

# Protokollauszug

aus der  
51. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen  
und Verkehr  
vom 30.05.2017

---

öffentlich

**Top 4.7 Dauerhafte Nachnutzung der Biosphäre  
17/SVV/0370  
vertagt**

Herr Weise (Geschäftsstelle Stadtentwicklung und Bauen) bringt die Vorlage mit Verweis auf den Beschluss des Hauptausschusses vom 13.07.2016 (Drucksache 17/SVV/0447) ein (Präsentation siehe Anlage zur Niederschrift). Er geht auf die Objektsituation und den Variantenvergleich sowie die Betriebs- und Investitionskosten ein und macht darauf aufmerksam, dass aus baulicher Sicht zwar alle Varianten umsetzbar wären, jedoch würde dies erhebliche Mehrkosten und keine Reduzierung der wirtschaftlichen Belastung für die Stadt bedeuten. Die Schwierigkeit bei der Umsetzung anderer Nutzungen, sei das Gefälle in der Tropenhalle. Der Bau der Biosphäre sei hauptsächlich für die Nutzung einer Tropenhalle vorgesehen. Im Falle einer anderen Nutzung müssten Cluster eingebaut werden, die erhebliche Investitions- und Betriebskosten verursachen. Er betont, dass die Varianten einer mehrteiligen bzw. multifunktionalen Nutzung nicht wirtschaftlich seien, zumal zu den Basiskosten noch nutzungsspezifische Kosten hinzu kämen.

Bei allen Varianten würden zwar 6,5 Mio. Euro für die Gebäudesanierung anfallen. Der Vorteil bei der Nutzung des Gebäudes als Tropenhalle wäre jedoch, dass neben den erzielten Erlösen aus Gastronomie und Ticketverkauf insbesondere Eventerlöse den erforderlichen Aufwendungen gegengerechnet werden können. Bei allen anderen Nutzungen sei dies nicht der Fall.

Sollte die Variante 1 – Modifizierte Tropenhalle - als wirtschaftlichste Variante durch die Stadtverordneten beschlossen werden, ist zu berücksichtigen, dass eine direkte Vergabe vergaberechtlich nicht zulässig wäre, da es sich um eine dauerhafte Betreibung handelt.

Aus diesem Grunde schlägt die Verwaltung vor ein erneutes Verfahren zur EU-weiten Ausschreibung für die Nachnutzung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form durchzuführen. Die wesentlichen Kostenpositionen werden er der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Herr Weise ergänzt, dass im Falle eines erfolglosen Verlaufes des EU-weiten Ausschreibungsverfahrens vorgesehen wird, zu den gleichen Bedingungen wie ausgeschrieben die Biosphäre Potsdam GmbH mit der weiteren Betreibung der Biosphäre als Tropenhalle mit einem jährlichen Gesamtzuschuss von höchstens 1,9 Mio. € zu beauftragen.

Frau Hüneke bringt für die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen die neue Fassung des Änderungsantrages ein.

„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 Ergebnis 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.“

Frau Hüneke betont, dass es notwendig sei über eine bessere Nutzung dieses Standortes nachzudenken. Es sei nicht vorstellbar über 20 Jahre eine Bezuschussung in einer solchen Größenordnung vorzunehmen. Der Potsdamer Norden benötige eine bessere Infrastruktur. Von daher sollte die Prüfung erfolgen, bevor eine Entscheidung über die Biosphäre getroffen wird. Aus ihrer Sicht wäre die Durchführung eines Workshops, in dem die verschiedenen Belange dargelegt und abgeschichtet werden, sinnvoll. Viele offene Fragen bedürfen einer Klärung.

Herr Jäkel entnimmt aus der Beschlussvorlage und den Ausführungen von Herrn Weise die Botschaft, die wirtschaftlichste Form der Weiterführung der Biosphäre ist ihre fortgesetzte Nutzung als Tropenhalle im Kernbereich des Gebäudes mit Optimierung der Nutzungen in der Orangerie und im Foyerbereich. Damit könne der Erhalt des hervorragenden Angebotes der touristischen Infrastruktur und der naturkundlichen Bildungsangebote gesichert werden.

Herr Tomczak spricht sich ebenfalls für den Erhalt der Halle aus. Jedoch sei ihm unverständlich, weshalb keine Integration einer Jugendfreizeiteinrichtung möglich sei.

Herr Weise erläutert, dass technisch vieles möglich wäre. Die Umsetzung stelle sich jedoch problematisch dar, da mit Einschränkung der touristischen Nutzung und mit wirtschaftlichen Einbußen (ca. 500 T€ Umsatz weniger) gerechnet werden müsse und bittet zu beachten, dass sich das Gebäude aufgrund seiner Bauweise nicht wirklich dafür eigne. In der Konsequenz müsse bei Integration einer Jugendfreizeiteinrichtung der Zuschuss höher veranschlagt werden.

Herr Jäkel informiert, dass der Beigeordnete Herr Schubert angekündigt habe, dass in Kürze zwei Standorte im Potsdamer Norden für eine Jugendfreizeiteinrichtung vorgestellt werden.

Herr Wiggert spricht die Betriebskosten im Hinblick auf die erhöhten Energiekosten und die technischen Möglichkeiten (z. B. auch für ein dezentrales Blockheizkraftwerk) im Hinblick auf die Förderung zur energetischen Sanierung an und erkundigt sich, mit wie viel Einnahmen aus der Gastronomie zu rechnen sei.

Herr Weise informiert, dass nicht die Energiekosten der kostentreibende Faktor wären, sondern die Vielzahl von technischen Anlagen die Betriebskosten in die Höhe treiben würden. Die technische Umsetzung der energetischen Sanierung hängt vom Betreiberkonzept im Rahmen der Ausschreibung ab. Weiterhin bittet Herr Weise zu beachten, dass hierbei die Korrespondenz mit den Förderprogrammen (im Verhältnis von Investition zur möglichen Fördersumme) notwendig sei.

Er informiert ferner, dass insgesamt rd. 2,8 Mio. € Umsätze und Erträge in 2015 erwirtschaftet und als Basis zu Grunde gelegt wurden. Hierzu wird als Anlage zum Protokoll eine Erläuterung der wesentlichen Kostenpositionen ausgereicht.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) äußert zum Thema Jugendfreizeiteinrichtung in der Biosphäre, dass dies nicht weiter verfolgt werden sollte. Aus dem Blickwinkel der Verwaltung ist man eher zu dem Ergebnis gekommen, konsequent auf die Realisierung der Jugendfreizeiteinrichtungsplätze außerhalb der Biosphäre zu orientieren. Er schätzt ein, dass

die Verwaltung noch vor der Sommerpause in der Lage sein wird, einen entsprechenden Vorschlag zu unterbreiten.

Frau Reimers bringt zum Ausdruck, dass die Biosphärenhalle für andere Nutzungen unflexibel sei. Ein Abriss der Halle sei keine Option. Die Ausschreibung sollte für eine kreative Lösung offenbleiben.

Auf die weitere Frage von Frau Reimers, ob man im Rahmen der Untersuchung in diesem Zusammenhang an eine weitere Hülle quasi als Überdachung in der Biosphärenhalle nachgedacht habe, stellt Herr Weise fest, dass man selbst eine Doppelfassade überprüft hätte, die aber aufgrund der unvertretbaren Höhe der Investitionskosten verworfen wurde. Anhand der Präsentation stellt Herr Weise ferner klar, dass man versucht habe, bei den einzelnen Nutzungsvarianten durch den Einbau von Clustern die Nutzungsprobleme zu lösen. Dies sei jedoch unwirtschaftlich und selbst bei der untersuchten Schulnutzung aufgrund der Höhe der Kosten nicht gelungen. .

Herr Weise teilt auf Nachfrage von Herrn Kirsch mit, dass ein Abriss der Biosphärenhalle 2 Mio. € kosten würde.

Herr Kirsch erkundigt sich nach der Größe des Grundstückes und regt an darüber nachzudenken die Halle abzureißen und das Grundstück auszuschreiben. Entsprechende Nutzungsvorschläge sollten eingeholt werden.

Herr Kube verweist auf den Aspekt der Nachhaltigkeit. Dies müsse künftig mehr Beachtung finden. Eine jährliche Bezuschussung von 1,9 Mio. € sei sehr hoch und damit finanziell unbefriedigend.

Herr Jäkel regt an die Landesregierung zu befragen, ob ein dauerhafter Zuschuss zu den Betriebskosten möglich wäre.

Herr Weise entgegnet, dass es hierzu intensive Gespräche mit der ILB zu Fördermöglichkeiten gegeben habe. Voraussetzung für eine eventuelle Förderung sei jedoch die Vorlage eines schlüssigen Sanierungs- und Betreiberkonzeptes durch den Betreiber im Rahmen des EU-weiten Ausschreibungsverfahrens. Da bei der ILB durchaus ein grundsätzliches Interesse an der Fortsetzung der touristischen Nutzung der Biosphärenhalle besteht, wäre neben der Förderung aus dem Programm der energetischen Sanierung (RENPlus) in Abhängigkeit vom Konzept auch eine Anschlussförderung für die Reattraktivierungsmaßnahmen (aus der ehemaligen GA-I- Förderung) aus dem Förderprogramm GRW - Ausbau der wirtschaftsnahen kommunalen (touristischen Infrastruktur) denkbar und nicht völlig auszuschließen.

Der Tagesordnungspunkt wird beendet und in der kommenden Sitzung fortgeführt.



## 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:

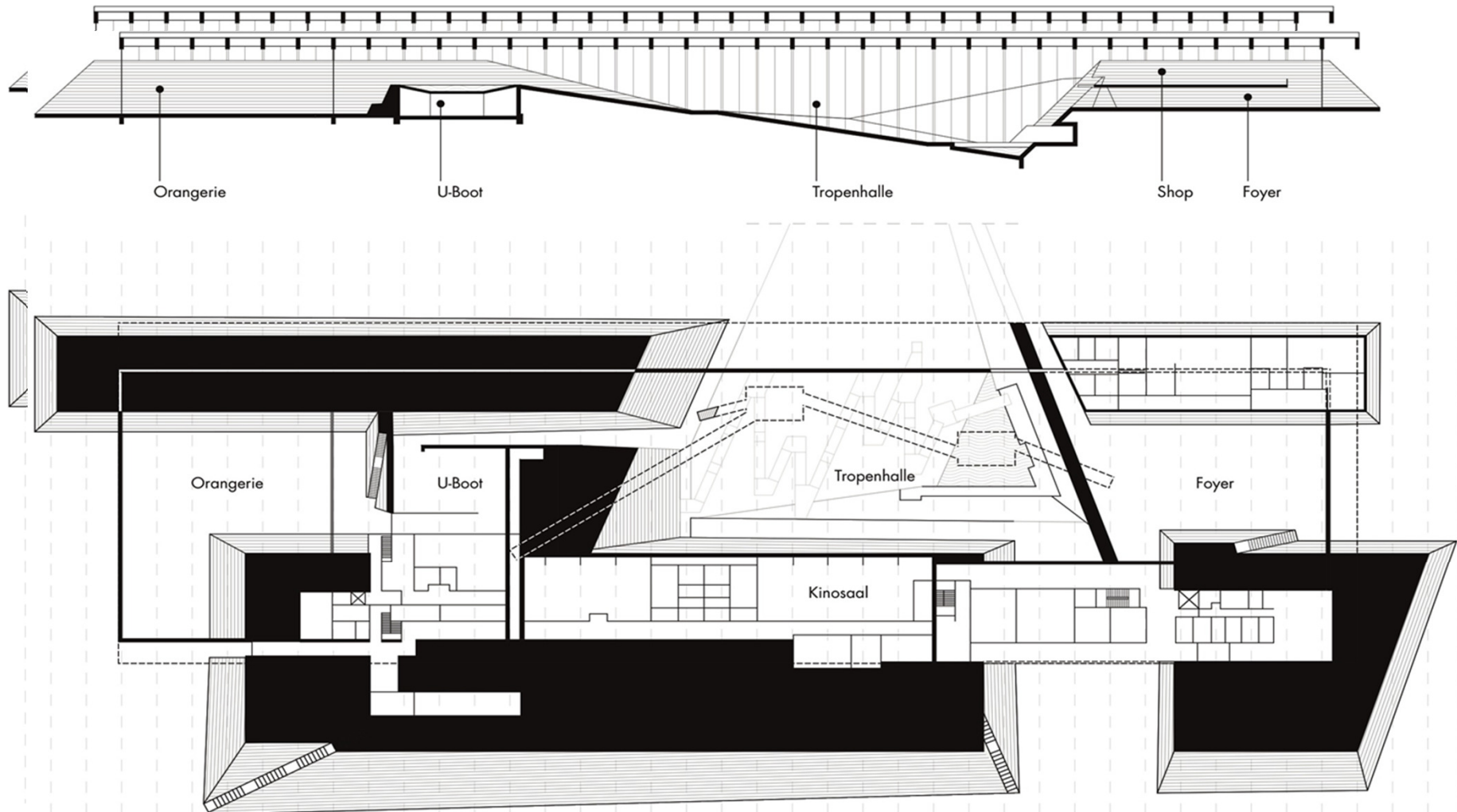
- 7 A – Modifizierte Tropenhalle mit Naturkundemuseum und JuFr
- 7 B – Naturkundemuseum und JuFr
- 7 C 1 – Mehrzwecksporthalle, Beachvolleyballhalle, Fitnessstudio, JuFr
- 7 C 2 – Mehrzwecksporthalle, Eishockeyhalle, Fitnessstudio, JuFr

Und zu Vergleichszwecken folgenden Varianten gegenübergestellt:

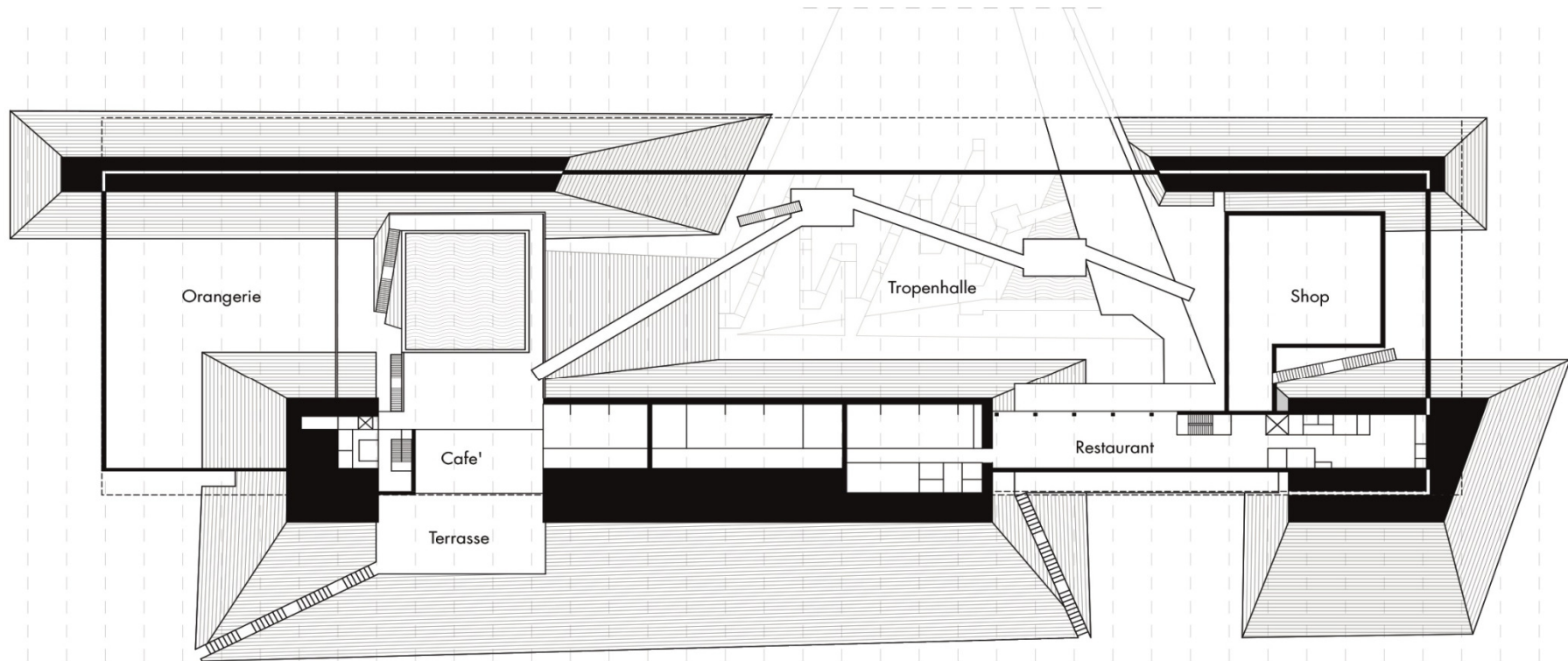
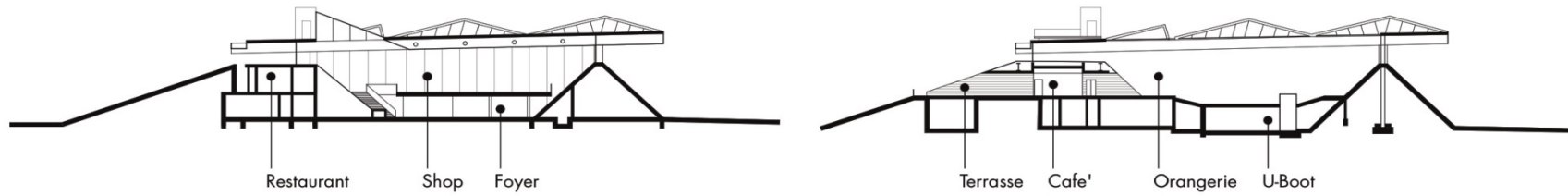
- 1 – Modifizierte Tropenhalle
- 3 – Haus in Haus (soziale Infrastruktur, Kita, Sporthalle, JuFr)
- 4 – Haus in Haus (öffentliche Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)



# Objektsituation



# Objektsituation

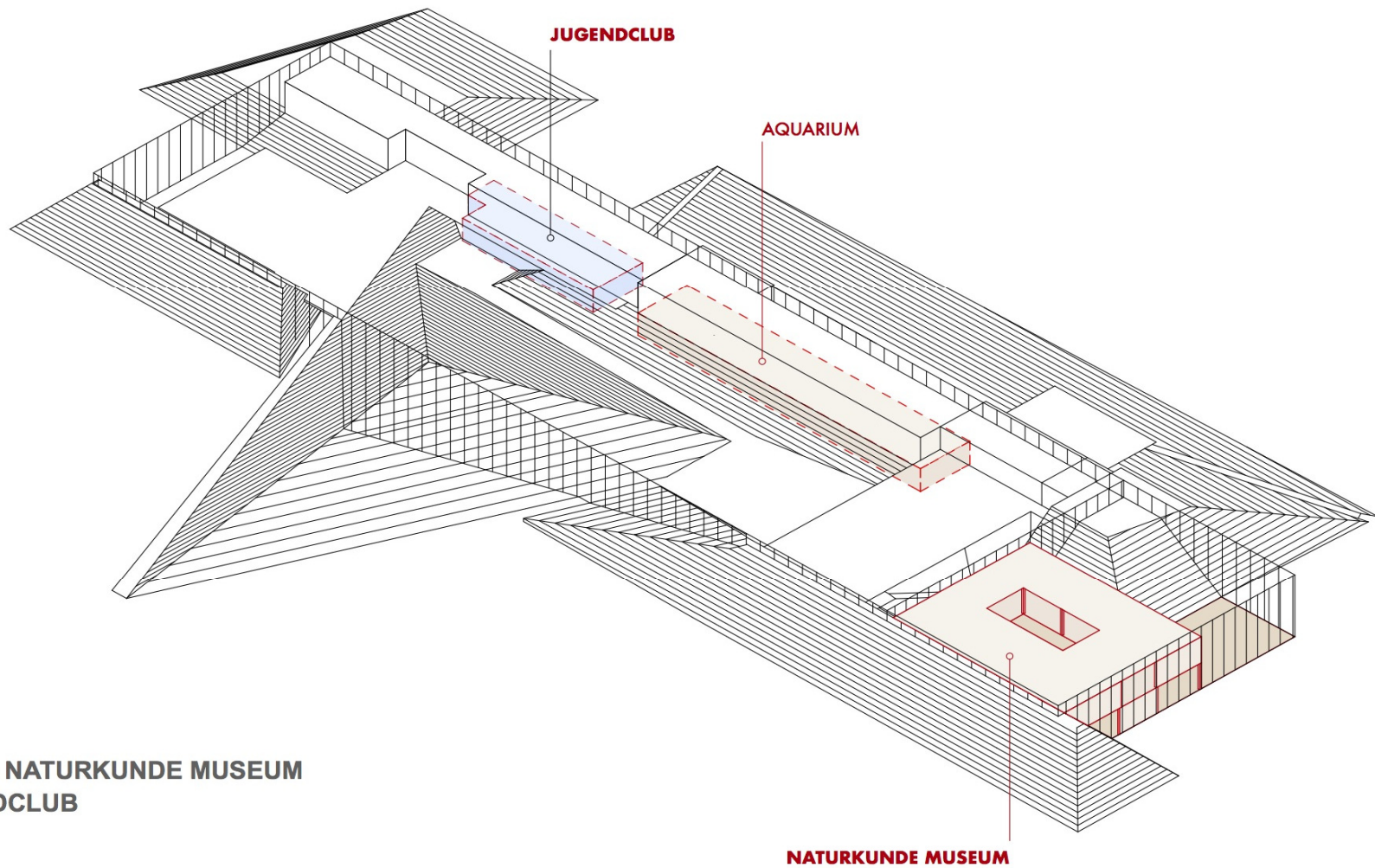




# Variante 7 A

## Biosphärenhalle, Naturkunde Museum, JuFr

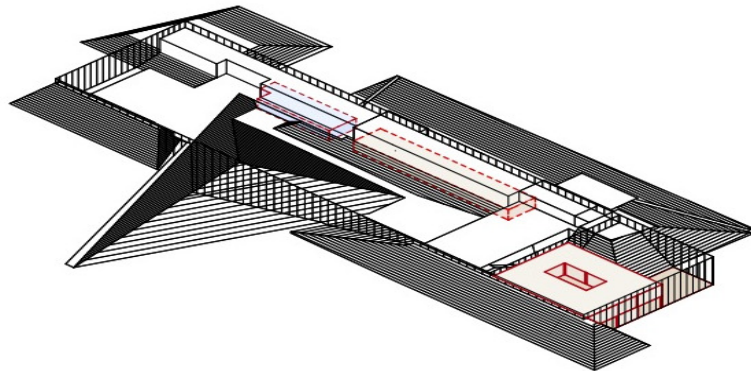
---



BIOSPHERE, NATURKUNDE MUSEUM  
UND JUGENDCLUB

# Variante 7 A

## Raumbedarf / Investitionsvolumen



### **VARIANTE A**

**2.080 m<sup>2</sup>**

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

### **5.1 VARIANTE A**

#### **1. ENTKERNUNGSMABNAHMEN**

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

#### **2. UMBAUMABNAHMEN**

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

#### **3. SANIERUNGSMABNAHMEN**

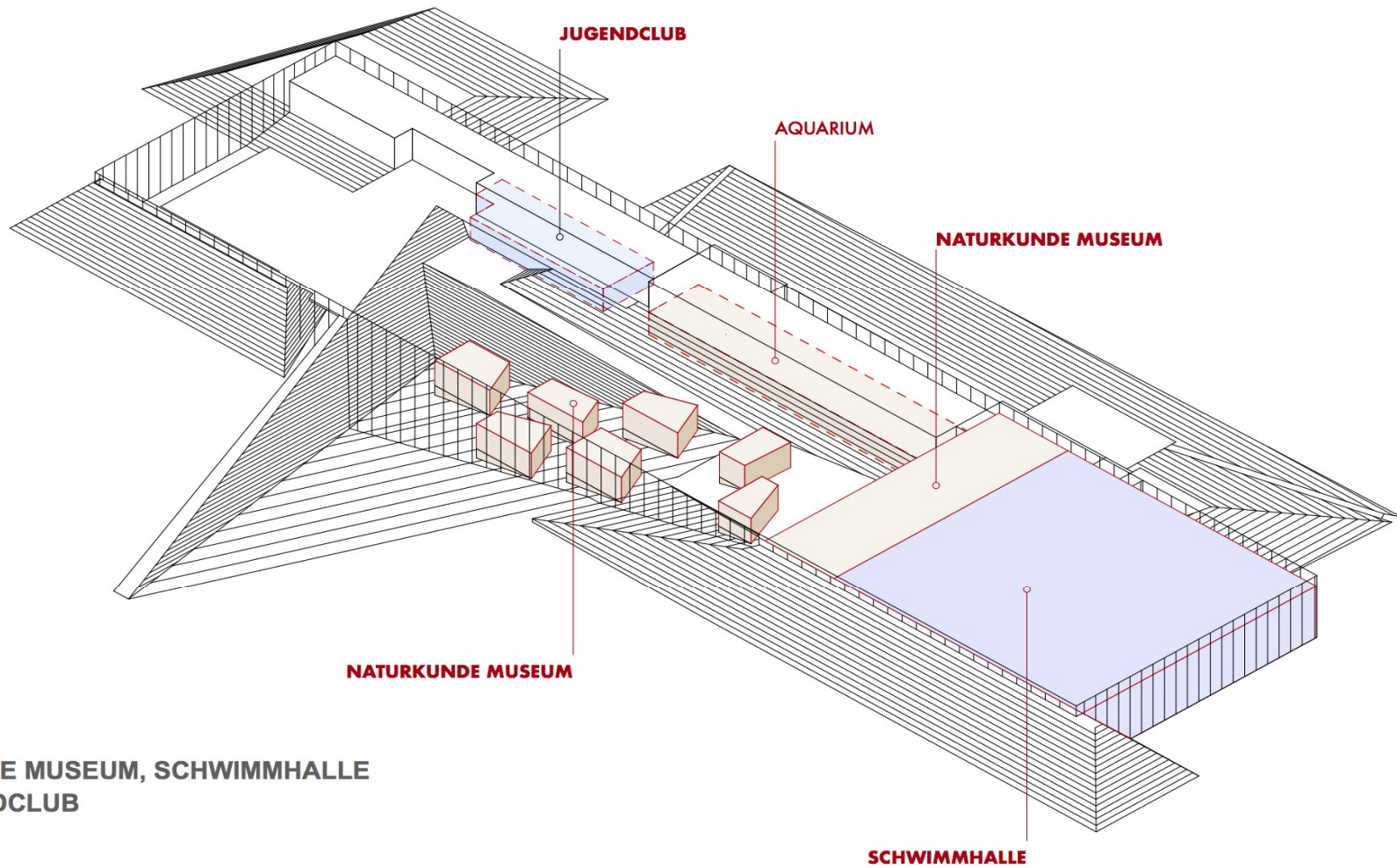
<b>GESAMTKOSTEN BRUTTO 3.</b>		<b>6.500.000,- EUR</b>
-------------------------------	--	------------------------

<b>GESAMTKOSTEN BRUTTO</b>		<b>9.116.225,- EUR</b>
----------------------------	--	------------------------

# Variante 7 B

## Naturkunde Museum, Schwimmhalle, JuFr

---

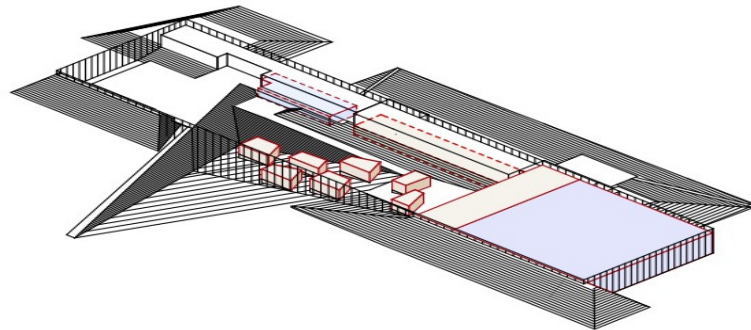


NATURKUNDE MUSEUM, SCHWIMMHALLE  
UND JUGENDCLUB



# Variante 7 B

## Raumbedarf / Investitionsvolumen



### **VARIANTE B**

**7.605 m<sup>2</sup>**

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

### **5.2 VARIANTE B**

#### 1. ENTKERNUNGSMABNAHMEN

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

#### 2. UMBAUMAßNAHMEN

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

#### 3. SANIERUNGSMABNAHMEN

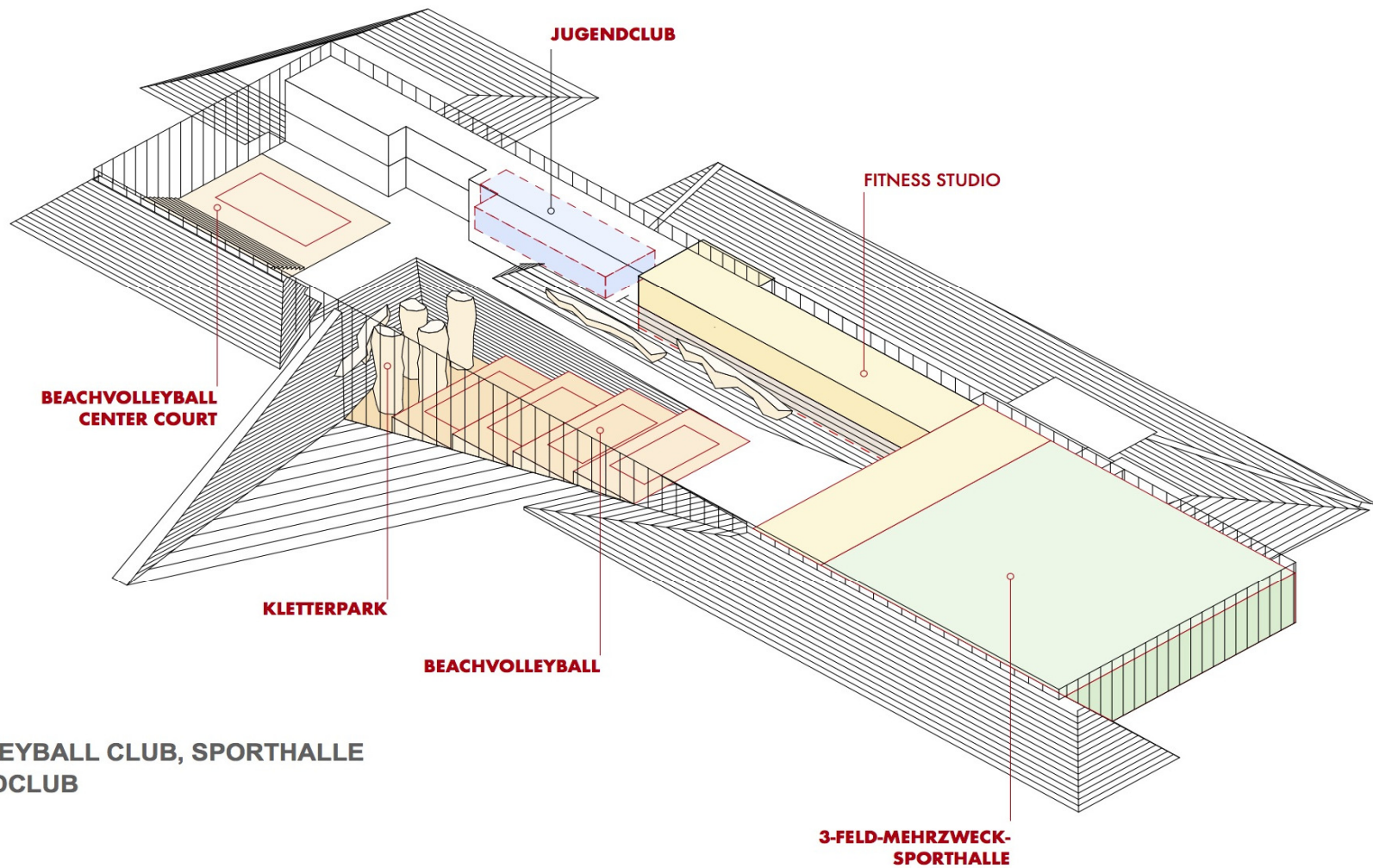
<b>GESAMTKOSTEN BRUTTO 3.</b>		<b>6.500.000,- EUR</b>
-------------------------------	--	------------------------

<b>GESAMTKOSTEN BRUTTO</b>		<b>19.510.750,- EUR</b>
----------------------------	--	-------------------------

# Variante 7 C 1

## Beachvolleyball, Sporthalle, Jugendclub

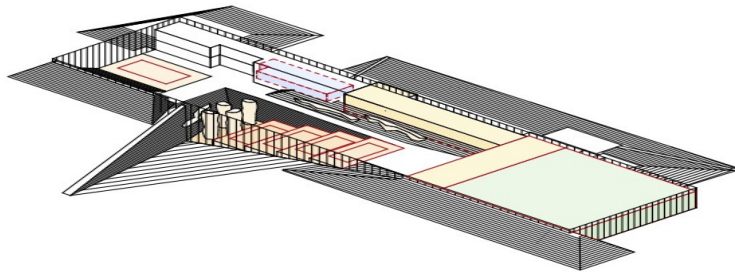
---



BEACHVOLLEYBALL CLUB, SPORTHALLE  
UND JUGENDCLUB

# Variante 7 C 1

## Raumbedarf / Investitionsvolumen



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

### 5.3 VARIANTE C 1

#### 1. ENTKERNUNGSMABNAHMEN

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

#### 2. UMBAUMAßNAHMEN

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

#### 3. SANIERUNGSMABNAHMEN

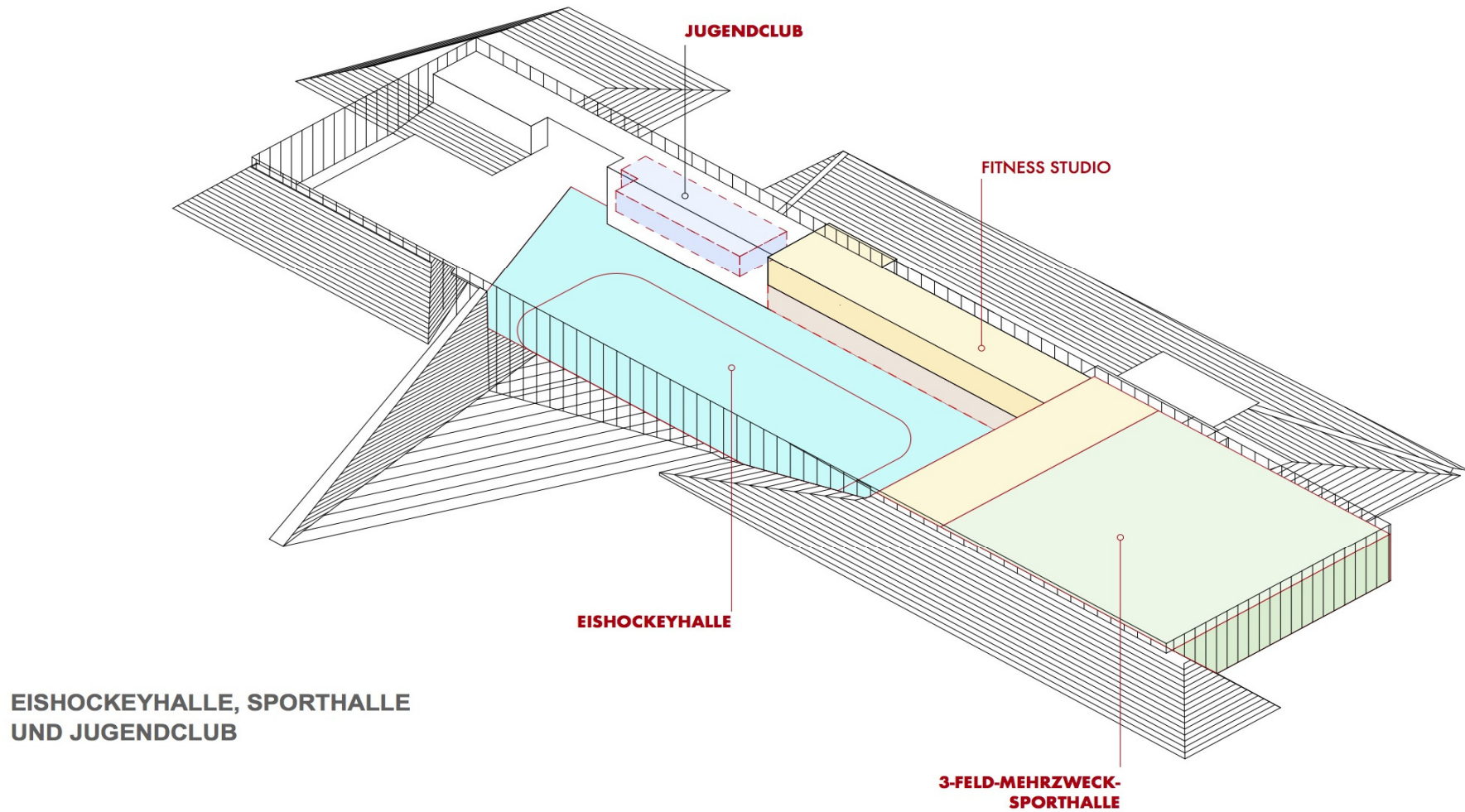
<b>GESAMTKOSTEN BRUTTO 3.</b>		<b>6.500.000,- EUR</b>
-------------------------------	--	------------------------

<b>GESAMTKOSTEN BRUTTO</b>		<b>16.281.000,- EUR</b>
----------------------------	--	-------------------------



# Variante 7 C 2

## Eishockeyhalle, Sporthalle, Fitness Studio, JuFr

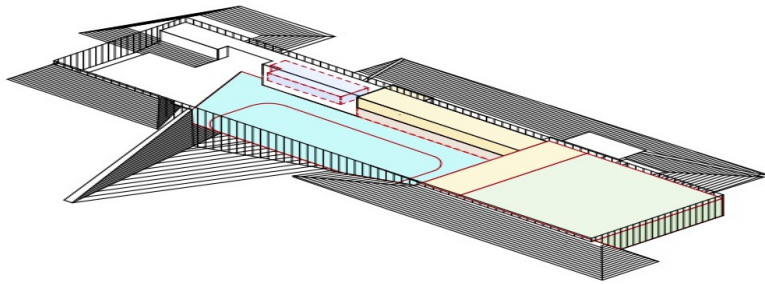


EISHOCKEYHALLE, SPORTHALLE  
UND JUGENDCLUB

3-FELD-MEHRZWECK-  
SPORTHALLE

# Variante 7 C 2

## Flächenermittlung und Baukosten



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

### 5.4 VARIANTE C 2

#### 1. ENTKERNUNGSMABNAHMEN

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

#### 2. UMBAUMAßNAHMEN

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

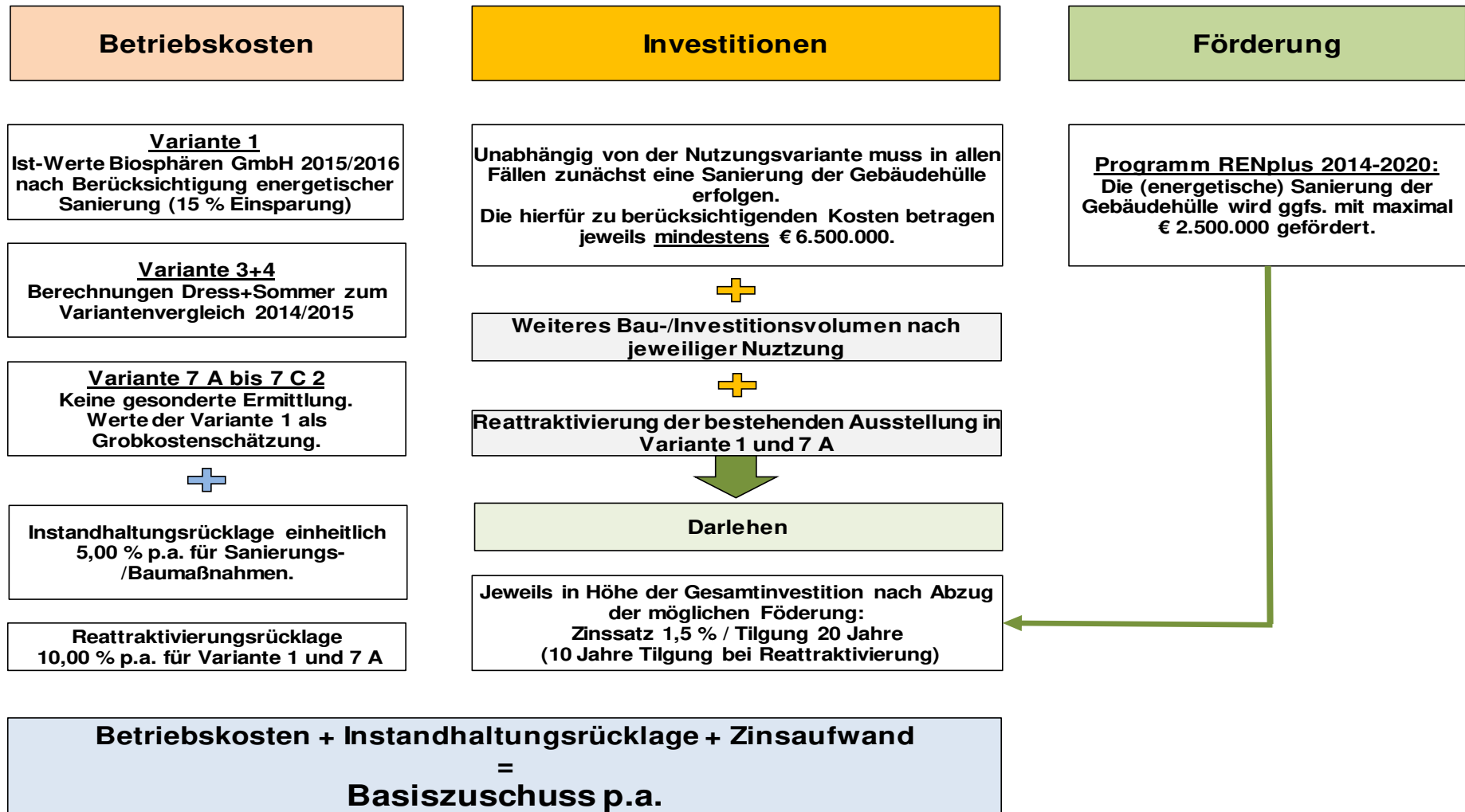
#### 3. SANIERUNGSMABNAHMEN

<b>GESAMTKOSTEN BRUTTO 3.</b>		<b>6.500.000,- EUR</b>
-------------------------------	--	------------------------

<b>GESAMTKOSTEN BRUTTO</b>		<b>18.707.250,- EUR</b>
----------------------------	--	-------------------------

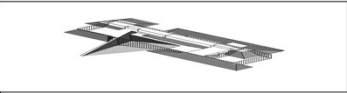
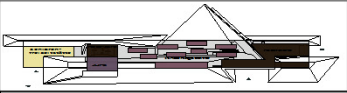
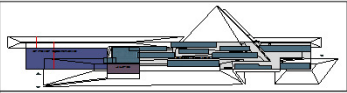
# Variantenvergleich

## Prämissen



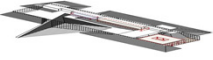
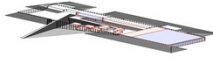
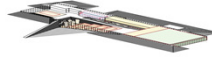
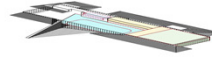
# Variantenvergleich

## 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><b>Summe</b></td><td><b>3.272.000</b></td></tr> </table>	Orangerie/Büro/Shop	2.372.000	Reattraktivierung	900.000	<b>Summe</b>	<b>3.272.000</b>	<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><b>Summe</b></td><td><b>12.619.808</b></td></tr> </table>	Soziale Infrastruktur	6.915.677	Restflächen	5.704.131	<b>Summe</b>	<b>12.619.808</b>	<table border="1"> <tr><td>Schule</td><td>33.366.363</td></tr> <tr><td>Jufre</td><td>930.968</td></tr> <tr><td><b>Summe</b></td><td><b>34.297.330</b></td></tr> </table>	Schule	33.366.363	Jufre	930.968	<b>Summe</b>	<b>34.297.330</b>								
Orangerie/Büro/Shop	2.372.000																												
Reattraktivierung	900.000																												
<b>Summe</b>	<b>3.272.000</b>																												
Soziale Infrastruktur	6.915.677																												
Restflächen	5.704.131																												
<b>Summe</b>	<b>12.619.808</b>																												
Schule	33.366.363																												
Jufre	930.968																												
<b>Summe</b>	<b>34.297.330</b>																												
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><b>Summe</b></td><td><b>1.293.419</b></td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	443.600	Reattraktivierungsrücklage	90.000	Zinsaufwand 1. Jahr	107.028	<b>Summe</b>	<b>1.293.419</b>	<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><b>Summe</b></td><td><b>2.120.826</b></td></tr> </table>	Betriebskosten	884.973	Instandhaltungsrücklage	955.990	Zinsaufwand 1. Jahr	279.863	<b>Summe</b>	<b>2.120.826</b>	<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><b>Summe</b></td><td><b>2.879.121</b></td></tr> </table>	Betriebskosten	661.424	Instandhaltungsrücklage	1.714.867	Zinsaufwand 1. Jahr	502.830	<b>Summe</b>	<b>2.879.121</b>
Betriebskosten	652.791																												
Instandhaltungsrücklage	443.600																												
Reattraktivierungsrücklage	90.000																												
Zinsaufwand 1. Jahr	107.028																												
<b>Summe</b>	<b>1.293.419</b>																												
Betriebskosten	884.973																												
Instandhaltungsrücklage	955.990																												
Zinsaufwand 1. Jahr	279.863																												
<b>Summe</b>	<b>2.120.826</b>																												
Betriebskosten	661.424																												
Instandhaltungsrücklage	1.714.867																												
Zinsaufwand 1. Jahr	502.830																												
<b>Summe</b>	<b>2.879.121</b>																												
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 <b>brutto</b> rd. € 1.900.000	Zuschuss <b>brutto</b> rd. € 2.460.000	Zuschuss <b>brutto</b> rd. € 3.600.000																											
Anmerkung und Risiken	Höherer Zuschuss aufgrund Baumaßnahmen. Potentiale bei Eventumsätze als Chance zur Zuschussreduzierung. <b>Risiken</b> 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 <sup>2</sup> im Monat. <b>Risiken</b> 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). <b>Risiken</b> bestehen hinsichtlich: Zusätzlich erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen/ Fördermittelrückzahlung bei Nutzung Teilflächen Volkspark																										

# Variantenvergleich

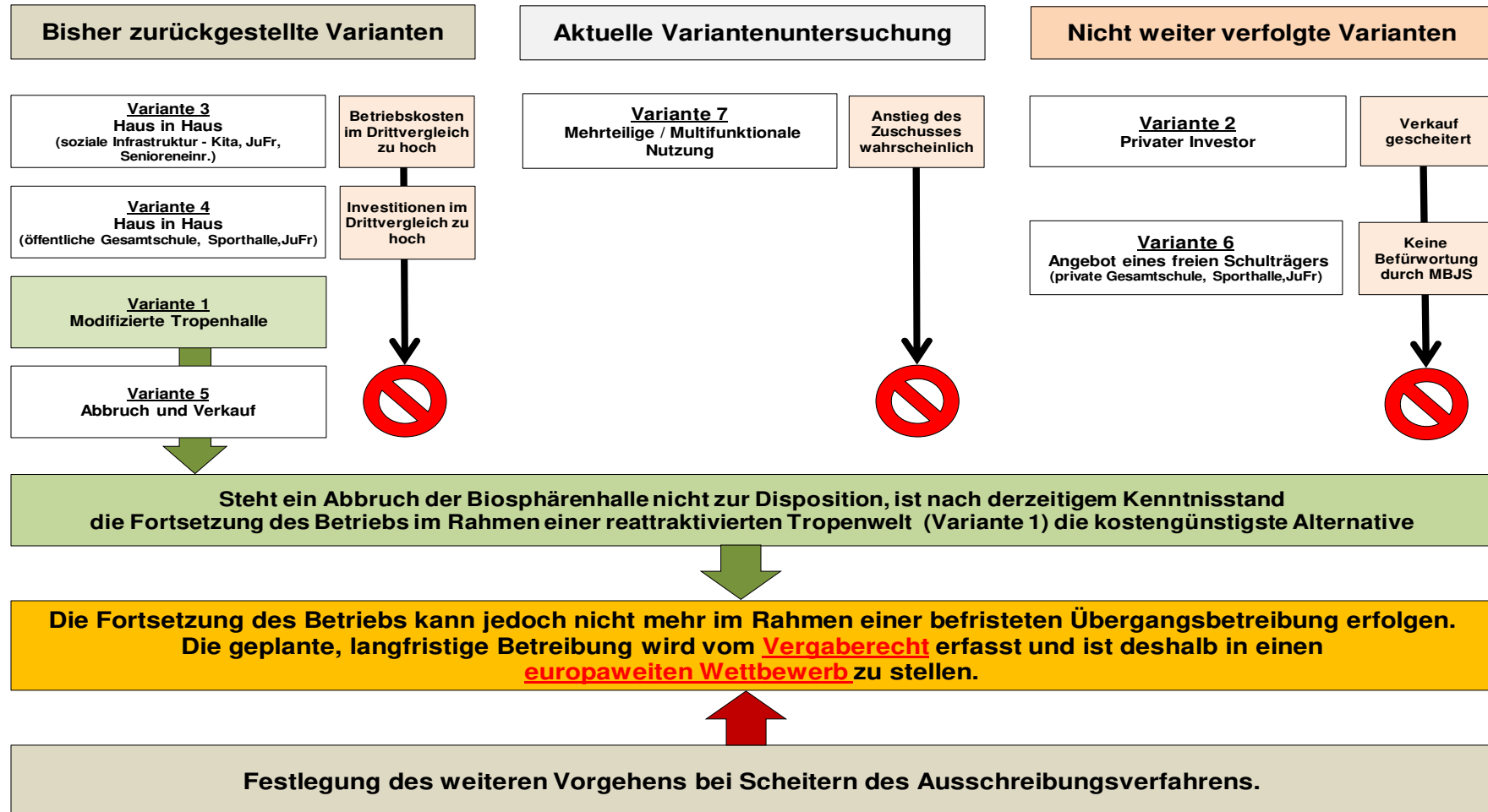
## Übersicht Varianten 7 A bis 7 C 2

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><b>Summe</b></td><td><b>3.516.225</b></td></tr> </table>	Jugendclub	629.875	Naturkundemuseum	1.986.350	Reatraktivierung	900.000	<b>Summe</b>	<b>3.516.225</b>	<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><b>Summe</b></td><td><b>13.010.750</b></td></tr> </table>	Jugendclub	269.148	Naturkundemuseum	5.206.385	Schwimmhalle	7.535.217	<b>Summe</b>	<b>13.010.750</b>	<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><b>Summe</b></td><td><b>9.796.000</b></td></tr> </table>	Jugendclub	258.804	3-Feld-Mz.-Sporthalle	3.605.899	Beachvolleyball	4.776.938	Fitness-Studio	1.154.360	<b>Summe</b>	<b>9.796.000</b>	<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><b>Summe</b></td><td><b>12.207.250</b></td></tr> </table>	Jugendclub	274.476	3-Feld-Mz.-Sporthalle	3.789.383	Eishockeyhalle	6.915.638	Fitness-Studio	1.227.753	<b>Summe</b>	<b>12.207.250</b>
Jugendclub	629.875																																							
Naturkundemuseum	1.986.350																																							
Reatraktivierung	900.000																																							
<b>Summe</b>	<b>3.516.225</b>																																							
Jugendclub	269.148																																							
Naturkundemuseum	5.206.385																																							
Schwimmhalle	7.535.217																																							
<b>Summe</b>	<b>13.010.750</b>																																							
Jugendclub	258.804																																							
3-Feld-Mz.-Sporthalle	3.605.899																																							
Beachvolleyball	4.776.938																																							
Fitness-Studio	1.154.360																																							
<b>Summe</b>	<b>9.796.000</b>																																							
Jugendclub	274.476																																							
3-Feld-Mz.-Sporthalle	3.789.383																																							
Eishockeyhalle	6.915.638																																							
Fitness-Studio	1.227.753																																							
<b>Summe</b>	<b>12.207.250</b>																																							
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><b>Summe</b></td><td><b>1.344.099</b></td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	455.811	Reatraktivierungsrücklage	90.000	Zinsaufwand 1. Jahr	145.497	<b>Summe</b>	<b>1.344.099</b>	<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><b>Summe</b></td><td><b>1.913.741</b></td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	975.538	Zinsaufwand 1. Jahr	285.412	<b>Summe</b>	<b>1.913.741</b>	<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><b>Summe</b></td><td><b>1.705.734</b></td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	814.800	Zinsaufwand 1. Jahr	238.143	<b>Summe</b>	<b>1.705.734</b>	<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><b>Summe</b></td><td><b>1.861.751</b></td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	935.363	Zinsaufwand 1. Jahr	273.597	<b>Summe</b>	<b>1.861.751</b>		
Betriebskosten	652.791																																							
Instandhaltungsrücklage	455.811																																							
Reatraktivierungsrücklage	90.000																																							
Zinsaufwand 1. Jahr	145.497																																							
<b>Summe</b>	<b>1.344.099</b>																																							
Betriebskosten	652.791																																							
Instandhaltungsrücklage	975.538																																							
Zinsaufwand 1. Jahr	285.412																																							
<b>Summe</b>	<b>1.913.741</b>																																							
Betriebskosten	652.791																																							
Instandhaltungsrücklage	814.800																																							
Zinsaufwand 1. Jahr	238.143																																							
<b>Summe</b>	<b>1.705.734</b>																																							
Betriebskosten	652.791																																							
Instandhaltungsrücklage	935.363																																							
Zinsaufwand 1. Jahr	273.597																																							
<b>Summe</b>	<b>1.861.751</b>																																							
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 > € 1.913.741	Zuschuss netto > € 1.705.734	Zuschuss netto > € 1.861.751																																				
= Zuschuss netto rd. € 3.145.000	Zuschuss brutto > € 2.280.000	Zuschuss brutto > € 2.030.000	Zuschuss brutto > € 2.215.000																																					
Zuschuss brutto rd. € 3.740.000																																								
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. <b>Risiken im Übrigen wie in Variante 1 genannt.</b>	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 <b>Anstieg des Zuschusses</b> 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.																																						



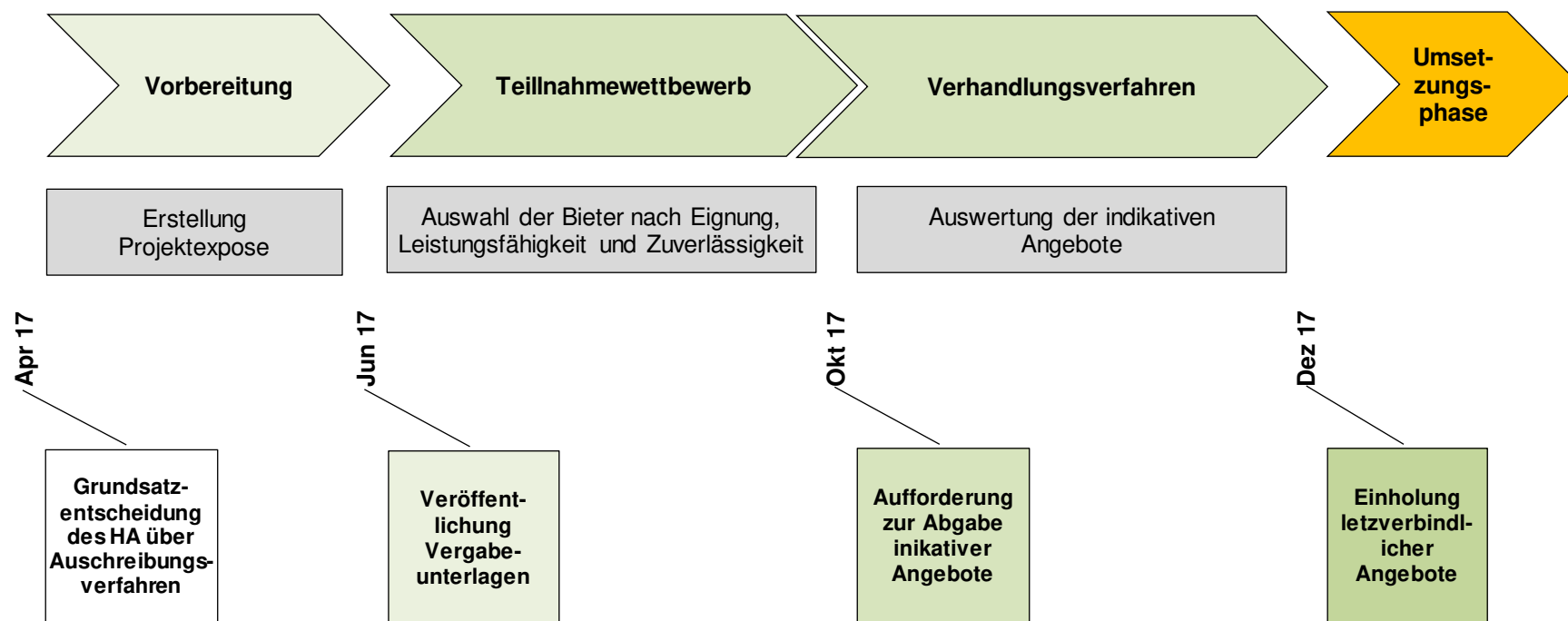
# Variantenvergleich

## Ergebnis - Handlungsempfehlung





# Zeitschiene



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

### Hier: Erläuterung der 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><b>9.772.000</b></u>	<u><b>533.600</b></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><b>2.887.262</b></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 %		<u>304.355</u>
		<u><b>1.906.225</b></u>