach Umbau der Orangerie und Auslaufen der Fördermittelbindung wurden nicht berücksichtigt. Die nutzungsspezifischen Umsätze von rd. € 2.900.000 ermitteln sich danach wie folgt:

	<u>EURO</u>
Ticketerlöse	1.179.767
Shoperlöse	187.500
Gastronomieerlöse	465.000
Mehrerlöse Gastronomie	320.000
Eventerlöse	632.404
Sonstige Umsätze/Erträge	102.591
	<u>2.887.262</u>

f) Zusammenfassung / Sonstiges

Zusammengefasst ergibt sich ein Gesamtzuschuss in Höhe von rd. € 1.900.000 wie folgt:

	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>
Betriebskosten	652.791	
Rücklagen	533.600	
Zinsaufwand	<u>107.028</u>	1.293.419
Zusatzaufwand		3.195.713
Nutzungsspezifische Umsätze		<u>-2.887.262</u>
		1.601.870
Umsatzsteuer 19 %		<u>304.355</u>
		<u>1.906.225</u>

Derzeit kann nicht abschließend beurteilt werden, ob und in welcher Form eine Überlassung bzw. Übertragung der Biosphärenhalle erfolgen wird. Hierzu ist der Ausgang des Ausschreibungsverfahrens abzuwarten.

Bei Ermittlung des Gesamtzuschusses wurde daher davon ausgegangen, dass die Leistung des Betreibers umsatzsteuerpflichtig ist und ein Vorsteuerabzug für die LHP nicht besteht. Bei Ermittlung der Umbau- und Sanierungskosten blieb ein Vorsteuerabzug unberücksichtigt.

Damit wurde den aus umsatzsteuerlicher Sicht bestehenden Risiken, auch in Hinblick auf die bei der LHP aktuell angeordnete Betriebsprüfung (hier: BgA Biosphäre), Rechnung getragen.

Für Zwecke der Übertragung des Biosphärengrundstücks bzw. der Beurteilung eines Kaufangebotes eines potentiellen Betreibers, steht eine gutachterliche Wertermittlung aus.

Derzeit besteht aufgrund der zunächst beabsichtigten Betriebseinstellung nach Auslaufen der Fördermittelbindung keine Planungssicherheit. Diese hat neben einer Personalfuktuation auch zu Umsatzeinbrüchen im Veranstaltungsbereich geführt. Abhängig von Art und Weise der Durchführung der Bau- und Reatraktivierungsmaßnahmen, kann eine Betriebsunterbrechung erforderlich sein.

VARIANTE 3

Die Variante 3 wurde bereits in der Machbarkeitsstudie – Variantenuntersuchung vom 18.12.2014 im Einzelnen erläutert. Das dort zugrunde gelegte Zahlenmaterial war, soweit erforderlich, fortzuschreiben bzw. waren entsprechende Laufzeitanpassungen vorzunehmen.

Für Zwecke der Vergleichbarkeit mit den übrigen Varianten wurde bei Ermittlung der Rücklagen und der Zinsaufwendungen ebenfalls von einer zweckgebundenen Nutzung der Halle für 20 Jahre ausgegangen.

a) Betriebskosten

Der Betriebskostenansatz p.a. basiert auf der Nutzungskostenschätzung Dress & Sommer vom 17.10.2014 und ermittelt sich wie folgt:

	<u>EURO</u>
Betriebskosten gesamt (ohne Instandhaltungsrücklage)	714.924
Umsatzsteuer 19 %	<u>135.836</u>
	850.760
Fortschreibung	<u>884.973</u>

Die Fortschreibung erfolgt aufgrund der Altersstruktur des Zahlenmaterials. Bei einer zu realisierenden Nutzfläche von insgesamt 3.960 m² ergeben sich damit monatliche Betriebskosten in Höhe von € 18,62 je m².

b) Investitionen / Rücklagen

Das Investitionsvolumen ergibt sich aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Dress & Sommer mit Stand 29.10.2014. Die Gesamtkosten brutto betragen danach € 12.916.808. Davon entfallen nach dem Verhältnis der Nutzflächen auf soziale Infrastrukturfächen (2.170 m²) € 6.915.677 und auf die Restflächen (1.390 m²) € 5.704.131.

Unter Berücksichtigung der Sanierungskosten für die Gebäudehülle in Höhe von € 6.500.000 betragen die Baukosten insgesamt € 19.119.808. Diesen stehen erwartete Zuschüsse aus dem Förderprogramm RENplus 2014-2020 in Höhe von € 2.500.000 gegenüber.

Zur Vergleichbarkeit der Varianten, insbesondere mit vorangestellter Variante 1, wurden bei Ermittlung der Instandhaltungsrücklage 1/20 der Baukosten, somit € 955.990, in Ansatz

gebracht. Der erwartete Zuschuss wurde nicht abgezogen. Bei einer Nutzfläche von 3.960 m² beträgt die monatliche Belastung danach € 20,12 je m².

c) Zinsaufwand / Kapitaldienst

Werden vorgenannte Baukosten, ein Zinssatz von 1,5 % p.a. und eine Laufzeit von 20 Jahren zugrunde gelegt, beträgt die zu berücksichtigende Zinsbelastung nach Abzug der möglichen Förderung € 244.374. Die Refinanzierung des Tilgungsanteils erfolgt auch in diesem Fall über die Einbeziehung der Instandhaltungsrücklage in den Basiszuschuss.

Die Risiken aus zusätzlich erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen wurden mit pauschal € 2.400.000 eingeschätzt, damit waren zusätzliche Zinsaufwendungen in Höhe von € 35.489 zu berücksichtigen. Insgesamt betragen die Zinsaufwendungen damit € 279.863.

d) Zusatzaufwand

Zusätzliche betriebsspezifische Aufwendungen waren in der Machbarkeitsstudie – Variantenuntersuchung vom 18.12.2014 nicht zu berücksichtigen.

e) Nutzungsspezifische Umsätze

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie – Variantenuntersuchung vom 18.12.2014 wurde je m² Nutzfläche Kita (1.490 m²) ein Betrag in Höhe von € 3,00 als Erstattungsbetrag berücksichtigt. Aufgerundet wurden bei Ermittlung des Gesamtzuschusses € 55.000 in Ansatz gebracht.

f) Zusammenfassung / Sonstiges

Zusammengefasst ergibt sich ein Gesamtzuschuss in Höhe von rd. € 2.460.000 wie folgt:

	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>
Betriebskosten	884.973	
Rücklagen	955.990	
Zinsaufwand	<u>279.863</u>	2.120.826
Nutzungsspezifische Umsätze		<u>-55.000</u>
		2.065.826
Umsatzsteuer 19 %		<u>392.507</u>
		<u>2.458.333</u>

Für Zwecke der Vergleichbarkeit und aufgrund der Unwägbarkeiten hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Behandlung des Zuschusses, wurde die Umsatzsteuer als Zuschussbestandteil berücksichtigt. Bei Ermittlung der Umbau- und Sanierungskosten blieb ein Vorsteuerabzug unberücksichtigt.

Die Nutzung der Halle als soziale Infrastruktureinrichtung führt aufgrund der im Verhältnis zum Volumen des Baukörpers geringen Nutzfläche zu nicht wettbewerbsfähigen Betriebskosten nebst Instandhaltungsrücklage und Zinsaufwendungen. Dies wurde bereits mit der Machbarkeitsstudie – Variantenuntersuchung vom 18.12.2014 dargelegt.

VARIANTE 4

Nach Durchführung weiterer Prüfungen und 3D-Simulationen durch die Architekten Barkow-Leibinger bzw. durch das Beratungsunternehmen Drees & Sommer wurde mit Fortsetzung der Variantenuntersuchung vom 29.02.2016 die Präzisierung der Betriebs- und Investitionskosten für die Variante 4 vorgestellt.

Für das dort zugrunde gelegte Zahlenmaterial wurde bei Ermittlung der Rücklagen und Zinsaufwendungen, aufgrund der erforderlichen Vergleichbarkeit mit Variante 1, nunmehr von einer zweckgebundenen Nutzung der Halle für 20 Jahre ausgegangen.

a) Betriebskosten

Der Betriebskostenansatz erfolgt auf Grundlage der Nutzungskostenschätzung vom 15.02.2016 von Drees & Sommer. Die Betriebskosten betragen danach € 3,90 brutto je m², demnach für 14.133 m² insgesamt jährlich € 661.424 p.a.

b) Investitionen / Rücklagen

Das Investitionsvolumen ergibt sich aus der Fortschreibung der Gesamtkostenermittlung von Dress & Sommer vom 19.02.216 durch die Pro Potsdam GmbH mit gleichem Datum. Danach werden als Baukosten brutto insgesamt € 34.297.330 berücksichtigt. Kosten für die Sanierung der Gebäudehülle sind in diesem Betrag bereits enthalten. Um eine Vergleichbarkeit, insbesondere mit Variante 1, herzustellen wurden als Instandhaltungsrücklage 1/20 der Baukosten, somit € 1.714.867 in Ansatz gebracht.

c) Zinsaufwand / Kapitaldienst

Unter Zugrundelegung eines Zinssatz von 1,5 % p.a. und einer Laufzeit von 20 Jahren ergibt sich auf Grundlage der ermittelten Baukosten, dem Abzug der möglichen Förderung und der zusätzliche Zinsbelastung aufgrund möglicher Risiken aus Infrastrukturmaßnahmen eine Zinsbelastung in Höhe € 502.830.

d) Zusatzaufwand

Für die von der LHP zu tragenden Personalaufwendungen für Hausmeister und Sekretärin wurden, wie bereits bei Vorlage der Fortsetzung der Variantenuntersuchung vom 29.02.2016 angegeben, ein Pauschalbetrag in Höhe von € 150.000 berücksichtigt.

e) Nutzungsspezifische Umsätze

Nutzungsspezifische Umsätze waren nicht zu berücksichtigen.

f) Zusammenfassung / Sonstiges

Für Zwecke der Vergleichbarkeit mit den übrigen Varianten wurde die Umsatzsteuer als Zuschussbestandteil berücksichtigt.

VARIANTE 7 A

Die Variante 7 A ist im Wesentlichen durch die Eingliederung des Naturkundemuseums in die Orangerie geprägt. Dies hat zur Folge, dass die bisher für Veranstaltungen genutzten Flächen nicht mehr zu Verfügung stehen und eine Verlagerung des Gastronomiebereichs in die Orangerie entfällt.

Die Jugendfreizeiteinrichtung wurde nicht gesondert betrachtet, da die diesen Flächen zuzuordnenden Aufwendungen bereits in den Betriebs- und Investitionskosten enthalten sind.

a) Betriebskosten

Eine gesonderte Betriebskostenermittlung ist für die Varianten 7 nicht erfolgt. Für Zwecke der Grobkostenschätzung wurden die für Variante 1 ermittelten Betriebskosten in Höhe von € 652.791 zugrunde gelegt.

b) Investitionen / Rücklagen

Die Gesamtinvestitionen und Rücklagen ermitteln sich für die Variante 7 A wie folgt:

	<u>EURO</u>	<u>Investition</u> <u>EURO</u>	<u>Rücklage</u> <u>EURO</u>
Einbau Jugendclub	629.875		
Einbau Naturkundemuseum	1.986.350		
Sanierung Gebäudehülle	<u>6.500.000</u>	9.116.225	455.811
Reattraktivierung		<u>900.000</u>	<u>90.000</u>
		<u>10.016.225</u>	<u>545.811</u>

Da der Betrieb als Tropenhalle in dieser Variante fortgesetzt werden soll, waren die unter Variante 1 genannten Reattraktivierungskosten zusätzlich zu berücksichtigen.

c) Zinsaufwand / Kapitaldienst

Unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 1,5 % p.a. und einer Laufzeit von 20 Jahren ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Baukosten dem Abzug der möglichen Förderung und der zusätzliche Zinsbelastung aufgrund möglicher Risiken aus Infrastrukturmaßnahmen eine Zinsbelastung in Höhe von insgesamt € 145.497.

d) Zusatzaufwand

Als Zusatzaufwand für den Teil Biosphärenhalle wurde der für die Variante 1 ermittelte Betrag in Höhe von € 3.195.713 zugrunde gelegt. Da in Variante 7 A eine Verlagerung des Gastronomiebereichs in die Orangerie entfällt, wurden die im vorgenannten Betrag enthaltenen Mehraufwendungen für Gastronomie in Höhe von € 240.000 in Abzug gebracht und der danach verbleibende Teil aufgrund des geringeren zuzurechnenden Flächenanteils zu rund 95 % in Höhe von € 2.800.000 in Ansatz gebracht.

Der Zusatzaufwand für das Museum wurde auf Grund der für 2017 geplanten Aufwendungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Teilhaushalt-Budget 2015/2016 Fachbereich 25202) in Höhe von € 1.331.100 ermittelt. Als mögliche Synergieeffekte wurden für Personal- und

Betriebskosten ein Betrag in Höhe von € 300.000 abgezogen. Im Ergebnis wurde ein Betrag in Höhe von € 1.050.000 berücksichtigt.

e) Nutzungsspezifische Umsätze

Die nutzungsspezifischen Umsätze vor Abrundung ermitteln sich wie folgt:

	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>
Umsatzerlöse Variante 1	2.887.262	
Entfall Mehrerlöse Gastronomie	-320.000	
Entfall Eventerlöse (Veranstaltungen)	<u>-632.404</u>	1.934.858
Erträge Museum		<u>116.000</u>
		<u><u>2.050.858</u></u>

Die Erträge Museum wurden dem Teilhaushalt-Budget 2015/2016 Fachbereich 25202 für 2017 entnommen.

f) Zusammenfassung / Sonstiges

Der Gesamtzuschuss in Höhe von rd. € 3.740.000 ermittelt sich wie folgt:

	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>
Betriebskosten	652.791	
Rücklagen	545.811	
Zinsaufwand	<u>145.497</u>	1.344.099
Zusatzaufwand Biosphärenhalle		2.800.000
Zusatzaufwand Naturkundemuseum		1.050.000
		-
Nutzungsspezifische Umsätze		<u>2.050.000</u>
		3.144.099
Umsatzsteuer 19 %		<u>597.379</u>
		<u><u>3.741.478</u></u>

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Variante 1 unter Punkt f) verwiesen.

VARIANTEN 7 B BIS 7 C 2

Für die Untersuchungen der Varianten 7 B bis 7 C 2 wurden im Wesentlichen die Kostenschätzungen des Architekturbüros Winkens verwendet. Auf dieser Grundlage wurden die jeweiligen Instandhaltungsrücklagen in Höhe von 1/20 und der Zinsaufwand in Höhe von 1,5 % p.a. bei einer Laufzeit von 20 Jahren unter Berücksichtigung der möglichen Förderung und der zusätzliche Zinsbelastung aufgrund möglicher Risiken aus Infrastrukturmaßnahmen ermittelt.

Aufgrund der sich danach abzeichnenden finanzielle Belastung war erkennbar, dass der zu erwartende Basiszuschuss nennenswert über dem der Variante 1 bzw. 7 A liegen wird. Auf Simulationen und gesonderten Betriebskostenermittlungen, die absehbar zu erheblichen Mehraufwendungen im Rahmen der Fortsetzung der Variantenuntersuchung geführt hätten,

wurde in diesem Rahmen verzichtet. Für Zwecke der Grobkostenschätzung wurden hilfsweise die für Variante 1 ermittelten Betriebskosten in Höhe von € 652.791 zugrunde gelegt.

Die den Varianten zugrunde gelegten Nutzungen lassen erwarten, dass die jeweiligen nutzungsspezifischen Umsätze bereits die zusätzlich zu berücksichtigenden Aufwendungen nicht decken werden. Daher werden die sich aus den jeweiligen Basiszuschüssen ermittelten Belastungen weiter ansteigen.

Auch in diesen Varianten kann nicht abschließend beurteilt werden, ob und in welcher Form eine Überlassung bzw. Übertragung der Biosphärenhalle erfolgen wird. Der Gesamtzuschuss beinhaltet daher auch die Umsatzsteuer. Ein Vorsteuerabzug für Investition blieb unberücksichtigt. Umsatzsteuerliche Risiken wurde damit Rechnung getragen.



- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.
17/SVV/0370

öffentlich

Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Betreff: Dauerhafte Nachnutzung der Biosphäre

Erstellungsdatum 03.07.2017

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.07.2017	Hauptausschuss	x	
05.07.22017	Stadtverordnetenversammlung		x

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Beschlusstext wird um folgende Punkte ergänzt:

- Bei der Nachnutzung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form (Variante 1) ist die Einordnung eines Bürgertreffs im Bereich der Orangerie zu prüfen.
- Der Standort an der Georg-Hermann-Allee neben dem Grundstück Ecke Esplanade ist umgehend als Jugendklub für den Potsdamer Norden zu entwickeln.

Im Absatz finanzielle Auswirkungen wird im 3. Punkt ergänzt:

... ein jährlicher Zuschuss in Höhe von **bis zu** 1.904.000 Euro brutto im Haushalt ab 2018 ff notwendig.

gez. Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg
Fraktionsvorsitzender

Unterschrift

Begründung:

Der Weiterbetrieb der Biosphäre als lokal und überregional wirksame wesentliche touristische und bildungspolitische Einrichtung der naturwissenschaftlichen Bildung mittels Tropenhalle ist erhaltenswert. Neben erweiterten Gastronomieangeboten erscheint die Einordnung eines Bürgertreffs im Bereich der Orangerie des Gebäudes möglich und im Interesse der Bewohner des umliegenden Stadtteils wünschenswert.

Die für den Norden seit geraumer Zeit notwendige und immer noch fehlende Jugendeinrichtung kann dauerhaft und zügig am Standort Georg-Hermann-Allee neben der Schule errichtet werden. Nachdem die entsprechenden Standortprüfungen durchgeführt worden sind, ist ein klarer Handlungsauftrag zu erteilen, um weitere Verzögerungen zu verhindern und Spekulationen im Zusammenhang mit der Biosphäre, die ihrerseits eine zügige Perspektive zum weiteren Betrieb benötigt, auszuräumen.



- Änderungsantrag**
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

17/SVV/0370

öffentlich

Einreicher: Fraktionen SPD, CDU/ANW, B90/Die Grünen

Betreff: Dauerhafte Nachnutzung Biosphäre

Erstellungsdatum 04.07.2017

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.07.2017	HA	X	
05.07.2017	SVV		X

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Durchführung eines Beteiligungsverfahrens für die Entwicklung eines Stadtteilzentrums am Standort der Biosphäre und der Umgebung

1. Workshop mit Träger, Planern/Architekten, Politik, Verwaltung im September 2017
(Organisation: Werkstatt für Beteiligung)

Zielstellung:

Die Funktionen eines Stadtteilzentrums werden hinsichtlich Machbarkeit und Kosten anhand der bestehenden Potenziale und zusätzlicher Erfordernisse diskutiert und abgewogen.

Mindestens folgende Konstellationen zur Funktion der Biosphärenhalle und der Umgebung sollen auch bzgl. verschiedener Betreibermodelle miteinander verglichen werden:

1. Weiterbetrieb der Biosphäre mit Tropenhalle und Eventbereich/Gastronomie
2. Weiterbetrieb der Biosphäre mit Tropenhalle ergänzt mit stadtteilbezogenen Einrichtungen
3. Unterbringung stadtteilbezogene Einrichtungen in der Halle und Umgebung
4. Teilrückbau/Öffnung der Halle und stadtteilbezogener Nutzungen einschließlich Umgebung
5. Rückbau der Halle und Neubau stadtteilbezogener Nutzungen auf dem Areal sowie in der Umgebung

stadtteilbezogene Nutzungen können z.B. sein:

- generationenübergreifender Bürgertreff
- Kiezbad mit 25 m Becken, Sauna, Fitnessbereich
- Gastronomie mit Außenbereich
- Sportflächen einschließlich Skateranlage und Kletterpark
- Zirkus Montelino

Teilnehmerkreis:

- ProPotsdam
- Träger des Breitensportes
- Soziale Träger der Stadtteilarbeit

- Stadtjugendring
- PMS sowie kommerzielle Betreiber o.g. Einrichtungen
- Fachhochschule Potsdam
- Stadtverordnete
- Stadtverwaltung

2. Bürgerbeteiligung im Oktober 2017 (Organisation: Werkstatt für Beteiligung)

Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse des Workshops mit Anwohnerinnen und Anwohnern nach vorheriger Beratung durch die Stadtverordneten.

3. Interfraktioneller Arbeitskreis im November 2017

Bewertung der Arbeitsergebnisse und Votierung zur Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2017.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung ist zurückzustellen. Die Biosphäre wird bis Ende 2018 weiterbetrieben.

Begründung:

Im Ergebnis der kürzlich durchgeführten Stadtteilwerkstatt Bornstedter Feld wurde ein Defizit typischer stadtteilbezogener Einrichtungen identifiziert. Dieses Defizit wurde zuvor bereits wiederholt z.B. auf Bürgerversammlungen, Umfragen und öffentlichen Sitzungen der Interessenvertretung Bornstedter Feld genannt. Unter anderem wurde das Fehlen eines funktionalen Stadtteilzentrums mit Aufenthaltsqualität bedauert. Der Standort um die Biosphäre scheint unter Einbeziehung der Umgebung geeignet, sich zu einem solchen lokalen Ort mit den entsprechenden Funktionen zu entwickeln.

Aus dem vorgenannten Beteiligungsverfahren sollen sich neue Erkenntnisse ergeben, um die Entscheidung über die Zukunft der Biosphäre und ihrer Umgebung auf fundierter Grundlage treffen zu können. Vergleichende Untersuchungen und eine veränderte Herangehens- und Betrachtungsweise können zu anderen Ergebnissen führen, als die bisherigen Prüfungen dokumentieren. Vorhandene Einrichtungen sollen effektiv genutzt und störende Elemente behutsam zurückgebaut werden. Nutzungen mit niedrigen Investitions- und Unterhaltungskosten können zum Zug kommen. Der Baukörper und die Umgebung unterliegen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Funktion als Stadtteilzentrum einer einheitlichen städtebaulichen Betrachtung. Zum Zeitpunkt der Errichtung der Biosphäre, lag diese in einem im Wesentlichen unbewohnten Konversionsgebiet. Heute bildet sie den Mittelpunkt eines neu entstandenen Stadtteils mit bald 15 Tausend Einwohnern. Eine veränderte Betrachtung auf diesen Standort ist daher geboten, um den berechtigten Ansprüchen der dort nun lebenden Menschen gerecht zu werden.

gez. P. Heuer M.Finken....J. Armbruster und P. Schüler
Fraktionsvorsitzende

Unterschrift