

Protokollauszug aus der 57. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Hauptausschusses vom 10.05.2017

öffentlich

Top 4.3 Dauerhafte Nachnutzung der Biosphäre 17/SVV/0370 vertagt

Der Oberbürgermeister verweist eingangs auf die bisherigen Diskussionen und Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zum Thema Biosphäre. Nunmehr liege das Ergebnis der fortgesetzten Variantenuntersuchung vor, das in der heutigen Sitzung in einer ersten Lesung vorgestellt, aber nicht abschließend besprochen werden solle. Dies auch, um die fachlichen Stellungnahmen der anderen Ausschüsse mit berücksichtigen zu können. In der nächsten Sitzung des Hauptausschusses sollen alle diesbezüglichen Vorlagen und Anträge wieder in die Tagesordnung aufgenommen und soweit möglich abschließend beraten werden. Ziel sei es, einen Beschluss noch vor der Sommerpause zu fassen.

Gegen diesen Verfahrensvorschlag erhebt sich kein Widerspruch.

Anschließend erläutert Herr Weise, Leiter der Geschäftsstelle Stadtentwicklung und Bauen, die vorliegende Beschlussvorlage an Hand einer Power-Point-Präsentation (im Ratsinformationssystem dem Tagesordnungspunkt als Anlage beigefügt) und geht dabei auf die bestehende Beschlusslage, die Objektsituation und den Variantenvergleich sowie die Betriebs- und Investitionskosten ein. Er betont, dass die Varianten einer mehrteiligen bzw. multifunktionalen Nutzung nicht wirtschaftlich seien, zumal zu den Basiskosten noch nutzungsspezifische Kosten hinzu kämen. Im Weiteren verweist er auf die Notwendigkeit einer europaweiten Ausschreibung, da es sich um eine dauerhafte Nutzung handelt, die avisierte Zeitschiene sowie den vorgelegten Beschlusstext.

In der sich anschließenden Diskussion benennt Herr Weise - auf Bitte von Herrn Finken - konkrete Kostenpositionen, die der Niederschrift als Anlage beigefügt sind.

Auf die Nachfrage von Herrn Finken, wie die Entwicklung der Einnahmeseite eingeschätzt werde, entgegnet Herr Weise, dass Chancen für eine Steigerung dieser gesehen, der Planung aber ein „real case“ zu Grunde gelegt werde.

Herr Dr. Scharfenberg sieht mit der vorliegenden Beschlussvorlage eine Chance, den jetzigen provisorischen Zustand zu ändern. Er verweist auf die mehrfachen erfolglosen Ausschreibungen bzw. Interessenbekundungsverfahren und auf die deutliche Mehrheit gegen einen Abriss der Biosphäre.

Zu suchen sei nach einem Konzept, was machbar ist und deshalb sei es nötig sich dazu zu verständigen, ob die Tropenhalle ein Konzept sei, das mit Potsdam verbindet. Nötig sei aber auch ein schöpferischer Diskurs zu der Frage, was darüber hinaus – modifiziert - möglich sei. Er finde sich in der vorliegenden Beschlussvorlage gut wieder und fragt nach, wie die Chancen für eine erfolgreiche Ausschreibung eingeschätzt werden.

Der Oberbürgermeister entgegnet, dass man es schlichtweg nicht wisse, ob es einen Betreiber geben werde. Die Stadt habe konkrete Rahmenbedingungen vorgegeben, so dass diese Chance durchaus gegeben sei; zumindest habe es schon Nachfragen gegeben.

Er weist im Weiteren darauf hin, dass es bislang durch die Förderbedingungen für die Biosphäre Einschränkungen gegeben habe, so dass die Potenziale der Halle für die Verbesserung der Einnahmesituation gar nicht umfassend genutzt werden konnten. Trotzdem muss klar sein, dass erst einmal Geld in die Hand genommen werden müsse.

Wenn die Prämisse gelte, dass die Hülle der Halle erhalten bleibe, funktioniere nur die jetzige Nutzung. Ändert sich die Nutzung, ist der Erhalt der Hülle fast unmöglich und führe konsequenterweise zum Abriss des Gebäudes, um Hülle und Funktion in Einklang bringen zu können. Letzteres sei unbenommen die kostengünstigste Variante.

Herr Schüler führt aus, dass es der Auftrag an die Verwaltung gewesen sei, in der Biosphäre Nutzungen einzuziehen, die im Bereich Bornstedt noch nicht vorhanden sind, aber dringend gebraucht werden. Mit einem erhöhten Zuschuss bekomme die Stadt nichts von dem was gebraucht werde; darüber hinaus sei die Wirtschaftlichkeit offen. Laut der vorliegenden Beschlussvorlage komme aber ein Abriss gar nicht in Frage, so dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit dem vorliegenden Ergänzungsantrag darum bitte, auch diese zu prüfen. Ausführliche Untersuchungen hätten gezeigt, dass Sanierung und dauernde Bezuschussung des bestehenden Biosphäreng Gebäudes bei gleichbleibender Nutzung eine zu große Belastung des städtischen Haushaltes darstelle. Außerdem wisse man heute, dass keine ausreichenden Grundstücke für die dann zusätzlich zu errichtende soziale Infrastruktur im Potsdamer Norden zur Verfügung stehen. So schmerzlich es sei, eine der wichtigsten Architekturen nach 1990 wieder aufzugeben, so notwendig sei es doch, die baufachliche Problematik zur Kenntnis zu nehmen. Auch die langjährigen Versuche, andere Nutzungen, andere Wirtschaftskonzepte zu realisieren, seien gescheitert.

Ergänzungsantrag:

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 Ergebniss 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.

Darauf Bezug nehmend betont der Oberbürgermeister betont, dass es den Fraktionen natürlich freistehe, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht zu folgen. Dann aber bitte als eigenen Antrag und mit dem eindeutigen Bekenntnis, dass vor einem Neubau der Abriss des jetzigen Gebäudes stehe. Das beinhalte der Ergänzungsantrag der Grünen nicht.

Herr Heuer plädiert dafür, sich mit den Varianten intensiver zu beschäftigen und sich für eine Abwägung, was tatsächlich gebraucht werde, um aus den roten Zahlen zu kommen, auch entsprechend Zeit zu nehmen. Die „Eierlegende Wollmilchsau“ werde es nicht geben und die vorgelegten Varianten seien natürlich teuer – aber dies überrasche nicht.

Die Nachfrage von Herrn Schultheiß, was konkret mit der Übertragung des Gebäudes gemeint sei, beantwortet Herr Weise mit dem Hinweis, dass dies ein Grundrahmen sei, der offen gestaltet werde und nach den dann vorliegenden Angeboten konkretisiert werde.

Frau Hüneke betont, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den Abriss nicht gerne vorschlage. Trotzdem sollte dies als Variante mit geprüft werden, um konkrete und vergleichbare Zahlen zu erhalten. Ihre Fraktion hatte zumindest den Mut, auch diese Notwendigkeit vorzuschlagen. Daraufhin führt der Oberbürgermeister aus, dass die Abrisskosten bekannt seien. Eine Entscheidung könne sowieso erst getroffen werden, wenn klar sei, ob das mit oder ohne dem jetzigen Gebäude gewollt sei.

Herr Finken betont, dass für die Fraktion der CDU/ANW nur eine Variante in Frage komme, die mit dem Haushalt der Stadt in Einklang zu bringen sei.

Herr Dr. Scharfenberg verweist darauf, dass die „Abrissdiskussion“ schon geführt und von Hauptausschuss und Stadtverordnetenversammlung abgelehnt worden sei. Insofern sehe er in dem Antrag der Grünen einen Paradigmenwechsel. Es bestehe die Chance, die Biosphäre zu erhalten

und die Nutzung anzupassen. Er halte es nicht für ausgeschlossen, dass wohngebietsrelevante Funktionen in der Tropenhalle ausgeschlossen seien.

Der Oberbürgermeister nimmt Bezug auf die Ausführungen von Herrn Weise und die Klarstellung, dass mit anderen Funktionen sowohl Kostensteigerungen als auch Minimierungen der Einnahmen verbunden seien. Wer sich für den Erhalt der Biosphäre ausspreche, dem müsse auch klar sein, dass in der Halle keine anderen Funktionen integriert werden können und auch keine Flächen dafür im Bereich Bornstedt zur Verfügung stehen.

Antrag zur Geschäftsordnung:

Frau Michalske-Acioglu beantragt unter Verweis auf die verabredete erste Lesung den Schluss der Debatte.

Abstimmung:

Dieser Geschäftsordnungsantrag wird

mit Stimmenmehrheit angenommen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Stimmenthaltung:



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

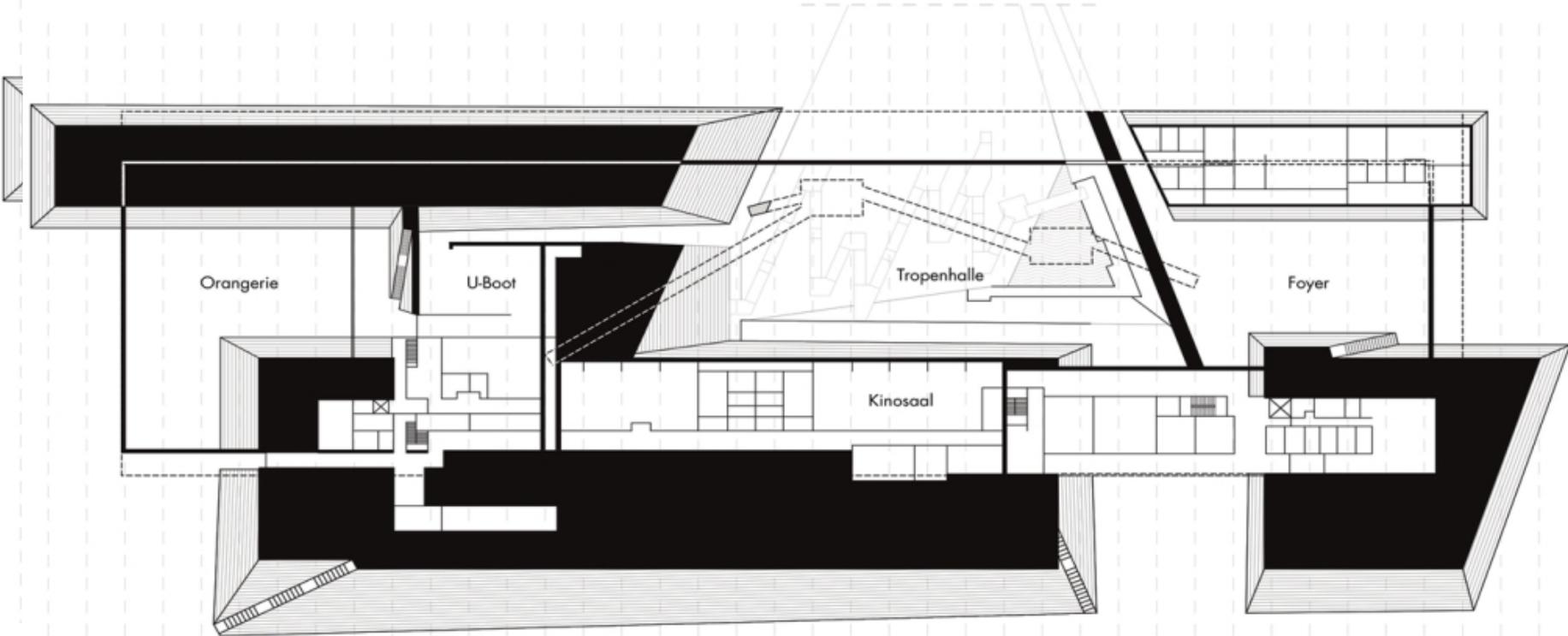
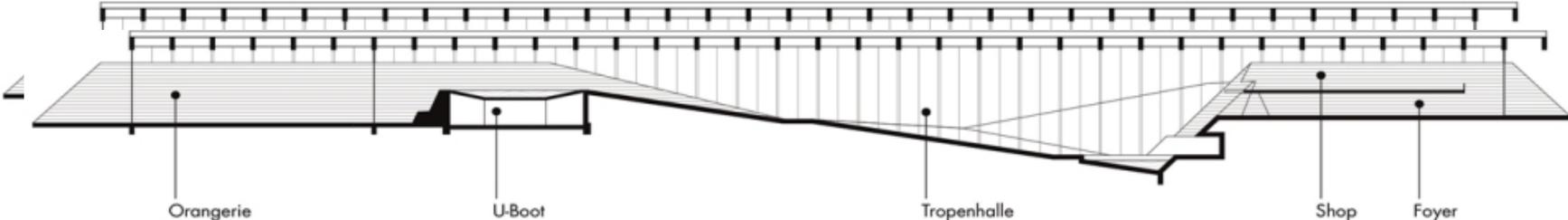
Folgende Nutzungen wurden daraufhin untersucht:

- 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

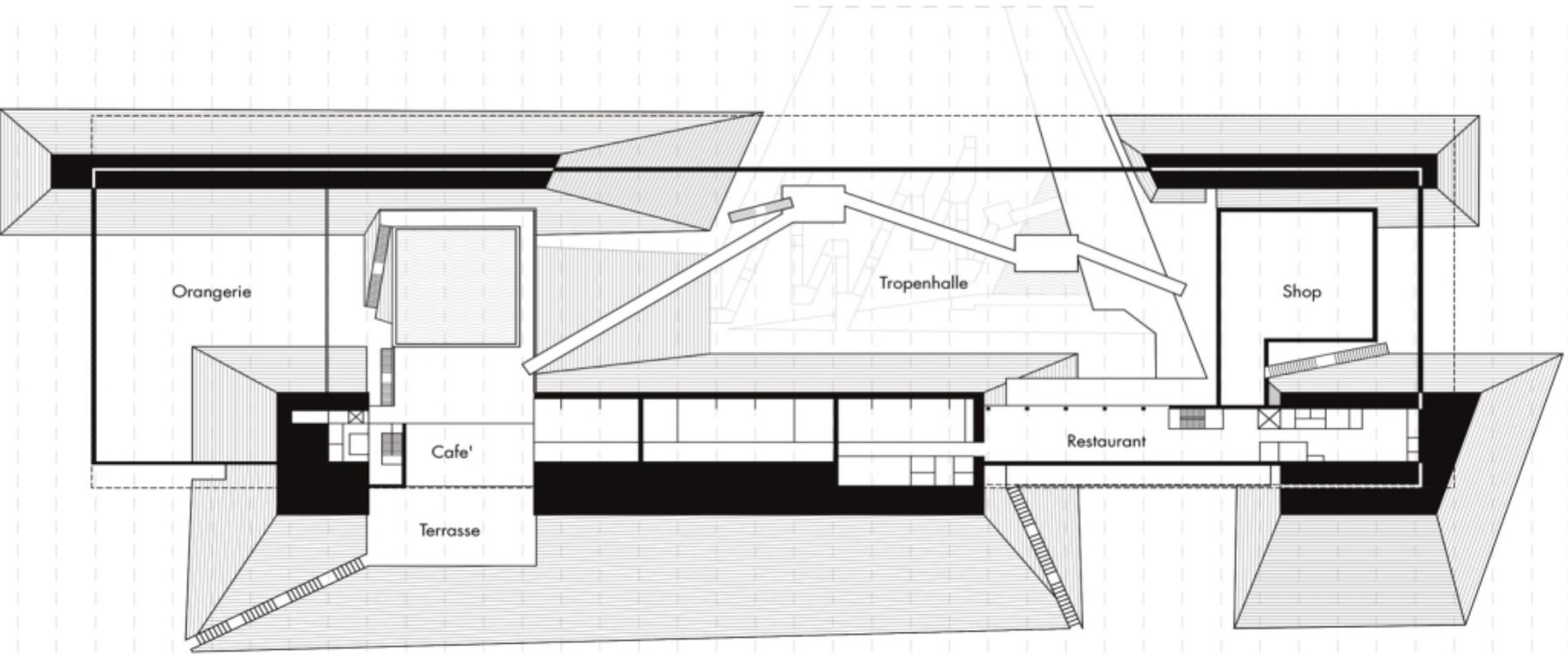
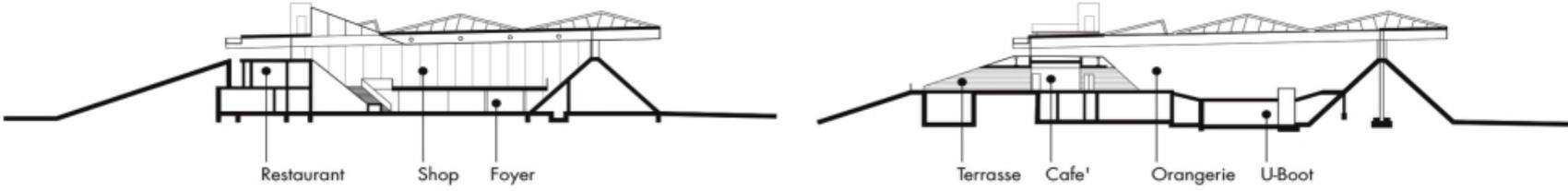
Und zu Vergleichszwecken folgenden Varianten gegenübergestellt:

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

Objektsituation

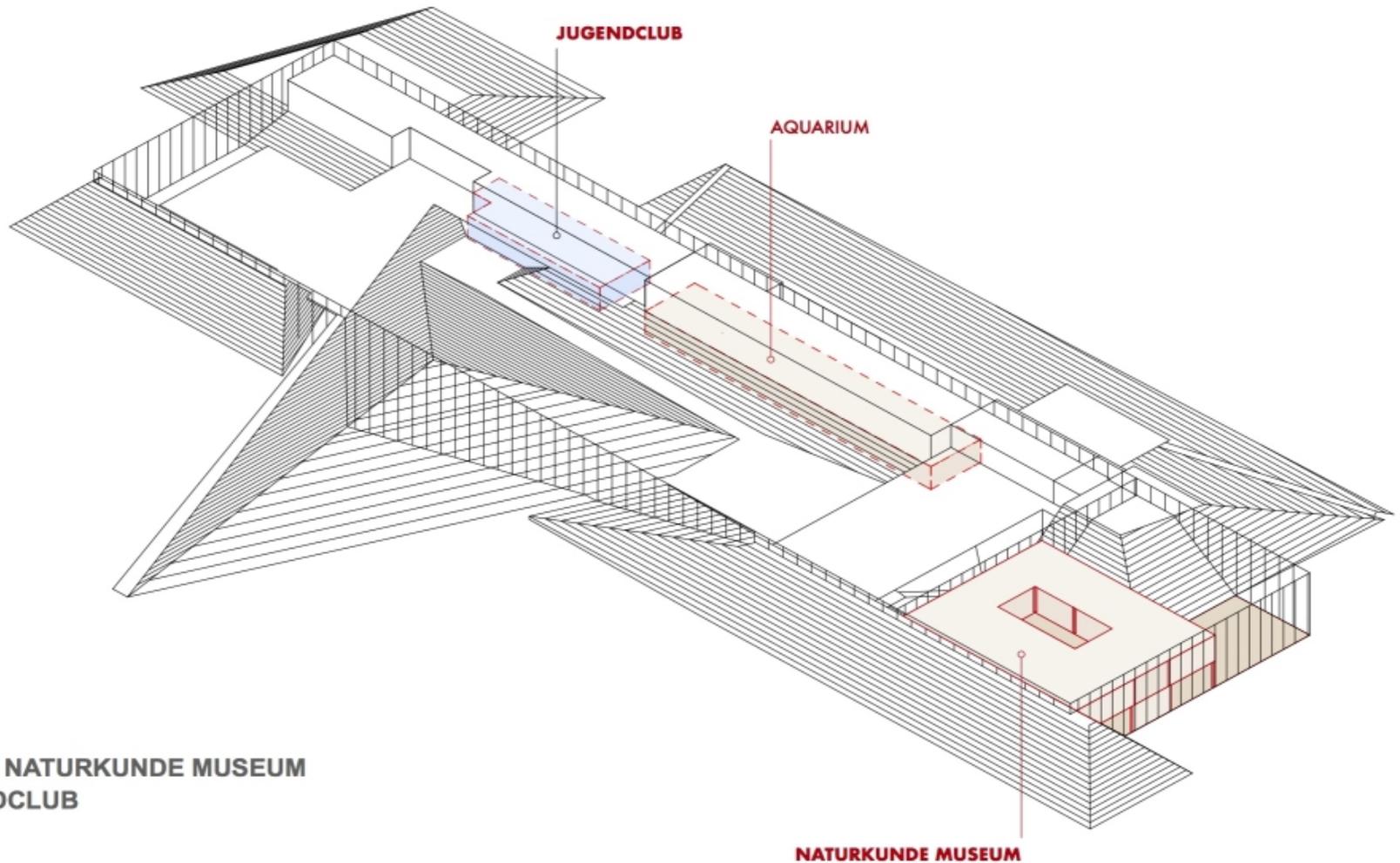


Objektsituation



Variante 7 A

Biosphärenhalle, Naturkunde Museum, JuFr

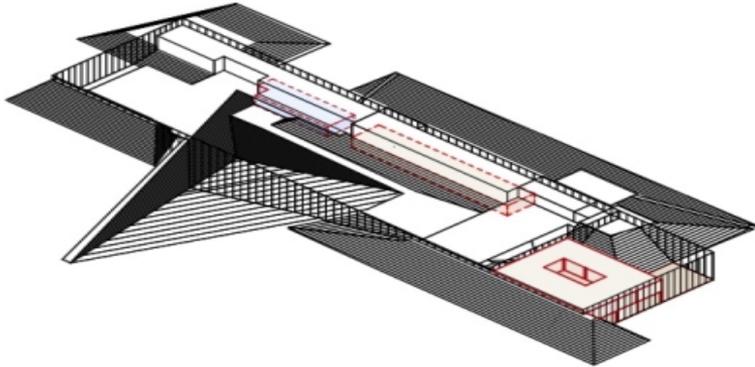


BIOSPHERE, NATURKUNDE MUSEUM
UND JUGENDCLUB

NATURKUNDE MUSEUM

Variante 7 A

Raumbedarf / Investitionsvolumen



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
----------------------------	--	------------------------

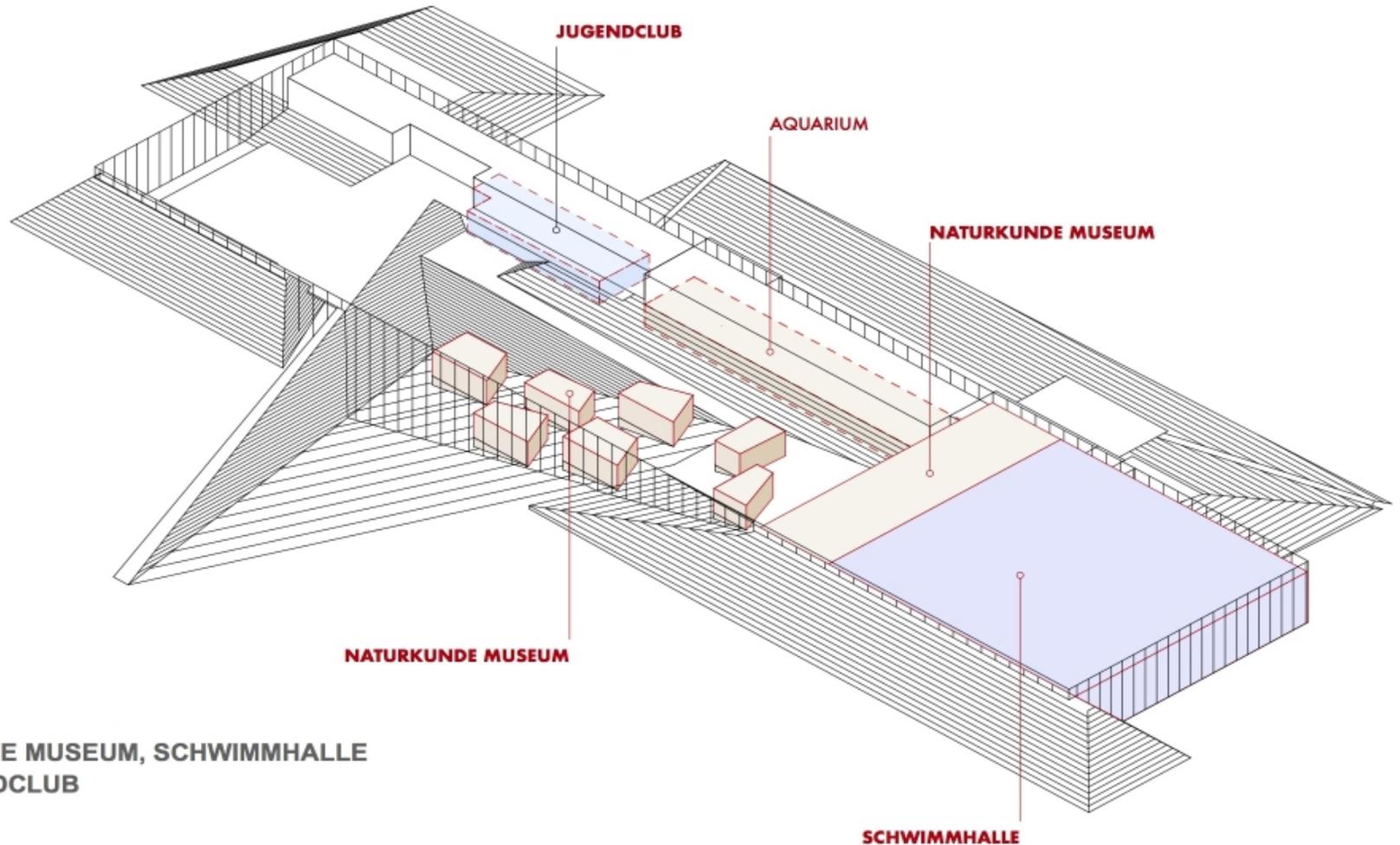
VARIANTE A

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

Variante 7 B

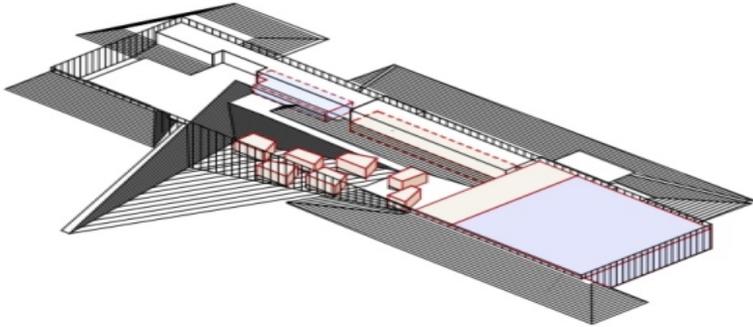
Naturkunde Museum, Schwimmhalle, JuFr



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

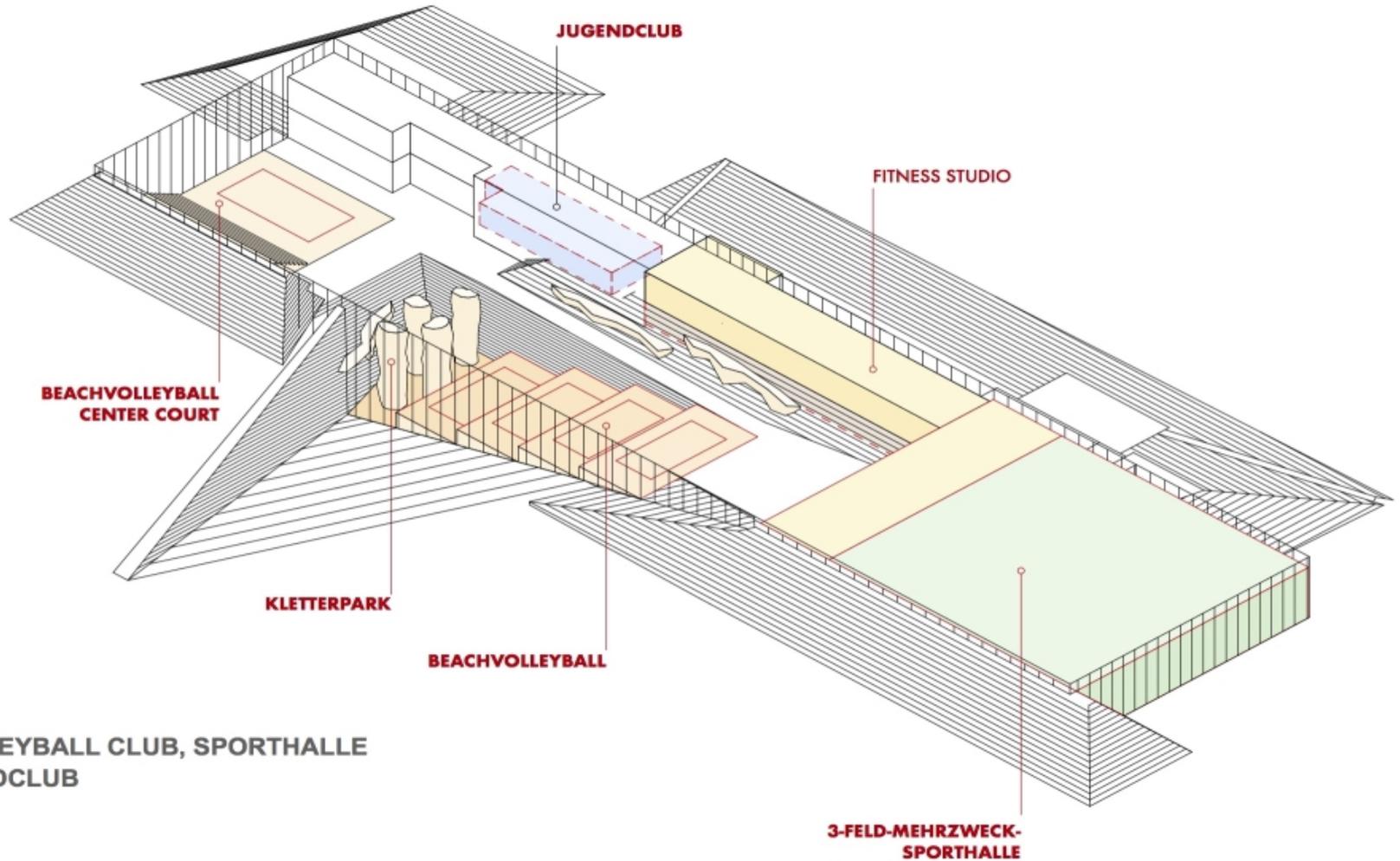
3. SANIERUNGSMABNAHMEN

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

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

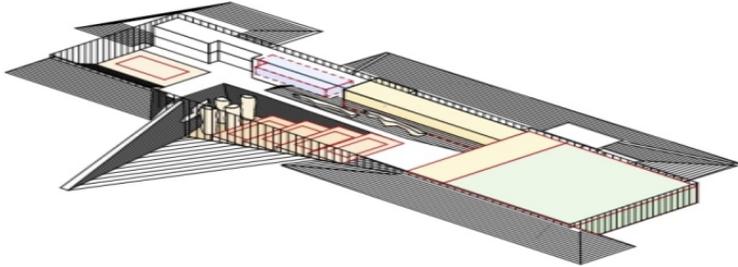
Variante 7 C 1

Beachvolleyball, Sporthalle, Jugendclub



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

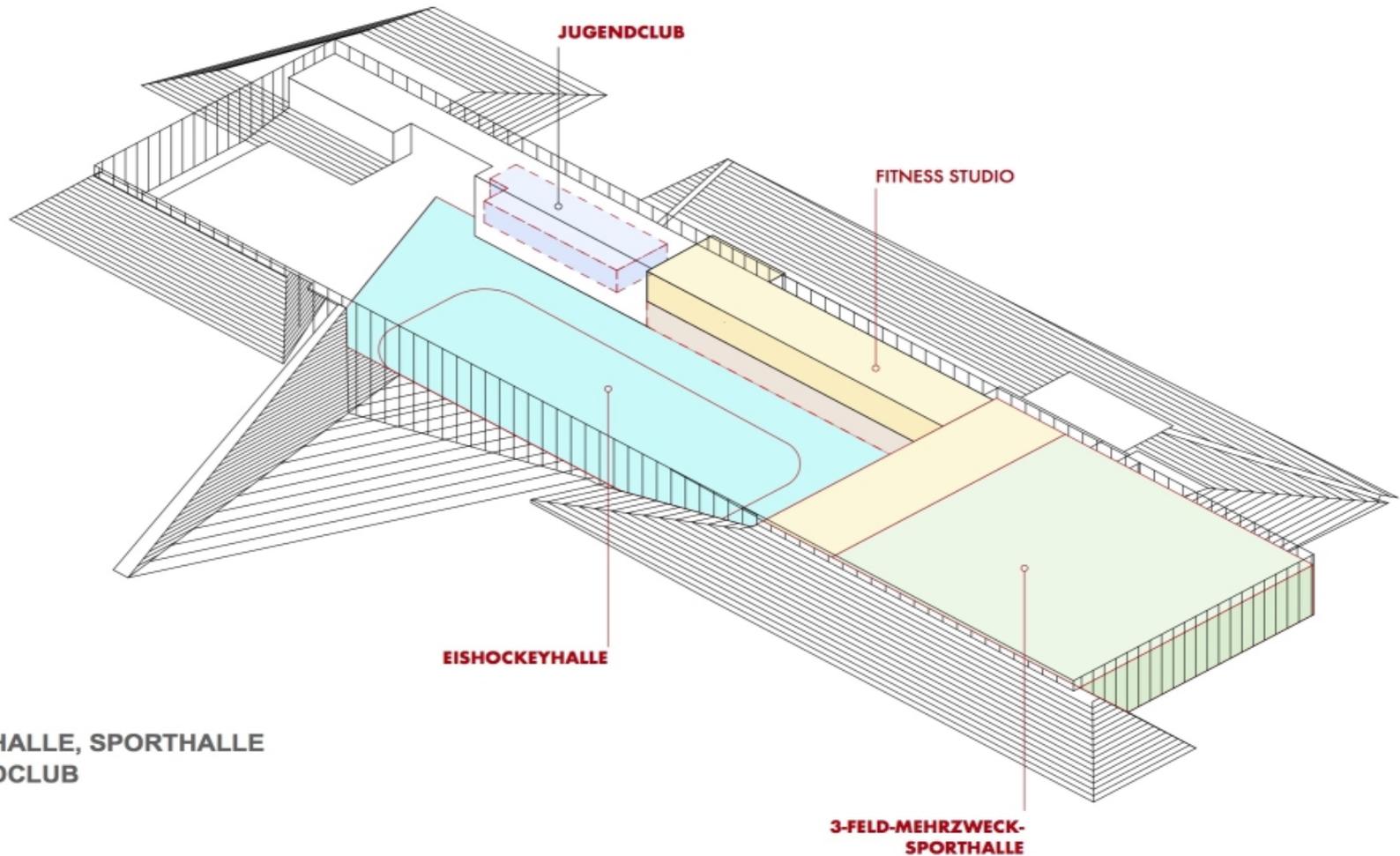
3. SANIERUNGSMABNAHMEN

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

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

Variante 7 C 2

Eishockeyhalle, Sporthalle, Fitness Studio, JuFr

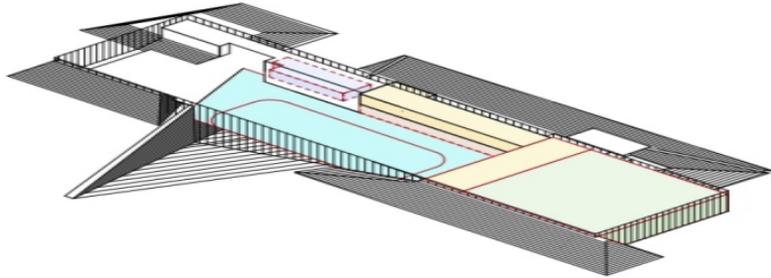


EISHOCKEYHALLE, SPORTHALLE
UND JUGENDCLUB

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

Betriebskosten

Variante 1
Ist-Werte Biosphären GmbH 2015/2016
nach Berücksichtigung energetischer
Sanierung (15 % Einsparung)

Variante 3+4
Berechnungen Dress+Sommer zum
Variantenvergleich 2014/2015

Variante 7 A bis 7 C 2
Keine gesonderte Ermittlung.
Werte der Variante 1 als
Grobkostenschätzung.



Instandhaltungsrücklage einheitlich
5,00 % p.a. für Sanierungs-
/Baumaßnahmen.

Reattraktivierungsrücklage
10,00 % p.a. für Variante 1 und 7 A

Investitionen

Unabhängig von der Nutzungsvariante muss in allen
Fällen zunächst eine Sanierung der Gebäudehülle
erfolgen.
Die hierfür zu berücksichtigenden Kosten betragen
jeweils mindestens € 6.500.000.



Weiteres Bau-/Investitionsvolumen nach
jeweiliger Nutzung



Reattraktivierung der bestehenden Ausstellung in
Variante 1 und 7 A



Darlehen

Jeweils in Höhe der Gesamtinvestition nach Abzug
der möglichen Förderung:
Zinssatz 1,5 % / Tilgung 20 Jahre
(10 Jahre Tilgung bei Reattraktivierung)

Förderung

Programm RENplus 2014-2020:
Die (energetische) Sanierung der
Gebäudehülle wird ggfs. mit maximal
€ 2.500.000 gefördert.

Betriebskosten + Instandhaltungsrücklage + Zinsaufwand
=
Basiszuschuss p.a.

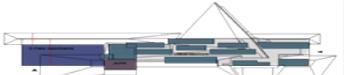
Variantenvergleich

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>Reattraktivierung</td><td>900.000</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>3.516.225</td></tr> </table>	Jugendclub	629.875	Naturkundemuseum	1.986.350	Reattraktivierung	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																																							
Reattraktivierung	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>Reattraktivierungsrücklage</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	Reattraktivierungsrücklage	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																																							
Reattraktivierungsrücklage	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																																							
	+ 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 <u>Anstieg</u> 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.																																						

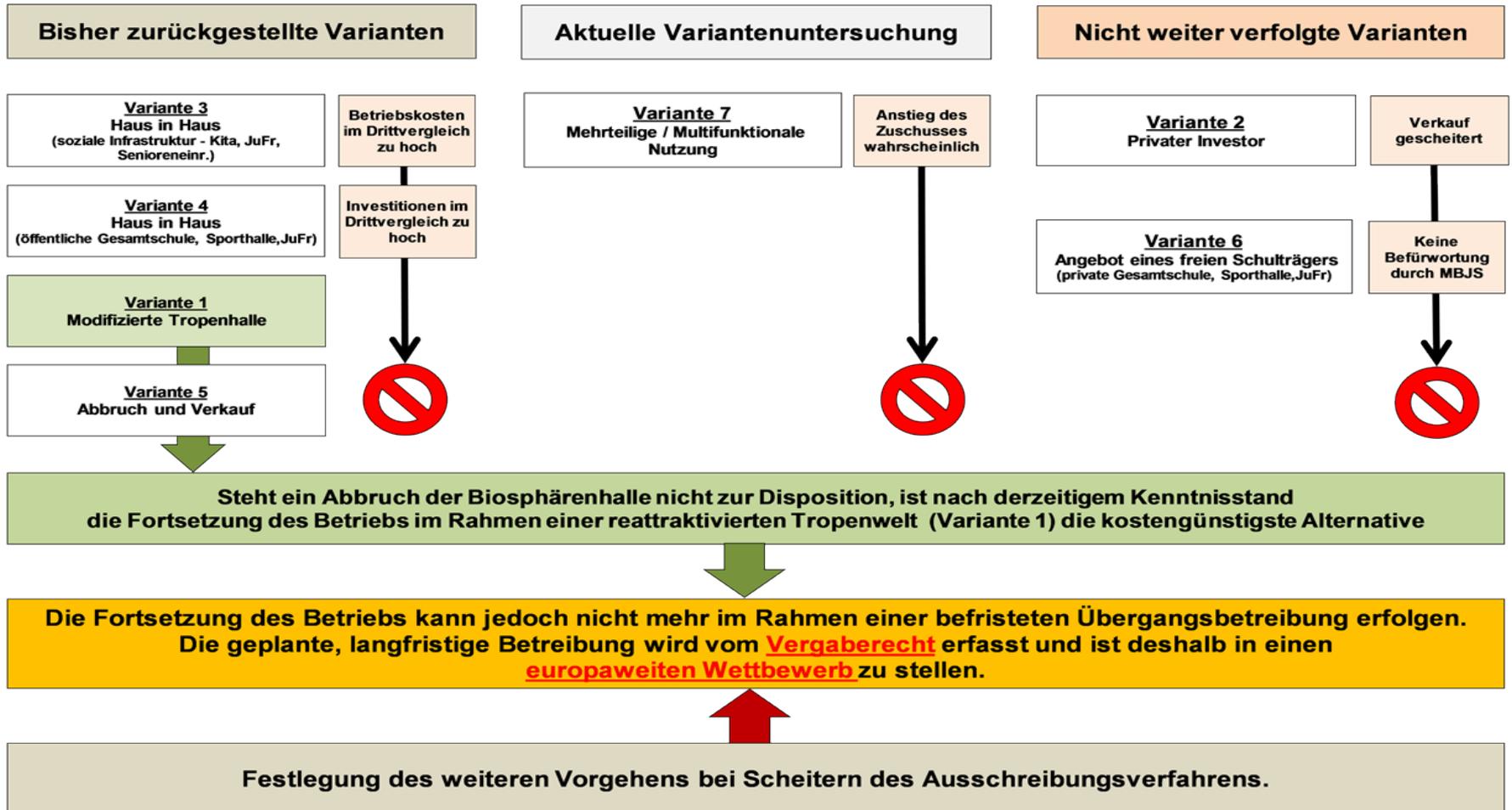
Variantenvergleich

Übersicht Variante 1 / 3 / 4

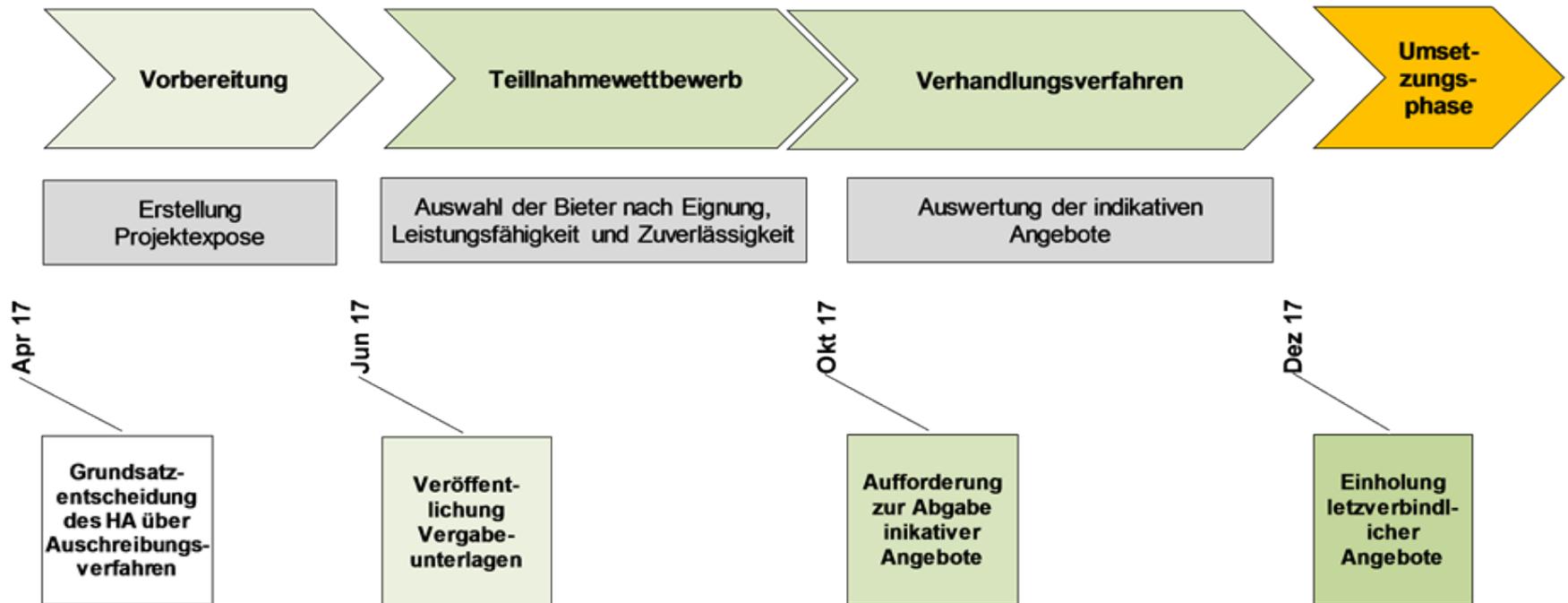
Nachnutzung Biosphärenhalle	 Variante 1	 Variante 3	 Variante 4
Investitionen in €	Orangerie/Büro/Shop 2.372.000 Reattraktivierung 900.000 3.272.000	Soziale Infrastruktur 6.915.677 Restflächen 5.704.131 12.619.808	Schule 33.366.363 Jufre 930.968 34.297.330
Sanierung Gebäudehülle in €	6.500.000	6.500.000	oben enthalten
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
Zuschuss	Basiszuschuss in € 1.293.419	Basiszuschuss in € 2.120.826	Basiszuschuss in € 2.879.121
	+ Zusatzaufwand rd. € 3.200.000		+ Hausmeister/Sekretärin rd. € 150.000
	- 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 Baumängel/ Entwicklung 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

Ergebnis - Handlungsempfehlung



Zeitschiene



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

Hier: Wesentlichen Kostenpositionen zur Variante 1 – modifizierte Tropenhalle

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.

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:

<u>Betriebskosten</u>	<u>Ist 2015</u>	<u>Ist 2016</u>	<u>Ansatz</u>
	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>
Strom	142.458	136.641	121.088
Fernwärme	125.960	128.915	109.578
Wasser	25.860	36.090	30.677
Reparatur, Wartung, u.a.	248.305	165.133	205.600
Reinigungskosten	120.634	110.242	121.840
Versicherungen	34.382	36.490	40.500
Grundsteuer	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.

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	100.000
	<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) 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 sich 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>

Aufgrund der ab 2016 beginnenden Personalfuktuation wurden die Personalkosten des Jahres 2015 mit durchschnittlich 40 festangestellten Mitarbeitern in Ansatz gebracht.

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

d) 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>

e) 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	107.028	1.293.419
Zusatzaufwand		3.195.713
Nutzungsspezifische Umsätze		<u>-2.887.262</u>
		1.601.870
Umsatzsteuer 19 %		304.355
		<u>1.906.225</u>