



**Betreff:** öffentlich  
**Zwischenergebnisse aus der interfraktionellen Steuerungsgruppe zur Nachnutzung der Biosphäre**

	Erstellungsdatum	31.05.2018
	Eingang 922:	31.05.2018
Einreicher: Geschäftsstelle Stadtentwicklung und Bauen		

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
13.06.2018	Hauptausschuss

**Inhalt der Mitteilung:** Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Im Rahmen der interfraktionellen Steuerungsgruppe zur Nachnutzung der Biosphäre sind am 27. April 2018 folgende Zwischenergebnisse erzielt worden:

1. Nach Vorstellung möglicher Standorte der sozialen Infrastruktur (Kita und Jugendfreizeiteinrichtung) auf der Grundlage der Bedarfsanalyse und zur Einrichtung eines Bürgertreffs besteht bei den Sitzungsteilnehmer im Ergebnis der Diskussion Einigkeit darüber, dass eine Unterbringung von sozialer Infrastruktur in der Gebäudehülle der Biosphärenhalle im weiteren Verfahren nicht weiter betrachtet werden soll.
2. Die Untersuchung von Nachnutzungsmöglichkeiten für die Biosphärenhalle steht deshalb der weiteren Planung des Jugendfreizeitstandorts auf dem MI-Baufeld in der Georg-Hermann-Allee nicht mehr entgegen.
3. Die interfraktionelle Steuerungsgruppe zur Nachnutzung der Biosphäre hat sich ferner über
  - a) die Durchführung der Kreativworkshops, mit der Möglichkeit der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung Ende 2018,
  - b) die geplante Form der Information der Öffentlichkeit und
  - c) die Verlängerung des Betreibervertrags mit der Biosphäre Potsdam GmbH um ein weiteres Jahr bis zum 31.12.2019verständigt.

Nach zustimmender Kenntnisnahme dieser Mitteilungsvorlage durch den Hauptausschuss soll der Entwicklungsträger Bornstedter Feld im Auftrag und in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam die Organisation der weiteren Arbeit der Steuerungsgruppe inklusive der Durchführung der Kreativworkshops übernehmen.



## **Zu 1. und 2.: Standorte der sozialen Infrastruktur im Bornstedter Feld und Betrachtungsraum Campus Volkspark**

Im Rahmen der interfraktionellen Steuerungsgruppe zur Nachnutzung der Biosphäre ist die für diesen Termin erarbeitete Bedarfsanalyse der Standorte sozialer Infrastruktur für das Bornstedter Feld vorgestellt worden.

Die Grundlage der Untersuchung stellt der steigende Bedarf an Kita-Plätzen dar, vier potenzielle weitere Standorte kommen dafür in Betracht. Darüber hinaus besteht im Bornstedter Feld nach wie vor Bedarf an einer Jugendfreizeiteinrichtung und im Rahmen einer möglichen freiwilligen Aufgabenerfüllung an einem Bürgertreff.

Nach Vorstellung möglicher Standorte der sozialen Infrastruktur (Kita und Jugendfreizeiteinrichtung) auf der Grundlage der Bedarfsanalyse und zur Einrichtung eines Bürgertreffs besteht bei den Sitzungsteilnehmern im Ergebnis der Diskussion Einigkeit darüber, dass eine Unterbringung von sozialer Infrastruktur in der Gebäudehülle der Biosphärenhalle im weiteren Verfahren nicht weiter betrachtet werden soll.

Die genaue Klärung der Standorte erfolgt im Rahmen des Prüfungsauftrags der SVV vom 31.01.2018 zur Entwicklung des Bornstedter Felds (18/SVV/0023).

Der städtebauliche Betrachtungsraum im Rahmen der Untersuchung der Nachnutzungsmöglichkeiten der Biosphärenhalle muss die Interaktionsmöglichkeit der Hallen mit der Volkspark- und näheren Umfeldnutzung berücksichtigen. Dementsprechend besteht Einigkeit in der Steuerungsgruppe darüber, auch das Areal zwischen dem nördlich der Biosphärenhalle gelegenen künftigen Betriebshof und dem südlich gelegenen künftigen Standort des Zirkus Montelino in die Untersuchung der Nachnutzungsmöglichkeiten der Biosphärenhalle mit einzubeziehen.

Die Sitzungsteilnehmer sind sich im Ergebnis der Diskussion weiterhin darüber einig, dass

1. eine Unterbringung von sozialer Infrastruktur in der Gebäudehülle der Biosphärenhalle im weiteren Verfahren nicht weiter betrachtet werden soll.
2. Die Untersuchung von Nachnutzungsmöglichkeiten für die Biosphärenhalle steht deshalb der weiteren Planung des Jugendfreizeitstandorts auf dem MI-Baufeld in der Georg-Hermann-Allee nicht mehr entgegen.

## **Zu 3 a) – Verfahrensvorschlag für die Durchführung der Kreativworkshops vom Büro dan pearlman**

Die Steuerungsgruppe diskutierte einen von dem Büro für Erlebnisarchitektur dan pearlman unterbreiteten Vorschlag, ein Nachnutzungskonzept für die Biosphärenhalle im Rahmen eines partizipativen Prozesses unter Einbindung wesentlicher Stakeholder zu erarbeiten (siehe hierzu die beigefügte Konzeptstudie, **Anlage 1**).

Dies könnte im Rahmen von Konzeptworkshops unter Anwendung des design thinking Modells (siehe hierzu beigefügte **Anlage 2**) innerhalb von sieben Monaten erfolgen. Das Ziel des Verfahrens wäre zunächst eine Analyse der Potentiale der Biosphärenhalle und des Marktumfeldes und darauf aufbauend die Entwicklung eines plausiblen und wirtschaftlichen Nutzungskonzeptes (siehe hierzu beigefügte **Anlage 3**). Um dies zu erreichen, könnten auf Basis der Grundlagenermittlung zunächst viele Ideen gesammelt werden. Aufgabe des Verfahrens sei es dann, aus der Vielzahl der Ideen drei mögliche Szenarien weiterzuentwickeln, aus denen schließlich im dritten Kreativworkshop ein finales Konzept entsteht.

Dabei besteht auch die Möglichkeit, das Gebäude der Biosphäre in Verbindung mit dem umliegenden Volkspark gemeinsam zu untersuchen. In dieser Kombination wird ein hohes Potenzial gesehen. Die exakte Zielsetzung muss allerdings zum Prozessbeginn gemeinsam definiert werden.

Der Abschluss des Verfahrens ist bis zum Oktober/November 2018 denkbar.

Im Übrigen wird auf die beigefügten Anlagen 1, 2 und 3 verwiesen.

### **Zu 3 b) – Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die interfraktionelle Steuerungsgruppe „Biosphäre“ ist innerhalb dieses Prozesses klar als hauptverantwortlicher Entscheidungsträger/Stakeholder zu sehen. Im Laufe des Verfahrens sollen die BürgerInnen regelmäßig über konkrete Ergebnisse informiert werden.

### **Zu 3 c) – Verlängerung des Betreibervertrages Biosphäre und weiteres Vorgehen**

Unabhängig von der konkreten Nachnutzungsvariante für die Biosphärenhalle wären nach Abschluss des Workshopsverfahrens Ende 2018 noch Entscheidungen der Stadtverordnetenversammlung herbeizuführen. Im Rahmen der Umsetzung dieser politischen Entscheidungen sei für die weiteren Planungen, ggf. erforderliche Änderungen des Bebauungsplans und behördliche Genehmigungsverfahren ein weiterer Zeitraum von deutlich mehr als einem Jahr zu kalkulieren.

Damit sind konkrete Baumaßnahmen an der Biosphärenhalle nicht vor Ablauf des Jahres 2019 zu erwarten. Die Teilnehmer der Steuerungsrunde sind sich daher darin einig, dass die Suche nach Nachnutzungsmöglichkeiten für die Biosphärenhalle der Verlängerung des Betreibervertrags um ein weiteres Jahr bis zum 31.12.2019 nichts entgegensteht.

Anlage 1 - Konzeptstudie

Anlage 2 - Design Thinking

Anlage 3 - Leistungsbausteine Profund Consult



dan pearlman

dan pearlman Erlebnisarchitektur | Kieffholzstraße 2 | 12435 Berlin  
**Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH**  
Pappelallee 4  
14469 Potsdam

dan pearlman Erlebnisarchitektur  
Gesellschaft von Architekten  
und Innenarchitekten mbH

Kieffholzstraße 2  
12435 Berlin

T: +49 (0)30 53 60 18 60  
F: +49 (0)30 53 60 18 78

office-aa@danpearlman.com  
www.danpearlman.com

Geschäftsführer:  
Kieran Stanley

HRB 96461 B  
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg  
Ust-Idnr. DE814251264

Berlin, 24.04.2018      Job-Nr. PPO\_18\_033

### Pro Potsdam | Biosphäre | Konzeptstudie inklusive Kreativ-Workshops | Verfahrensweg

#### Projekt

Das Gebäude der Biosphäre Potsdam beherbergt seit 2002 als Nachnutzung der Bundesgartenschau 2001 eine Dschungellandschaft mit über 20.000 Tropenpflanzen und rund 130 verschiedenen Tierarten sowie einem stündlichen Gewitter mit Blitz und Donner. Die Tropenhalle ist eingebettet in ein interaktives Ausstellungskonzept, für das die Besucher gegenwärtig bis zu 11,50 Euro Eintritt entrichten. Zwei Gastronomie-Outlets und eine Eventhalle (Orangerie) ergänzen das Angebot.

Die Biosphäre blieb seit ihrer Eröffnung stets hinter dem erwarteten Jahresaufkommen von 320.000 Gästen pro Jahr zurück. In den vergangenen Jahren (2003 – 2017) wurde ein Aufkommen von rund 150.000 Gästen pro Jahr gezählt. Städtische Zuschüsse in Höhe von 800.000 bis 1.500.000 Euro waren in den Jahren 2012 – 2017 regelmäßig notwendig, um die laufenden Kosten für Betrieb, Sonderausstellungen und den Bauunterhalt zu decken.

Darüber hinaus weist das für 30,7 Mio. Euro errichtete Gebäude bereits heute einen großen Sanierungsbedarf auf, der in 2013 auf ca. 6 Millionen Euro brutto geschätzt wurde.

Im Rahmen der Interfraktionellen Steuerungsgruppe „Biosphäre“ werden derzeit drei mögliche Entwicklungsrichtungen für die Nutzung der Biosphärenhalle diskutiert:

- Abriss des Gebäudes
- Nutzung des Gebäudes für städtische Pflichtaufgaben wie z. B. Schule, Kita, Sport und Kultur
- Nutzung des Gebäudes im Sinne einer Ausschöpfung der vorhandenen Potentiale

Zielstellung ist es, mit der Umsetzung des neuen Konzepts eine signifikante Verringerung der benötigten Zuschüsse zu erreichen.

Nachdem diverse Studien zur Nutzung des Gebäudes für städtische Pflichtaufgaben bereits vorliegen, ist dan pearlman nun angefragt, ein Nachnutzungskonzept für die Biosphäre zu entwickeln, das sich an den **Potentiale des Gebäudes** orientiert. Dieses Nachnutzungskonzept wird in enger Abstimmung mit den beteiligten Akteuren aus Potsdam entstehen. Zu diesem Zwecke sind projektbegleitende Kreativworkshops geplant, die sich in ihrer Konzeption am Design Thinking Innovationsprozess (s. Anlage 3) orientieren.



Im Rahmen der Konzeptentwicklung wird auch das wirtschaftliche Potential der Nachnutzung inklusive einer denkbaren Betreiberkonstellation eruiert. Diese Leistung wird durch die Profund Consult GmbH als Subplaner der dan pearlman Erlebnisarchitektur erbracht. Die Leistung ist somit Bestandteil dieses Angebots. Die entsprechenden Leistungsbausteine sind mit einem \* gekennzeichnet. In Anlage 4 findet sich eine detaillierte Beschreibung der angebotenen Leistungen.

#### **Grundlagen**

- Telefonische Abstimmung zwischen Herrn Nicke und Kieran Stanley am 18.01.2018
- Meeting zwischen Herr Nicke, Herrn Klemund und Kieran Stanley bei dan pearlman am 29.01.2018
- Informationsveranstaltung in Potsdam am 30.01.2018
- Termin mit Herrn Nicke, Herrn Rubelt und Herrn Stanley bei dan pearlman am 14.02.2018
- Telefonische Abstimmung zwischen Herrn Nicke und Frau Huland am 07.03.2018
- Protokoll und Präsentationen der Veranstaltung Interfraktionelle Steuerungsgruppe Biosphäre vom 30.01.2018 (per Email erhalten am 08.03.2018)

Für die Bearbeitung benötigen wir bei Beginn der Projektbearbeitung folgende Unterlagen:

- Bestandspläne (PDF- und CAD-Format) der Biosphäre in allen Projektionen (Grundrisse aller Geschosse, Dachaufsicht, Schnitte und Ansichten)
- Umgebungsplan (PDF- und CAD-Format) inkl. Angaben zu betrachtendem Planungsgebiet
- Planungsrechtliche Vorgaben (z. B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan)
- Für die Konzeptentwicklung relevante Ergebnisse aus bereits fertiggestellten Studien als Zusammenfassung
- sonstige relevante Unterlagen nach Absprache

#### **Timing**

- Laufzeit inklusive Vor-/Nachbereitung und Terminen: März bis November (9 Monate)
- Kernbearbeitungszeit Nachnutzungskonzept ca. 12 Wochen, beginnend im Mai 2018, abhängig von Terminverfügbarkeit der einzelnen Workshop-Teilnehmer
- Bürgermeisterwahl am 20.09.2018 in Potsdam ist bei Konkretisierung des Terminplans für die Projektbearbeitung zu beachten

### **VERFAHRENSWEG / LEISTUNGSBESCHREIBUNG**

#### **1. Analyse und Strategie**

Analyse der Ausgangslage, Zieldefinition und Entwicklung von Nutzungsideen in Varianten

- a) Nutzungssondierung (Anlagenscreening) \*
- b) Marktanalyse Einwohnermarkt und Tourismus \*
- c) Ortsbesichtigung und Kick-off Workshop
  - Darstellung der Ausgangslage durch den Kunden
  - Gemeinsame Ortsbesichtigung mit Fokus auf Identifikation von Potentialen und Restriktionen
  - Schärfung der Planungsanforderungen und spezifischen Zielen
  - Entwicklung der Design Challenge für das Projekt
  - Vorstellung Nutzungssondierung, Marktanalyse
  - Impulsvortrag Inspiration
  - Brainstorming zu übergeordneten Nutzungsideen
- d) Analyse des Bestandes mit Fokus auf Potentialen und Restriktionen



- e) Erstellung eines Anforderungskatalogs an die Nachnutzung
- f) Ausformulierung der übergeordneten Nutzungsszenarien inklusive Darstellung möglicher Alleinstellungsmerkmale
- g) Recherche von Referenzprojekten und Benchmarks
- h) Wettbewerbsanalyse relevanter Anbieter als Grundlage für die später durchzuführende Auslastungs- bzw. Besuchsprognose \*
- i) 1-tägiger Kreativ-Workshop
  - Vorstellung und Diskussion der Nutzungsideen inklusive der relevanten Referenzprojekte und Benchmarks
  - Vorstellung und Diskussion der Wettbewerbsanalyse
  - Schärfung der Zielgruppendefinition und Entwicklung von Personas
  - Bewertung der dargestellten Nutzungsszenarien
  - Auswahl von maximal drei Nutzungsszenarien zur Weiterverfolgung

#### **Arbeitsergebnisse**

- a) Zusammenfassung und Dokumentation der beschriebenen Leistungen als Booklet (DIN A3)/pdf
- b) Fotodokumentation der durchgeführten Workshop-Termine als Booklet (DIN A4)/pdf

### **2. Konzeptentwicklung**

Weiterentwicklung der ausgewählten Nutzungsszenarien zu inhaltlichen und räumlichen Konzepten

- a) Schärfung von übergreifender Konzeption und Storyline
- b) Aufstellen des jeweiligen übergeordneten Nutzungsprogramms inklusive der sich daraus ergebenden Flächenanforderungen
- c) Erarbeiten von räumlichen Grobkonzepten (Flächenschemata, Schemaschnitte) auf Basis der im Workshop ausgewählten Nutzungsideen
- d) Darstellen der entwickelten Ideen anhand von Skizzen, Collagen, Diagrammen und Referenzbildern
- e) Erstellung von Besuchsprognosen der ersten fünf Betriebsjahre \*
- f) 1-tägiger Kreativ-Workshop
  - Vorstellung und Diskussion der weiterentwickelten Konzepte
  - Vorstellung und Diskussion der Besuchsprognosen
  - Bewertung der dargestellten Konzepte
  - Auswahl von einem Konzept zur Weiterverfolgung

#### **Arbeitsergebnisse**

- a) Zusammenfassung und Dokumentation der beschriebenen Leistungen als Booklet (DIN A3)/pdf
- b) Fotodokumentation der durchgeführten Workshop-Termine als Booklet (DIN A4)/pdf

### **3. Konzeptumsetzung**

Ausarbeitung des ausgewählten Konzeptes

- a) Ausarbeitung und Vertiefung des Konzeptes in Plänen und Skizzen
- b) Ausarbeitung von Leitlinien für die gestalterische Umsetzung
- c) Visualisierung der Konzeptidee durch 3 Farbillustrationen von Kernelementen des Projektes aus Besucherperspektive
- d) Ermittlung eines Kostenrahmens für die Kostengruppen 200 – 600



- e) Wirtschaftlichkeitsberechnung für die ersten fünf Betriebsjahre in drei Szenarien unter Betrachtung von Preismodell, Umsatzpotenzial und Kostenstruktur \*
- f) Darstellung gängiger Betreiber und Betriebskonzepte \*
- g) 1-tägiger Kreativ-Workshop
  - Vorstellung und Diskussion des ausgearbeiteten Konzeptes inklusive des ermittelten Kostenrahmens
  - Vorstellung und Diskussion der Wirtschaftlichkeitsberechnungen
  - Vorstellung und Diskussion der Betriebskonzepte
  - Ausblick weitere Projektbearbeitung
- h) Finalisierung der Konzeptausarbeitung durch Einarbeitung des Feedbacks aus dem Workshop in die Abgabeunterlagen

#### **Arbeitsergebnisse**

- a) Zusammenfassung und Dokumentation der beschriebenen Leistungen als Booklet (DIN A3)/pdf
- b) Fotodokumentation der durchgeführten Workshop-Termine als Booklet (DIN A4)/pdf
- c) 3 perspektivische Illustrationen aus Besuchersicht

#### **4. Projektpräsentation**

- a) Abschlusspräsentation für den Auftraggeber

#### **Übersicht Meetings**

- a) Workshops mit bis zu 5 Teilnehmern von dan pearlman/Profund und maximal 15 externen Teilnehmern:
  - Kick-off Workshop "Analyse und Strategie" in Phase 1
  - 1-tägiger Kreativworkshop "Konzeptansätze" in Phase 1
  - 1-tägiger Kreativworkshop "Konzeptentwicklung" in Phase 2
  - 1-tägiger Kreativworkshop "Konzeptumsetzung" in Phase 3
- b) Abschlusspräsentation nach Abschluss Phase 3
- c) Telefonkonferenzen mit Auftraggeber nach Bedarf



dan pearlman

## DESIGN THINKING

### Was ist Design Thinking?

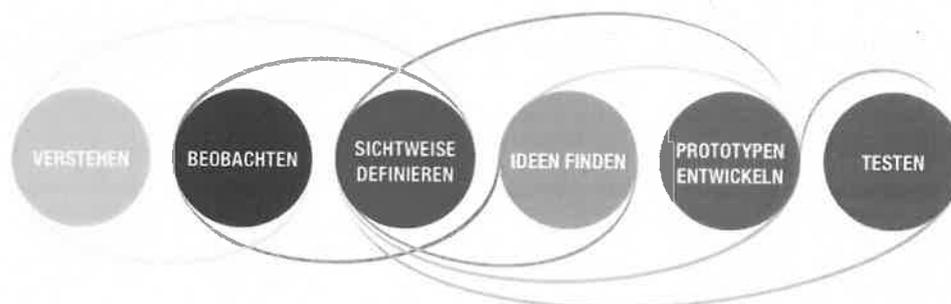
Design Thinking ist eine Methode zur kreativen Problemlösung die Anfang der 90er Jahre an der Stanford University entwickelt wurde. Der Grundgedanke des Design Thinking besagt, dass nur interdisziplinäre Teams echte, herausragende Innovationen erschaffen können.

Zu den grundlegenden Elementen des Design Thinking zählen

- eine intensive, multidisziplinäre Zusammenarbeit im Team, um möglichst unterschiedliche Erfahrungen, Meinungen und Perspektiven hinsichtlich einer Problemstellung zusammenzubringen.
- ein mehrstufiger, iterativer Prozess, der die Problemanalyse von der Lösungsentwicklung trennt und auf Nutzerbedürfnisse fokussiert
- eine flexible und spielerische Nutzung von Umgebung und Materialien. Die Design Thinking Kultur wird stark von den Arbeitsräumen reflektiert. Mobilität und Flexibilität des Inventars sind elementare Bestandteile, um kreatives Arbeiten gewährleisten zu können.

Grundannahme dieser Methode ist, dass eine Innovation aus drei Faktoren besteht, nämlich Wünschbarkeit, Machbarkeit und Vermarktbarkeit. Design Thinking besagt, dass alle drei Faktoren gemeinsam zu beachten sind, denn nur dann ist der Ansatz wirklich innovativ und erfolgsversprechend.

Der Design Thinking Prozess besteht aus 6 iterativen Schritten, die je nach Bedarf flexibel wiederholt werden können:



Quelle: HPI School of Design Thinking

### Design Thinking Workshop

Design Thinking und die Tools eines Design Thinking Workshops dienen als breite Grundlage vieler dan pearlman Workshop-Formate.

In den Workshops von dan pearlman sollen vor allem Ideen zur übergeordneten Strategie, Positionierung, Angebotselementen und dem Design entwickelt werden, als grundlegender erster Schritt in der Entwicklung einer innovativen Konzeption.



Parallel und ergänzend zur klassischen, eher linearen Herangehensweise der Planung und Ideenfindung werden im Ergebnis der Workshops und des Design Thinking Prozesses ein größerer Fragen- und Antwortenraum adressiert und nutzerorientierte, nachhaltige Lösungen generiert.

Grundsätzlich erfolgt für den Workshop eine Trennung in Moderation und Inhaltsgeber. Der Moderator ist verantwortlich für die strategische Vorbereitung, die Durchführung und die Nachbereitung und Auswertung der Workshops. Er steuert den Workshop-Prozess, achtet auf die Einhaltung der Kommunikationsregeln und des Timings und sorgt für die Verschriftlichung des Prozesses mit den Teilnehmern (Brainstorming, Clustering, Post-Its etc.). Das interdisziplinäre Team als Inhaltsgeber des Workshops sollte möglichst breit aufgestellt sein und sowohl aus externen Experten als auch Projektbeteiligten, sonstigen Stake-Holdern und wichtigen Mitarbeitern bestehen.

Die Workshop Ergebnisse werden umfassend dokumentiert und fließen in die Erarbeitung eines Grobkonzeptes durch dp ein. Darin werden die Ergebnisse des Workshops durch weitere Ideen ergänzt, weiter definiert und quantifiziert und in einer Präsentation mit Referenzbildern, einfachen Skizzen und textlicher Beschreibung dargestellt.



dan pearlman

## DESIGN THINKING

### Was ist Design Thinking?

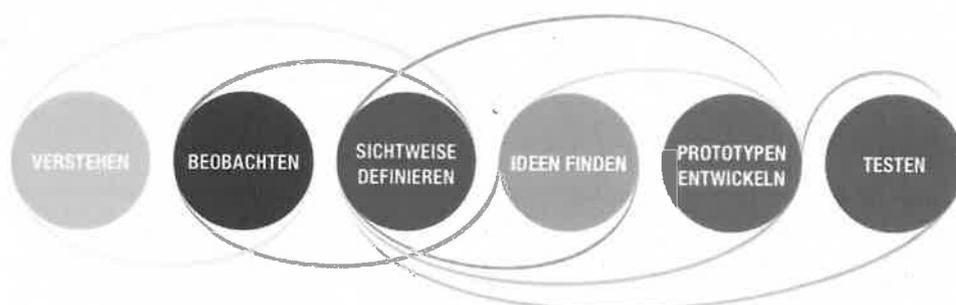
Design Thinking ist eine Methode zur kreativen Problemlösung die Anfang der 90er Jahre an der Stanford University entwickelt wurde. Der Grundgedanke des Design Thinking besagt, dass nur interdisziplinäre Teams echte, herausragende Innovationen erschaffen können.

Zu den grundlegenden Elementen des Design Thinking zählen

- eine intensive, multidisziplinäre Zusammenarbeit im Team, um möglichst unterschiedliche Erfahrungen, Meinungen und Perspektiven hinsichtlich einer Problemstellung zusammenzubringen.
- ein mehrstufiger, iterativer Prozess, der die Problemanalyse von der Lösungsentwicklung trennt und auf Nutzerbedürfnisse fokussiert
- eine flexible und spielerische Nutzung von Umgebung und Materialien. Die Design Thinking Kultur wird stark von den Arbeitsräumen reflektiert. Mobilität und Flexibilität des Inventars sind elementare Bestandteile, um kreatives Arbeiten gewährleisten zu können.

Grundannahme dieser Methode ist, dass eine Innovation aus drei Faktoren besteht, nämlich Wünschbarkeit, Machbarkeit und Vermarktbarkeit. Design Thinking besagt, dass alle drei Faktoren gemeinsam zu beachten sind, denn nur dann ist der Ansatz wirklich innovativ und erfolgsversprechend.

Der Design Thinking Prozess besteht aus 6 iterativen Schritten, die je nach Bedarf flexibel wiederholt werden können:



Quelle: HPI School of Design Thinking

### Design Thinking Workshop

Design Thinking und die Tools eines Design Thinking Workshops dienen als breite Grundlage vieler dan pearlman Workshop-Formate.

In den Workshops von dan pearlman sollen vor allem Ideen zur übergeordneten Strategie, Positionierung, Angebotselementen und dem Design entwickelt werden, als grundlegender erster Schritt in der Entwicklung einer innovativen Konzeption.



Parallel und ergänzend zur klassischen, eher linearen Herangehensweise der Planung und Ideenfindung werden im Ergebnis der Workshops und des Design Thinking Prozesses ein größerer Fragen- und Antwortenraum adressiert und nutzerorientierte, nachhaltige Lösungen generiert.

Grundsätzlich erfolgt für den Workshop eine Trennung in Moderation und Inhaltsgeber. Der Moderator ist verantwortlich für die strategische Vorbereitung, die Durchführung und die Nachbereitung und Auswertung der Workshops. Er steuert den Workshop-Prozess, achtet auf die Einhaltung der Kommunikationsregeln und des Timings und sorgt für die Verschriftlichung des Prozesses mit den Teilnehmern (Brainstorming, Clustering, Post-Its etc.). Das interdisziplinäre Team als Inhaltsgeber des Workshops sollte möglichst breit aufgestellt sein und sowohl aus externen Experten als auch Projektbeteiligten, sonstigen Stake-Holdern und wichtigen Mitarbeitern bestehen.

Die Workshop Ergebnisse werden umfassend dokumentiert und fließen in die Erarbeitung eines Grobkonzeptes durch dp ein. Darin werden die Ergebnisse des Workshops durch weitere Ideen ergänzt, weiter definiert und quantifiziert und in einer Präsentation mit Referenzbildern, einfachen Skizzen und textlicher Beschreibung dargestellt.



dan pearlman

## LEISTUNGSBAUSTEINE PROFUND CONSULT

Die Leistungsbausteine, die nachfolgend stichwortartig dargestellt werden, sind Bestandteil einer Markt- und Potenzialstudie für die Ermittlung einer freizeitorientierten Nachnutzung für die Biosphäre Potsdam.

### 1. NUTZUNGSSONDIERUNG (ANLAGENSCHREIBUNG)

Ergänzend zum konzeptionell-kreativen Ansatz von dan pearlman prüft PROFUND Consult als Einstieg in die Sondierung einer Nachnutzung (solitäre Nutzung oder Nutzungscluster) rd. 100 Freizeitanlagen-segmente in einem Screeningprozess, der u.a. die Eigenheiten des Mikrostandorts und des Gebäudes berücksichtigt, um zu eruieren, welcher Anlagentyp sich als solitäre Nachnutzung oder als Teil eines Nachnutzungskonzeptes am Standort eignet.

Relevante Prüfkriterien sind bspw.:

- Standort-/Gebäudeeignung
- Trendgerechtigkeit
- Nachhaltigkeit (dauerhafte Stabilität)
- Rentabilität
- Betreiber-/Investoreninteresse

### 2. MARKTANALYSE EINWOHNERMARKT UND TOURISMUS

Erhebung der Nachfragepotenziale aus dem Einwohner- und Tourismusmarkt durch Abgrenzung des Einzugsgebietes in für Freizeitparks typische Fahrzeitisochronen. Die Marktanalyse ist integraler Bestandteil der später durchgeführten Besuchsprognose.

Einzugsgebietsanalyse (0-15, 15-30, 31-60 sowie 61-90 Minuten Fahrtzeit um den Standort)

- Einwohnerpotenziale
- Altersstruktur
- Kaufkraftstruktur
- Freizeitverhalten der Bevölkerung

Einzugsgebietsanalyse (0-30 sowie 31-60 Fahrtzeit um den Standort)

- Ankünfte und Übernachtungen
- Tourismusbereinigter (Geschäftstourismus, Graubereich, VFR Tourismus)
- Herkunft der Besucher
- Grund der Reise
- Aktivitäten während der Reise
- Saisonalität
- Demographische Strukturen der Touristen
- Reiseverhalten

### 3. WETTBEWERBSANALYSE

Erhebung und Darstellung relevanter Anbieter aus denjenigen Marktsegmenten des Freizeitanlagenmarktes, die aus dem Leistungsschritt 1 (Nutzungs sondierung) hervorgegangen sind und nach Erwägungen mit dem Kunden (Workshop) weiterverfolgt werden können. Die Analyse und Bewertung des



Wettbewerbs im regionalen Standortumfeld berücksichtigt auch die Eröffnung derzeit geplanter Anlagen und Attraktionen.

Ziel ist die Vermeidung von späteren Konzeptüberschneidungen, um eine möglichst hohe Alleinstellung für das zu definierende Nachnutzungskonzept zu gewährleisten. Darüber hinaus ist die Wettbewerbsanalyse Grundlage für die später durchzuführende Auslastungs- bzw. Besuchsprognose.

#### **4. BESUCHSPROGNOSE (MAX. DREI SZENARIEN)**

Voraussetzung für die Besuchsprognose bildet die Verdichtung eines Konzeptes, für das die erzielbaren Besuche quantifiziert werden.

Ausgehend von dem ermittelten Bevölkerungspotenzial und dem touristischen Potenzial im Einzugsgebiet werden mit Hilfe von anlagen- und standortspezifischen Aktivierungsquoten sowie des Marktanteils, der sich u.a. aus der Wettbewerbssituation und der Attraktivität der Anlage ableitet, Besuchsprognosen für bis zu drei alternative Nutzungsszenarien erstellt.

Die Prognose der Besuche erfolgt für die ersten fünf Betriebsjahre und berücksichtigt somit die Eröffnungs- als auch die Marktetablierungsphase.

#### **5. WIRTSCHAFTLICHKEIT: PREISMODELL, UMSATZPOTENZIALE, KOSTENSTRUKTUR (MAX. EIN SZENARIO)**

Um die definierten Handlungsvarianten für den Standort nicht nur in ihrer Besucher- und Marktwirkung fundiert einschätzen zu können, sondern sie auch in ihrer Kostenwirksamkeit zu beurteilen, wird für die favorisierte Handlungsalternative eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Die Berechnung erfolgt für die ersten fünf Betriebsjahre und in drei Szenarien (worst case, base case, best case).

Der Leistungsbaustein enthält folgende Leistungen:

- Bestimmung marktgerechter Eintritts- und Erlöspotenziale durch Eintritts- bzw. Nutzungsentgelte (nach Zielgruppen/Tarifen), sowie weitere Umsatzpositionen z. B. Gastronomieumsatz, Veranstaltungen/Eventmieten, Sponsoring, Sonstiges (Führungen etc.), Shop/Merchandising, Pacht- und Mietzahlungen etc.
- Darstellung der Kostenstrukturen nach Kostengruppen: Personalkosten, Energie/Wasser/Abfall, Fremdleistungen, Instandhaltung, Verwaltung, Werbung/Marketing, Abgaben/Gebühren/Versicherungen, Lizenzen/Rechte, Programmkosten und sonstige Kosten etc.
- Deckungsbeitragsrechnungen bis zum DB 1 und DB 2
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Cash-Flow Rechnung

Voraussetzung der Wirtschaftlichkeitsberechnung bis zum DB 2 ist eine grobe Investitionskosten-schätzung durch die Architekten von dan pearlman.

#### **6. BETREIBER UND BETRIEBSKONZEPTE**

Für einige der skizzierten Nutzungsoptionen wird die Stadt Potsdam für die Finanzierung und den Betrieb verantwortlich zeigen, für andere Optionen wiederum lassen sich private Marktteilnehmer als Betreiber gewinnen. Für die weiterzuverfolgenden Bausteine bietet PROFUND Consult eine Darstellung gängiger Betreiber und deren Betriebskonzepte an.