



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		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. 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:
 - (1) Voranstellen eines Teilnahmewettbewerbs, um schnell und kostengünstig zu klären, ob es überhaupt Bewerber für das Projekt gibt.
 - (2) Zweckgebundene Betreuung 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

2. 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:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Nein

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

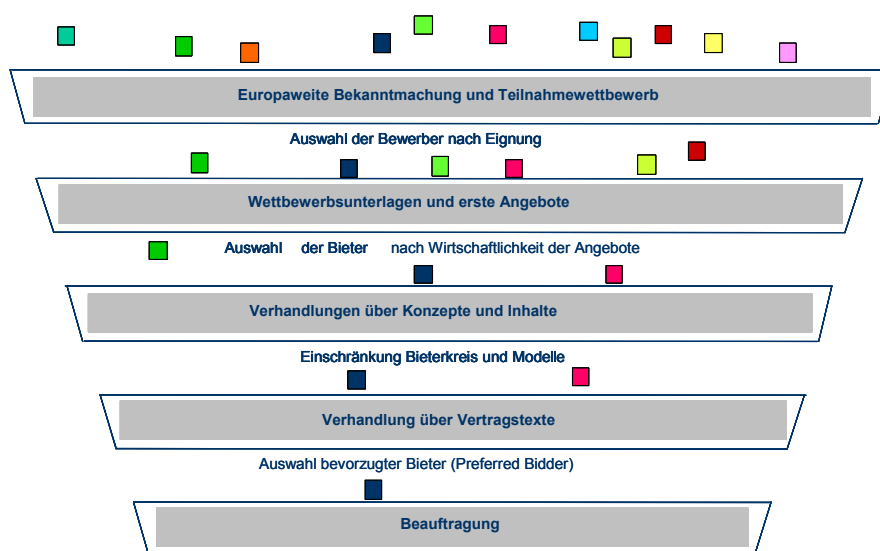
Ziel dieses wettbewerblichen EU-weiten Vergabeverfahrens ist es, einen privaten Partner zu finden, der die Biosphäre auf der Grundlage eines mit der Landeshauptstadt Potsdam geschlossenen Betreibervertrags langfristig rentabel als touristische Einrichtung bewirtschaftet. Das wettbewerbliche Vergabeverfahren, 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