



Protokollauszug

aus der
29. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Jugendhilfeausschusses
vom 01.06.2017

öffentlich

**Top 6.3 Dauerhafte Nachnutzung der Biosphäre
17/SVV/0370
zur Kenntnis genommen**

Herr Weise (Geschäftsstelle Stadtentwicklung und Bauen) stellt anhand einer Präsentation die Objektsituation dar. Anschließend stellt er den Variantenvergleich vor und gibt hierzu Erläuterungen.

Herr Ströber fragt, ob es beim Bau der Biosphäre schon die Frage der Nachhaltigkeit bzw. Nachnutzung gab.

Herr Weise erklärt, dass der Betreiber ursprünglich nach der BUGA-Nutzung von einer wesentlich höheren Besucherzahl ausgegangen ist, die so nicht eingetreten ist.

Herr Kolesnyk schlägt vor, die Drucksache mit Blick auf die anderen in Rede stehenden Standorte lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

Dem Vorschlag wird einstimmig zugestimmt.

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

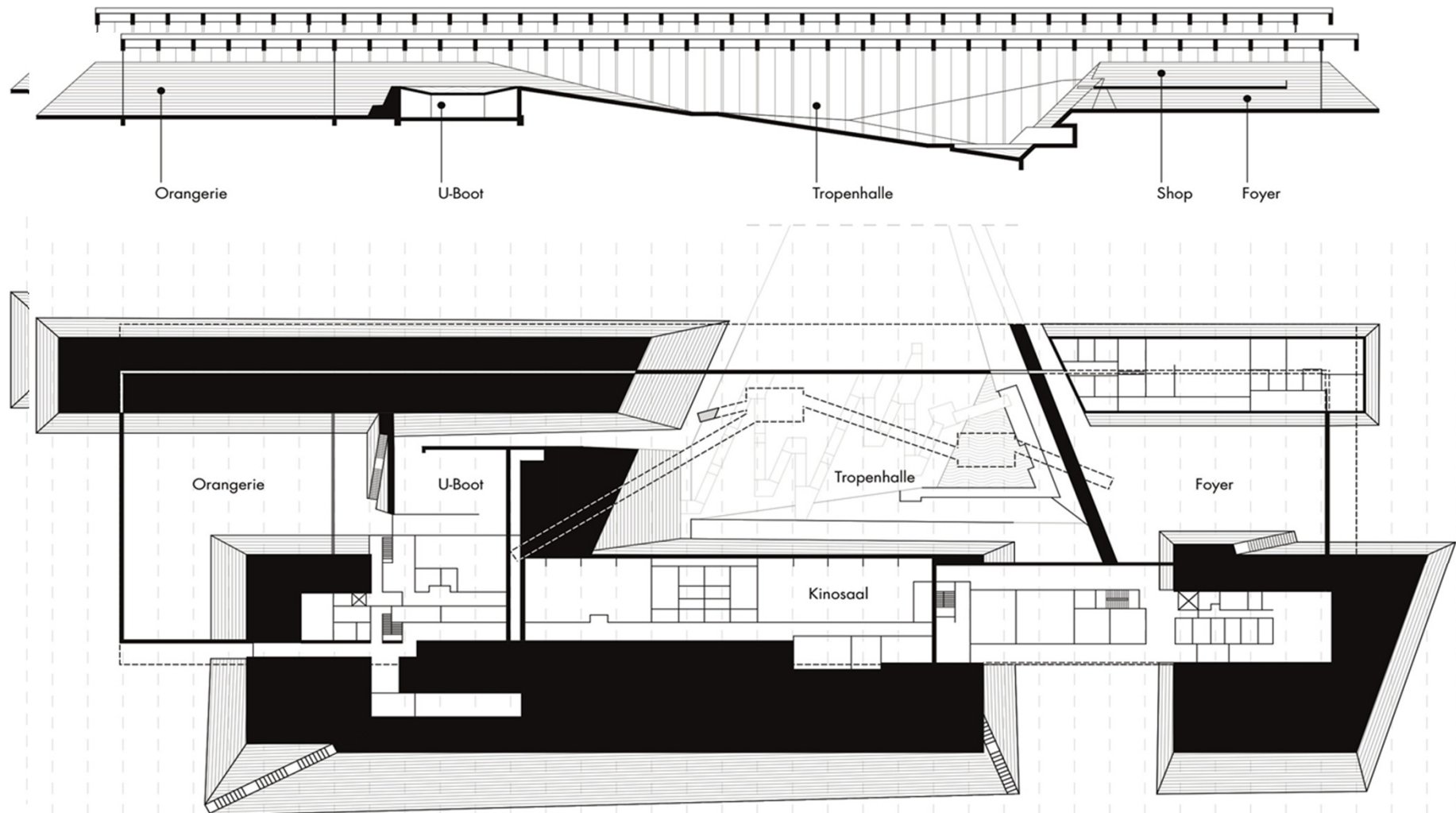
Folgende Nutzungen wurden daraufhin untersucht:

- 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

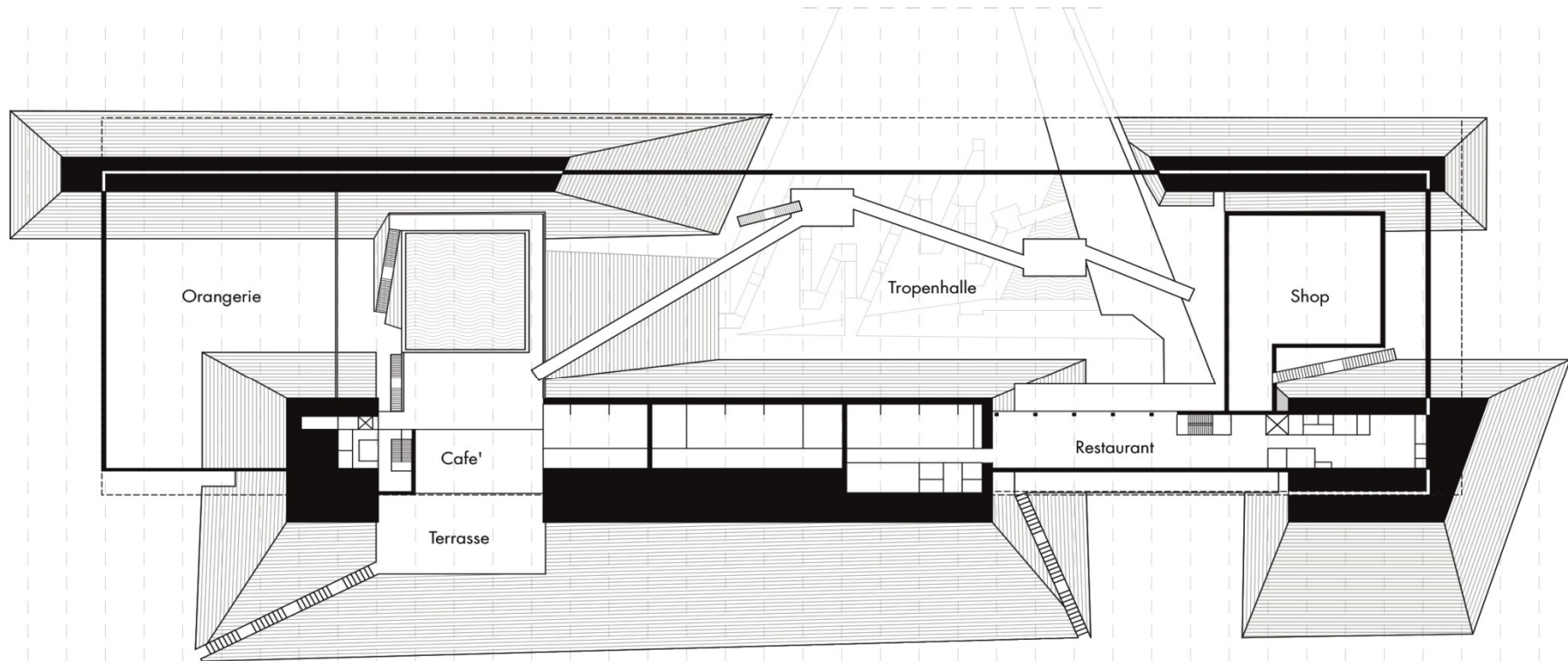
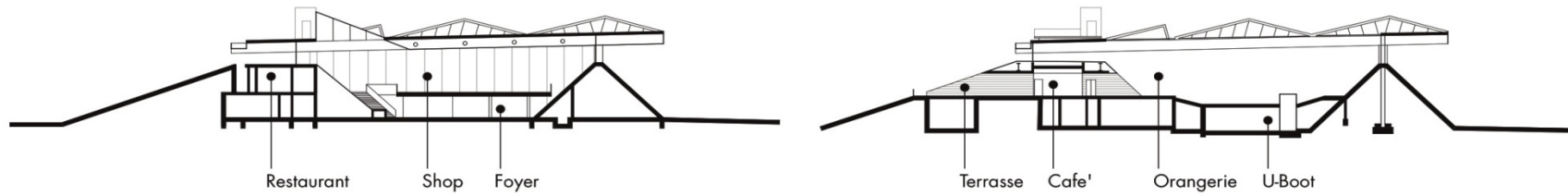
Und zu Vergleichszwecken folgenden Varianten gegenübergestellt:

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

Objektsituation

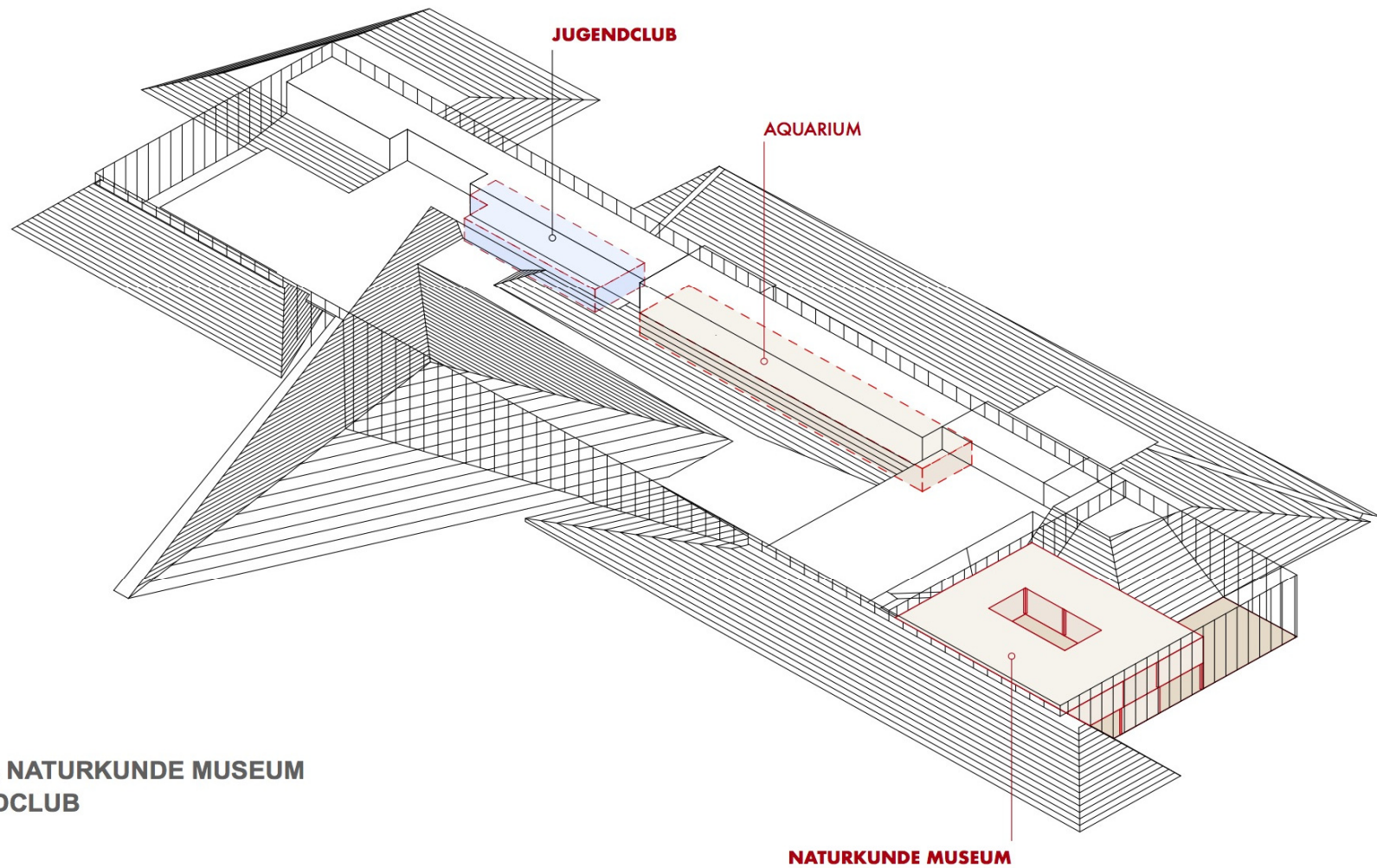


Objektsituation



Variante 7 A

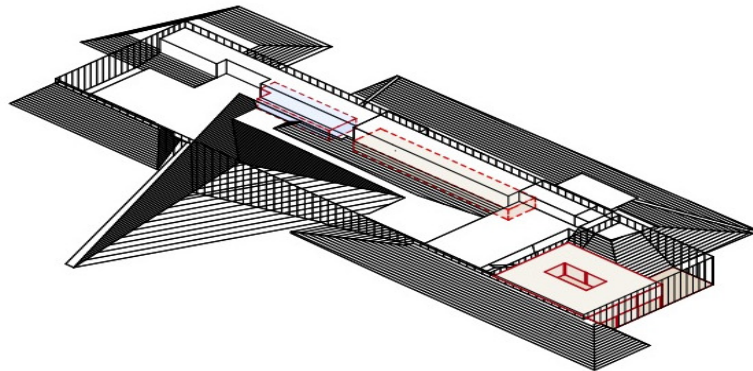
Biosphärenhalle, Naturkunde Museum, JuFr



BIOSPHERE, NATURKUNDE MUSEUM
UND JUGENDCLUB

Variante 7 A

Raumbedarf / Investitionsvolumen



VARIANTE A

2.080 m²

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

5.1 VARIANTE A

1. ENTKERNUNGSMABNAHMEN

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

2. UMBAUMABNAHMEN

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

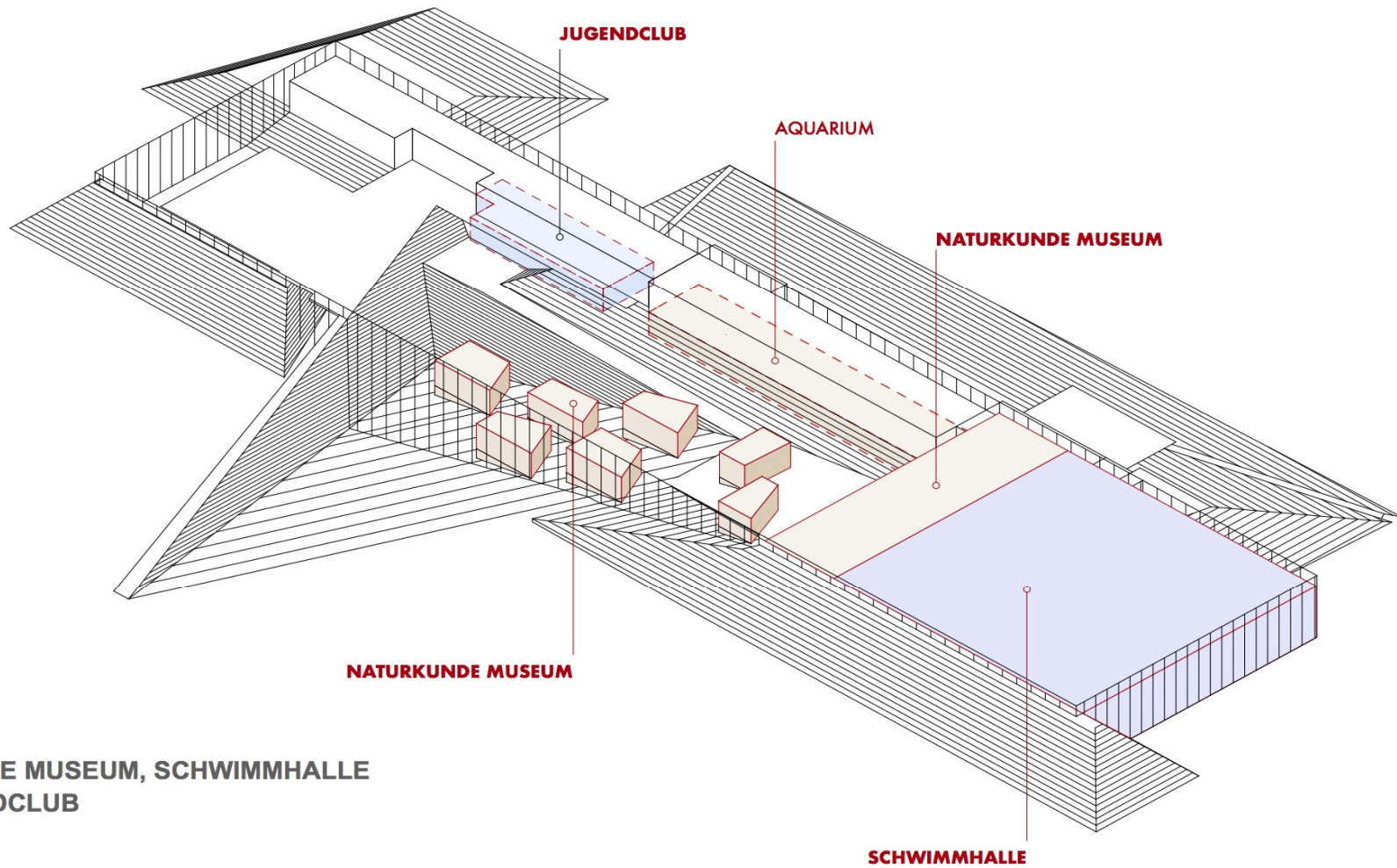
3. SANIERUNGSMABNAHMEN

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

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

Variante 7 B

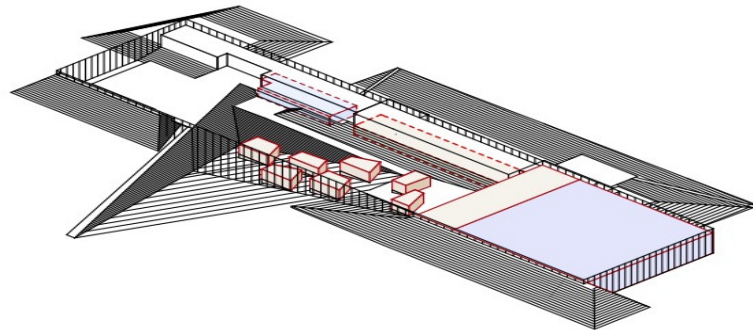
Naturkunde Museum, Schwimmhalle, JuFr



NATURKUNDE MUSEUM, SCHWIMMHALLE
UND JUGENDCLUB

Variante 7 B

Raumbedarf / Investitionsvolumen



VARIANTE B	7.605 m²
JUGENDCLUB	
GEMEINSCHAFTSRAUM	104 m ²
PC RAUM	32 m ²
WERKSTATT	25 m ²
BÜRO	27 m ²
KÜCHE	17 m ²
	205 m²
SCHWIMMHALLE INKL. TECHNIK	3.050 m ²
UMKLEIDEN / DUSCHEN	450 m ²
	3.500 m²
NATURKUNDE MUSEUM	2.200 m ²
FOYER	625 m ²
SEMINARRÄUME	500 m ²
AQUARIUM	575 m ²
	3.900 m²

5.2 VARIANTE B

1. ENTKERNUNGSMABNAHMEN

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

2. UMBAUMAßNAHMEN

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

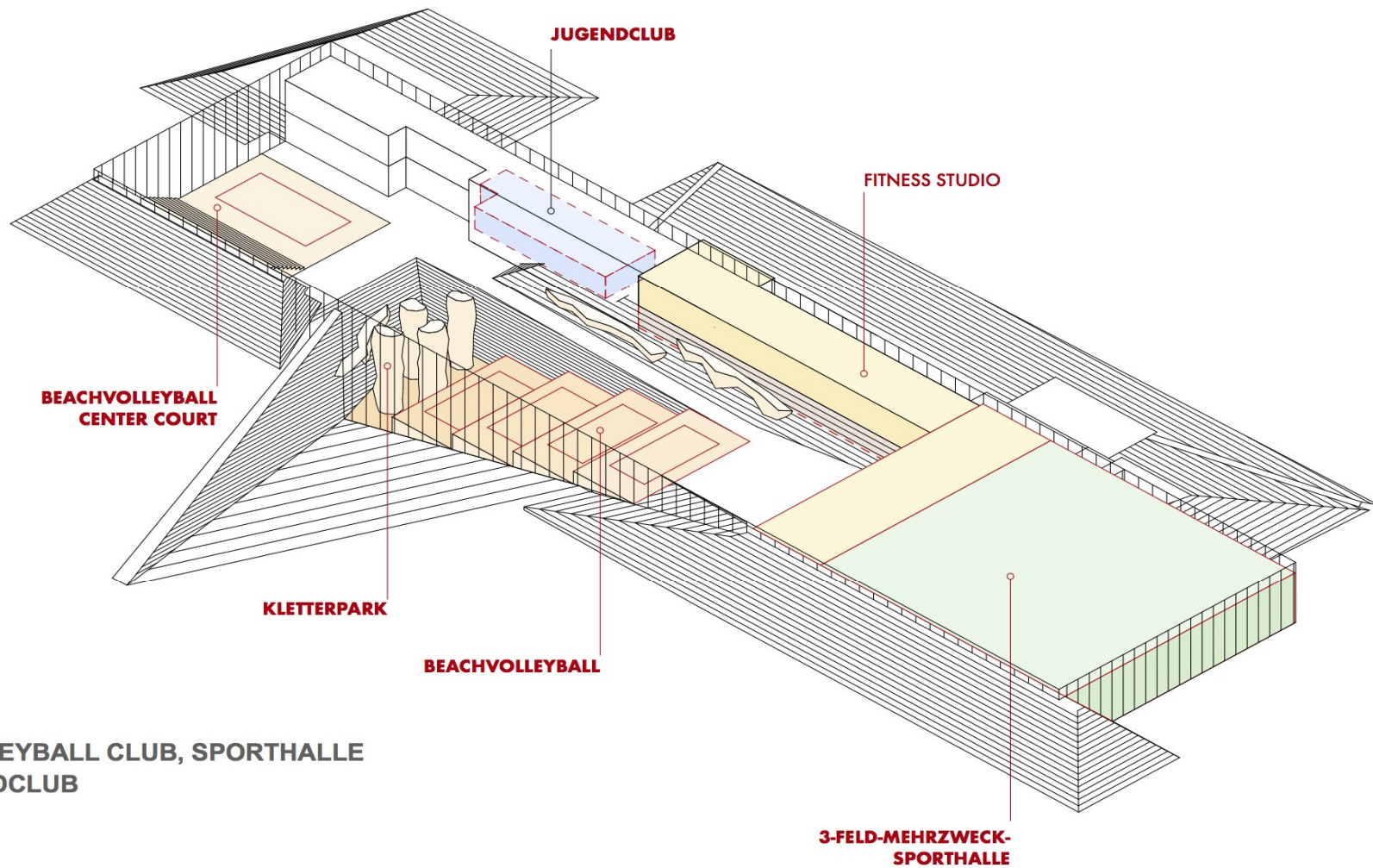
3. SANIERUNGSMABNAHMEN

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

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

Variante 7 C 1

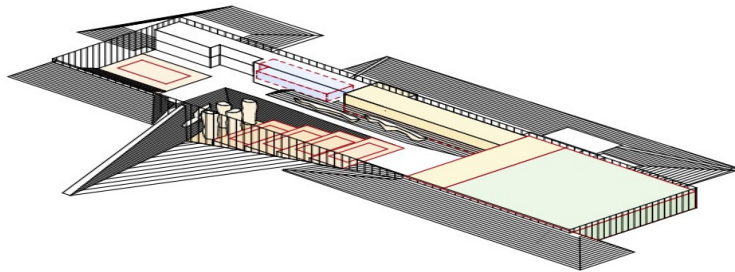
Beachvolleyball, Sporthalle, Jugendclub



BEACHVOLLEYBALL CLUB, SPORTHALLE
UND JUGENDCLUB

Variante 7 C 1

Raumbedarf / Investitionsvolumen



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

5.3 VARIANTE C 1

1. ENTKERNUNGSMABNAHMEN

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

2. UMBAUMABNAHMEN

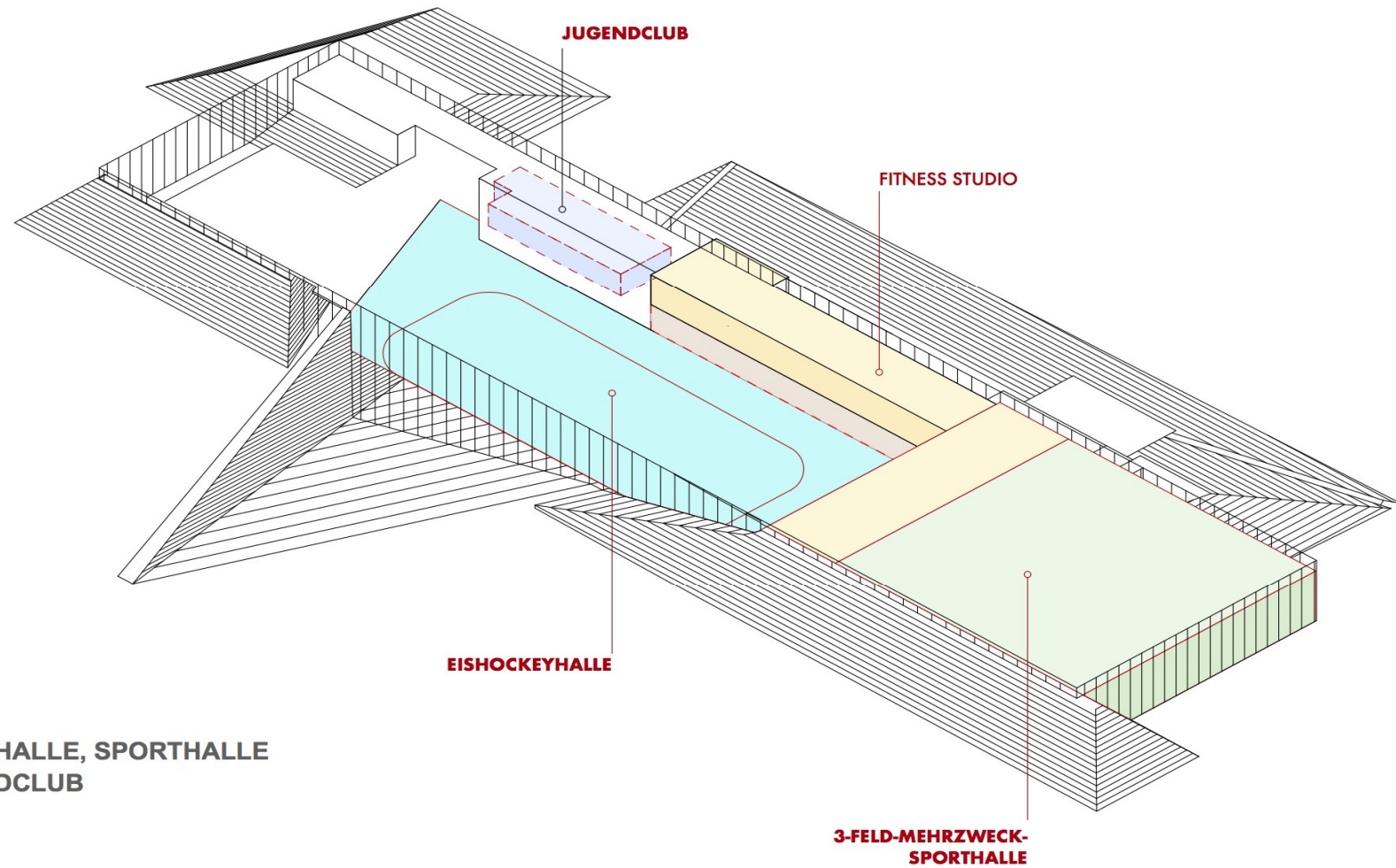
KG 300 / 400		7.464.050,- EUR
JUGENDCLUB	205 m ² x 960,- EUR =	196.800,- EUR
3-FELD-M.-SPORTHALLE	2.400 m ² x 1.200,- EUR =	2.880.000,- EUR
BEACHVOLLEYBALL	4.145 m ² x 850,- EUR =	3.523.250,- EUR
FITNESS-STUDIO	960 m ² x 900,- EUR =	864.000,- EUR
KG 500	900 m ² x 200,- EUR =	180.000,- EUR
KG 700		1.640.000,-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

3. SANIERUNGSMABNAHMEN

GESAMTKOSTEN BRUTTO 3.		6.500.000,- EUR
GESAMTKOSTEN BRUTTO		16.281.000,- EUR

Variante 7 C 2

Eishockeyhalle, Sporthalle, Fitness Studio, JuFr

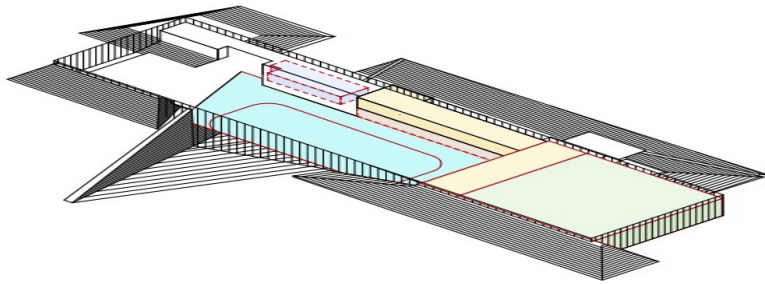


EISHOCKEYHALLE, SPORTHALLE
UND JUGENDCLUB

3-FELD-MEHRZWECK-
SPORTHALLE

Variante 7 C 2

Flächenermittlung und Baukosten



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

5.4 VARIANTE C 2

1. ENTKERNUNGSMABNAHMEN

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

2. UMBAUMAßNAHMEN

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

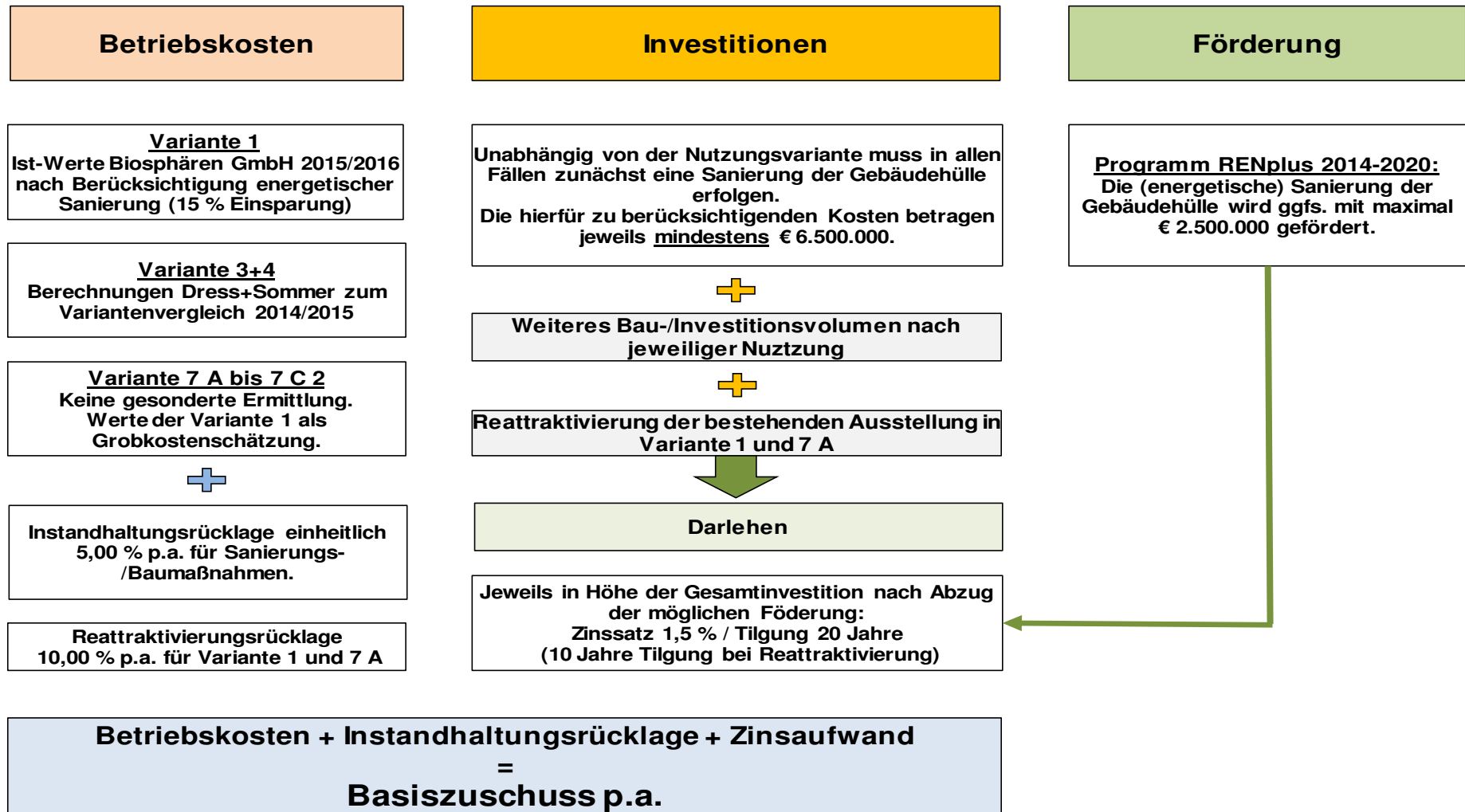
3. SANIERUNGSMABNAHMEN

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

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

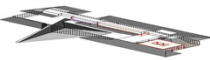
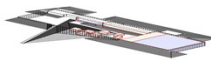
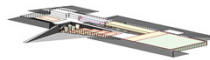
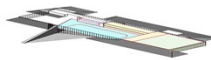
Variantenvergleich

Prämissen



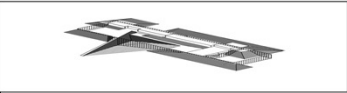
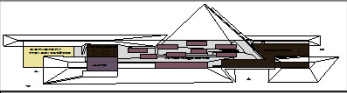
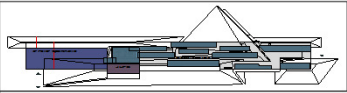
Variantenvergleich

Übersicht Varianten 7 A bis 7 C 2

Nachnutzung Biosphärenhalle	 Variante 7 A	 Variante 7 B	 Variante 7 C 1	 Variante 7 C 2																																				
Investitionen in €	<table border="1"> <tr><td>Jugendclub</td><td>629.875</td></tr> <tr><td>Naturkundemuseum</td><td>1.986.350</td></tr> <tr><td>Reatraktivierung</td><td>900.000</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>3.516.225</td></tr> </table>	Jugendclub	629.875	Naturkundemuseum	1.986.350	Reatraktivierung	900.000	Summe	3.516.225	<table border="1"> <tr><td>Jugendclub</td><td>269.148</td></tr> <tr><td>Naturkundemuseum</td><td>5.206.385</td></tr> <tr><td>Schwimmhalle</td><td>7.535.217</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>13.010.750</td></tr> </table>	Jugendclub	269.148	Naturkundemuseum	5.206.385	Schwimmhalle	7.535.217	Summe	13.010.750	<table border="1"> <tr><td>Jugendclub</td><td>258.804</td></tr> <tr><td>3-Feld-Mz.-Sporthalle</td><td>3.605.899</td></tr> <tr><td>Beachvolleyball</td><td>4.776.938</td></tr> <tr><td>Fitness-Studio</td><td>1.154.360</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>9.796.000</td></tr> </table>	Jugendclub	258.804	3-Feld-Mz.-Sporthalle	3.605.899	Beachvolleyball	4.776.938	Fitness-Studio	1.154.360	Summe	9.796.000	<table border="1"> <tr><td>Jugendclub</td><td>274.476</td></tr> <tr><td>3-Feld-Mz.-Sporthalle</td><td>3.789.383</td></tr> <tr><td>Eishockeyhalle</td><td>6.915.638</td></tr> <tr><td>Fitness-Studio</td><td>1.227.753</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>12.207.260</td></tr> </table>	Jugendclub	274.476	3-Feld-Mz.-Sporthalle	3.789.383	Eishockeyhalle	6.915.638	Fitness-Studio	1.227.753	Summe	12.207.260
Jugendclub	629.875																																							
Naturkundemuseum	1.986.350																																							
Reatraktivierung	900.000																																							
Summe	3.516.225																																							
Jugendclub	269.148																																							
Naturkundemuseum	5.206.385																																							
Schwimmhalle	7.535.217																																							
Summe	13.010.750																																							
Jugendclub	258.804																																							
3-Feld-Mz.-Sporthalle	3.605.899																																							
Beachvolleyball	4.776.938																																							
Fitness-Studio	1.154.360																																							
Summe	9.796.000																																							
Jugendclub	274.476																																							
3-Feld-Mz.-Sporthalle	3.789.383																																							
Eishockeyhalle	6.915.638																																							
Fitness-Studio	1.227.753																																							
Summe	12.207.260																																							
Sanierung Gebäudehülle in €	6.500.000	6.500.000	6.500.000	6.500.000																																				
Zusammenfassung Jahreswerte in €	<table border="1"> <tr><td>Betriebskosten</td><td>652.791</td></tr> <tr><td>Instandhaltungsrücklage</td><td>455.811</td></tr> <tr><td>Reatraktivierungsrücklage</td><td>90.000</td></tr> <tr><td>Zinsaufwand 1. Jahr</td><td>145.497</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>1.344.099</td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	455.811	Reatraktivierungsrücklage	90.000	Zinsaufwand 1. Jahr	145.497	Summe	1.344.099	<table border="1"> <tr><td>Betriebskosten</td><td>652.791</td></tr> <tr><td>Instandhaltungsrücklage</td><td>975.538</td></tr> <tr><td>Zinsaufwand 1. Jahr</td><td>285.412</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>1.913.741</td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	975.538	Zinsaufwand 1. Jahr	285.412	Summe	1.913.741	<table border="1"> <tr><td>Betriebskosten</td><td>652.791</td></tr> <tr><td>Instandhaltungsrücklage</td><td>814.800</td></tr> <tr><td>Zinsaufwand 1. Jahr</td><td>238.143</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>1.705.734</td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	814.800	Zinsaufwand 1. Jahr	238.143	Summe	1.705.734	<table border="1"> <tr><td>Betriebskosten</td><td>652.791</td></tr> <tr><td>Instandhaltungsrücklage</td><td>935.363</td></tr> <tr><td>Zinsaufwand 1. Jahr</td><td>273.597</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>1.861.751</td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	935.363	Zinsaufwand 1. Jahr	273.597	Summe	1.861.751		
Betriebskosten	652.791																																							
Instandhaltungsrücklage	455.811																																							
Reatraktivierungsrücklage	90.000																																							
Zinsaufwand 1. Jahr	145.497																																							
Summe	1.344.099																																							
Betriebskosten	652.791																																							
Instandhaltungsrücklage	975.538																																							
Zinsaufwand 1. Jahr	285.412																																							
Summe	1.913.741																																							
Betriebskosten	652.791																																							
Instandhaltungsrücklage	814.800																																							
Zinsaufwand 1. Jahr	238.143																																							
Summe	1.705.734																																							
Betriebskosten	652.791																																							
Instandhaltungsrücklage	935.363																																							
Zinsaufwand 1. Jahr	273.597																																							
Summe	1.861.751																																							
Zuschuss	Basiszuschuss in € 1.344.099	Basiszuschuss in € 1.913.741	Basiszuschuss in € 1.705.734	Basiszuschuss in € 1.861.751																																				
	+ Zusatzaufwand Biosphärenhalle rd. € 2.800.000																																							
	+ Zusatzaufwand Museum rd. € 1.050.000																																							
	- Nutzungsspezifische Umsätze rd. € 2.050.000																																							
	= Zuschuss netto rd. € 3.145.000	Zuschuss netto > € 1.913.741	Zuschuss netto > € 1.705.734	Zuschuss netto > € 1.861.751																																				
Zuschuss brutto rd. € 3.740.000	Zuschuss brutto > € 2.280.000	Zuschuss brutto > € 2.030.000	Zuschuss brutto > € 2.215.000																																					
Anmerkung und Risiken	Entfall der Eventumsätze von rd. € 632.000 (Stand 2015). Keine Kompensation durch prognostizierte Synergieeffekte i.H. von rd. € 300.000. Im Ergebnis Anstieg des Zuschusses. Risiken im Übrigen wie in Variante 1 genannt.	Aufgrund der Höhe der erforderlichen Investitionen, der Höhe der Betriebskosten und den zu erwartenden geringen nutzungsabhängigen Einnahmen, kann prognostiziert werden, dass ein Betrieb der Halle in den Varianten 7 B bis 7 C 2 einen Anstieg des Zuschusses zur Folge hat. Weitere Untersuchungen zur Konkretisierung der Betriebskosten, zur Ermittlung der nutzungsabhängigen Kosten und Erstellung von Umsatzprognosen sind im Rahmen diese Variantenvergleichs entbehrlich und aus Kostengründen nicht zu empfehlen.																																						

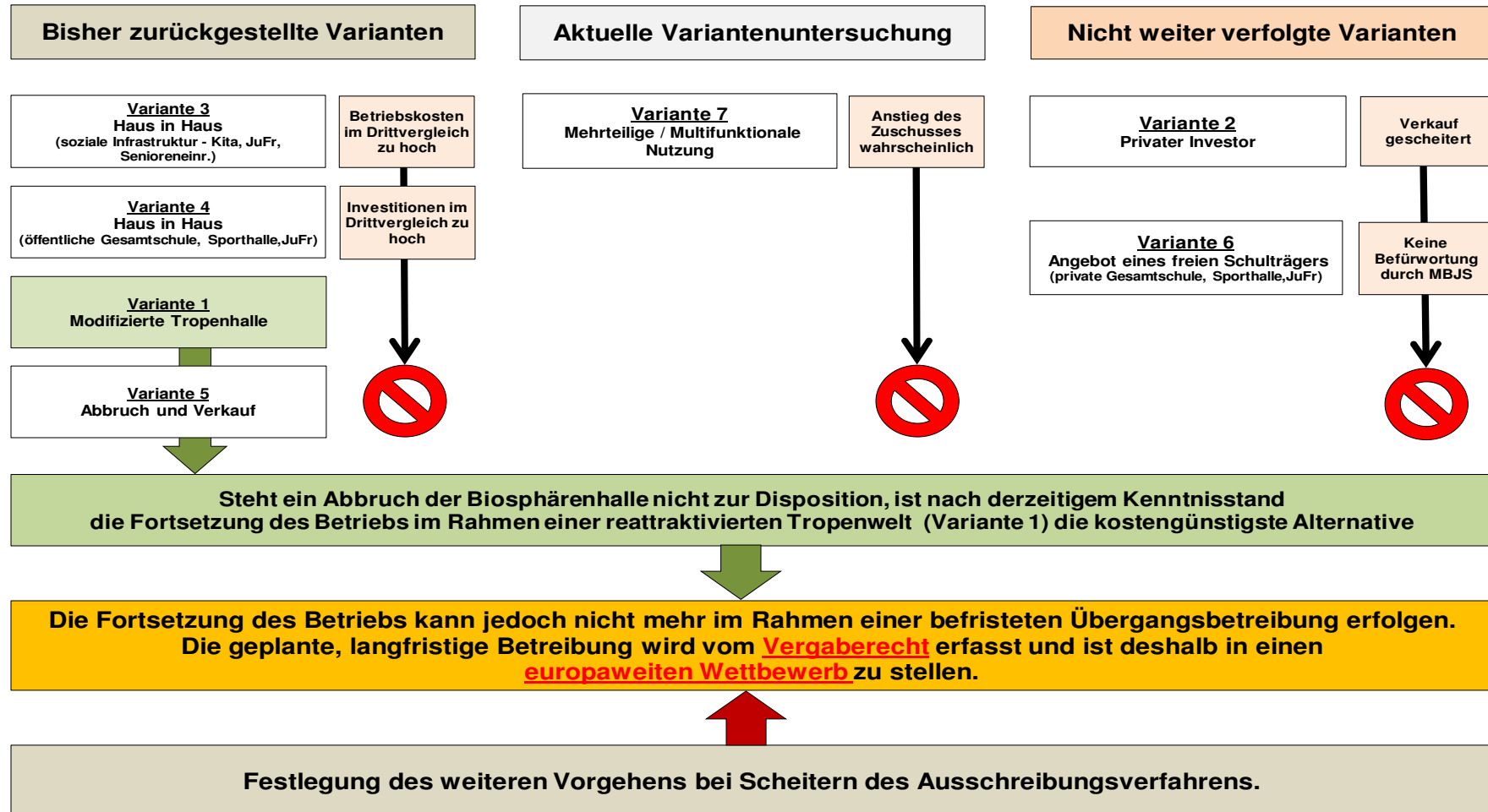
Variantenvergleich

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. € 160.000
	-	-	-
	Nutzungsspezifische Umsätze rd. € 2.900.000	Erstattung BK v. Kita-Träger rd. € 55.000	
Zuschuss netto rd. € 1.600.000	Zuschuss netto rd. € 2.066.000	Zuschuss netto rd. € 3.030.000	
Zuschuss brutto rd. € 1.900.000	Zuschuss brutto rd. € 2.460.000	Zuschuss brutto rd. € 3.600.000	
Anmerkung und Risiken	Höherer Zuschuss aufgrund Baumaßnahmen. Potentiale bei Eventumsätze als Chance zur Zuschussreduzierung. Risiken bestehen hinsichtlich: Entwicklung Besucherzahlen/ weiterer Baumaßnahmen/ Betriebs- u.a. Kosten/ Anschubfinanzierung	Mehrbelastung aus Betriebskosten im Vergleich zur Errichtung an anderer Stelle in Höhe von rd. € 19 je m ² im Monat. Risiken bestehen hinsichtlich: Zusätzlich erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen/ Nutzung der Restflächen	Investitionsvolumen für die Gesamtschule liegt mit Mio. € 33,4 rd. Mio. € 7,1 über dem eines Referenzobjektes (ohne Jufre). Risiken bestehen hinsichtlich: Zusätzlich erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen/ Fördermittelrückzahlung bei Nutzung Teilflächen Volkspark

Variantenvergleich

Ergebnis - Handlungsempfehlung



Zeitschiene

