



Betreff: öffentlich
Umsetzung des Konzeptansatzes "Biosphäre 2.0" zur Nachnutzung der Biosphäre unter Einbeziehung des Volksparks

bezüglich
DS Nr.: 19/SVV/0304

Erstellungsdatum	22.01.2020
Eingang 502:	22.01.2020

Einreicher: Geschäftsstelle Bauen

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
-------------------	---------

04.03.2020	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam
------------	--

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis

Der Oberbürgermeister wurde mit Beschluss vom 03.04.2019 (DS Nr.: 19/SVV/0304) beauftragt, auf der Grundlage der im Kreativworkshop entwickelten Konzeptidee "Biosphäre 2" unter Einbeziehung des Volksparks und eines Hotel/ Tagungszentrums – ein Umsetzungskonzept insbesondere mit folgenden wesentlichen Inhalten erarbeiten zu lassen und bis Ende Januar 2020 der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen:

- a) Vorgaben für ein konzeptionelles Modell "Biosphäre 2.0" – in Kombination mit den Themen Klima und Umwelt und einem Natur Campus im Volkspark sowie einem Hotel/Tagungszentrum und Wellnesszentrum für die Nutzung durch die Hotelgäste sowie durch die Öffentlichkeit, öffentliche Gastronomie für das Wohngebiet, Darstellung des Mehrwertes für das Wohngebiet sowie ein anwohnergerechtes Verkehrskonzept -
- b) Betreibermodell
Eignung und Risikobetrachtung der Vor- und Nachteile für die Varianten: Eigengesellschaft, Eigenbetrieb mit Managementvertrag, Verpachtung an privaten Betreiber/ Fremdbetrieb oder Privatisierung
- c) Finanzierungsmodell (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung)
 - i. Investition (Förderung, Deckungsbeitrag Hotel Einnahmepotentiale aus dem Eventbetrieb und der Gastronomie) mit Darstellung von Kosten- und Erlösrechnungen mit unterschiedlicher Höhe der Eigenfinanzierung durch die LHP und notwendiger Zuschüsse
 - ii. Betrieb (Rückstellung aus Haushalt, Ergebnisvorschau über mindestens 5 Jahre (mit Darstellung des Kostendeckungsgrades gegenüber dem Status quo und Darstellung notwendiger städtischer Zuschüsse) Synergien mit dem Volkspark und dessen Veranstaltungsangeboten sowie durch eine Kooperation mit dem Naturkundemuseum.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Für die Bearbeitung ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen. Das Unternehmen ist derzeit nur für die Leistungen der Stufe 1 beauftragt. Die Kosten für die avisierte Beauftragung der 1. Stufe belaufen sich auf insgesamt 70.550,00 € netto.

Die Leistungen der Stufe 2 sollen zu einem späteren Bearbeitungszeitpunkt und nach Kenntnis von Zwischenergebnissen aus Stufe 1 zusätzlich beauftragt werden.

Die insgesamt für die Stufe 1 und 2 notwendigen Haushaltsmittel zur Erarbeitung des Umsetzungskonzeptes sind aus Restmittel des Haushalts 2019 unter dem Produkt 573021 Biosphärenhalle vorhanden.

Die unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für die Nachnutzung der Biosphäre unter Einbeziehung des Volksparks entstehen erst mit der endgültigen Beschlussfassung des konkreten Umsetzungskonzeptes für die Nachnutzung der Biosphäre durch die Stadtverordnetenversammlung.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Fortsetzung der Mitteilung:

- d) Zeitplan (mit Darstellung der Projektschritte Meilensteine)
- e) Beteiligungskonzept/ Kuratorium (Art und Form der Bürgerbeteiligung und wissenschaftlichen Begleitung)
- f) Städtebauliche Untersuchung zum Areal um die Biosphäre
- g) Bewirtschaftungskonzept zum Areal um die Biosphäre unter Einbeziehung des Volksparks gem. Auftrag aus dem Beschluss 18/SVV/0744 Bewirtschaftung des Volksparks

A) ALLGEMEINES

Nach den umfangreichen Vorbereitungen und der Abstimmung der Aufgabenstellung sowie der Klärung vergaberechtlicher Aspekte wurde am 25. September 2019 die Ausschreibung zur "Machbarkeitsstudie Betriebs- und Betreiberkonzept Biosphäre 2.0 und Natur Campus, Potsdam" veröffentlicht. Wie sich herausstellte, nahm die Klärung der Rahmenbedingungen für die Ausschreibung und insbesondere auch bezüglich der Vorgaben zur Nachbereitung des Betriebskonzeptes seit der Beschlussfassung bis zur Freigabe erheblich mehr Zeit als erwartet in Anspruch.

Bedauerlicherweise sind jedoch keine Angebote zur Erstellung der Studie eingegangen.

Infolge dessen wurden, durch direkte Ansprache von potentiellen Auftragnehmern, vergaberechtlich zulässige Einzelangebote über Leistungszeiträume und -konditionen eingeholt.

Demzufolge wird die *ift* Freizeit- und Tourismusberatung GmbH als qualifizierter und wirtschaftlicher Bieter auf Basis des als **Anlage 1** beigefügten Zeitplans (Angebot/ Empfehlung des Bieters) und des eingereichten Angebots (siehe hierzu Auszug Anlage 2) mit dem Umsetzungskonzept, auf der Grundlage der im Kreativworkshop entwickelten Konzeptidee "Biosphäre 2.0", beauftragt.

B) EIGNUNG

Die *ift* Freizeit- und Tourismusberatung GmbH ist ein erfahrenes Beratungsunternehmen (seit 34 Jahren erfolgreich im Markt tätig) mit starker Praxisorientierung. Zu unseren Auftraggebern gehören Ministerien, Landkreise, Städte und Gemeinden, Tourismusorganisationen, Verbände, Unternehmen, Projektentwickler, Investoren und Betreiber. *ift* hat große Erfahrungen bei der Erarbeitung von Machbarkeits- und Marktstudien bzw. Wirtschaftlichkeitsanalyse für Besucherattraktionen im Allgemeinen und Science-Center im Besonderen. Zuletzt in bspw. insbesondere folgenden Projekten:

- Studie zur Bewertung der geplanten Reattraktivierung des **Klimahaus® Bremerhaven 8°Ost** und Ermittlung möglicher regionalwirtschaftlicher Effekte. Dabei wurden die regionalwirtschaftlichen Effekte auf Basis von Besucherbefragung im Klimahaus und in Bremerhaven sowie der Auswertung betrieblicher Kennziffern vorgenommen umso primäre und induzierte Produktions-, Wertschöpfungs-, Steuerrückführungs- und Beschäftigungseffekte zu ermitteln.
- **Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Spreepark Berlin** (in Zusammenarbeit mit der Erlebniskonkto GmbH) mit Grundlagenermittlung, Bedarfsanalyse (Gesamtanlage, Gebäude, Gastronomie, Freizeitattraktionen Riesenrad und Parkbahn u.a.), Wirtschaftlichkeitsanalyse (Investitionskosten und Betrieb) und Abschätzung regionalwirtschaftlicher Effekte sowie qualitativer Effekte im Sinne der Stadttrendite. Das Projekt läuft noch und *ift* berät als verantwortlicher Auftragnehmer im Rahmen eines Rahmenvertrages bis Ende 2022 die Grün Berlin GmbH bei den weiteren Planungen und Umsetzungsschritten.
- **Tourismuskompass Überseestadt Bremen** mit Definition konkreter Nutzungen und Projekte: Für einen neu entstehenden Stadtteil auf 300 Hektar Fläche der „Alten Hafenreviere“ in Bremen wurden Besucherattraktionen, Gastronomieangebote, Beherbergungsangebote, Sportanlagen, Wellness- und Erholungseinrichtungen, Spielangebote, Einzelhandel, kulturelle

Einrichtungen, Mobilitätsangebote, Services und Events sowie die Inszenierung/Gestaltung des öffentlichen Raums thematisiert und mit mehr als 50 Maßnahmen untersetzt. Für jede dieser Maßnahmen wurden Aussagen getroffen zu Zeithorizont, Bedeutung, Benchmarks, Trägerschaft, Investition, Flächen- und Stellplatzbedarf, Standortoptionen innerhalb des Entwicklungsgebietes, erwartbare Besucherzahl, Nachfragegang, Zielgruppen, Kopplungsoptionen, Verträglichkeit, Nachfragepotenzial, Wettbewerbsumfeld, Zahl der direkten Arbeitsplätze, Wirtschaftlichkeit, Nutzungsdauer. In einer abschließenden Bewertung wurden jeweils konkrete Standortempfehlungen gegeben.

- Ferner besitzt die ift bereits **einschlägige qualifizierte Erfahrungen bezüglich der touristischen und wirtschaftlichen Problemstellungen der Nutzung der Biosphäre Potsdam**: So war die ift nach der Insolvenz des ursprünglichen Betreibers an der touristischen Neuausrichtung der Übergangsbetriebung durch die Biosphäre Potsdam GmbH zur Biosphäre und insbesondere im Hinblick auf die zu beachtende Förderbindung der GA- Förderung zur touristischen Infrastruktur in den Jahren 2008 und 2010 für die LHP beratend tätig.

Ergänzt wird das Team von *ift* durch Herrn Jost Rossel, der seine langjährige Expertise aus Hotellerie und Gastronomie in die Bearbeitung einbringt. Gleiches gilt für Herrn Andreas Runze von der Agentur Runze & Casper GmbH mit seinen profunden Marktkenntnissen aus Berlin / Brandenburg (Wettbewerb und Trends) sowie seiner jahrzehntelangen Praxiserfahrung aus der Umsetzungsberatung von Freizeit-, Park- und Grünanlagen (Betreibermodell und Synergien von Einzelbereichen).

C) VERFAHREN

Für die Bearbeitung ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen. Das Unternehmen, die ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH Tourismus GmbH wird derzeit nur für die Leistungen der nachstehenden dargestellten Stufe 1 beauftragt. Die Leistungen der Stufe 2 können zu einem späteren Bearbeitungszeitpunkt und nach Kenntnis von Zwischenergebnissen aus Stufe 1 zusätzlich beauftragt werden.

Ergänzend zu dem vorgenannten Beschluss hat die ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH Tourismus GmbH im Rahmen Ihres Angebots die Leistungsbausteine für die Erstellung des Umsetzungskonzeptes in zwei Leistungsstufen vorgelegt. Zur Vertiefung der nachfolgenden dargestellten relevanten Themenfelder wird hierzu auf den als **Anlage 2** beigefügten Auszug aus dem Angebot der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH Tourismus GmbH verwiesen.

1. LEISTUNGSPROGRAMM - Stufe1 -

1.1 Destinationskonzept „Natur Campus“

Zur Untersuchung und Bewertung der Ergänzungsbausteine werden folgende Bearbeitungsschritte eingesetzt:

- (3) Machbarkeits- und Plausibilitätsprüfung (Hotel, Tagung/Event und Gastronomie)
- (4) Untersuchung der betrieblichen Schnittstellen zum Volkspark

Zu (1) Machbarkeits- und Plausibilitätsprüfung (Hotel, Tagung/Event und Gastronomie)

a) Hotel und Tagung/Event

Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie, in der der vorgesehene Standort im Volkspark (Makro- und Mikrostandort) untersucht und das angedachte Nutzungskonzept (Tagungshotel mit Gastronomie) unter Berücksichtigung der aktuellen Markt- und Wettbewerbssituation auf die grundsätzliche sowie wirtschaftliche Plausibilität geprüft wird:

- Markt- und Wettbewerbsanalyse
 - Hotelangebote (** bis ****-Bereich) Potsdam und Umland (relevante Wettbewerber), insbesondere solche mit Zusatzangeboten im Bereich Tagungen und Event
 - relevante Rahmendaten der Region (Nachfrageentwicklung Hotels, Tagungstourismus etc., Wirtschaftsentwicklung)
- Standortprüfung (Mikrostandort) hinsichtlich Lage, Erreichbarkeit, Anbindung, Flächengröße, Verfügbarkeit und Erweiterungsmöglichkeiten, Umfeldangebote
- Abschätzung der künftigen Nachfrage des Vorhabens am Standort Volkspark Potsdam auf Basis der zuvor ermittelten Ergebnisse
- Entwicklung eines (Grob-)Anlagenkonzeptes für ein Hotel mit Zusatzangeboten im Bereich Tagungen, Event und Gastronomie (frei zugänglich) unter Berücksichtigung der örtlichen/regionalen Rahmenbedingungen, Definition Kapazität, Ausrichtung auf das MICE- Geschäft, Alleinstellungen etc., Definition räumlich, funktionaler und betriebliche Schnittstellen

b) Gastronomie

Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie, in der die vorhandene, nach ausgelaufener Fördermittelbindung auch an außenstehende Gäste gerichtete Gastronomie neu konzipiert wird. Dabei wird der aktuelle Standort bewertet und vor allem zwei bis drei Nutzungskonzepte entwickelt. Das mit dem Auftraggeber abgestimmte und favorisierte Nutzungskonzept wird unter Berücksichtigung der aktuellen Markt- und Wettbewerbssituation auf die grundsätzliche sowie wirtschaftliche Plausibilität geprüft:

- Markt- und Wettbewerbsanalyse
 - Gastronomieangebote Potsdam und Umland (relevante Wettbewerber), insbesondere solche mit Zusatzangeboten im Bereich Tagungen und Event
 - Benchmarks Gastronomie in Freizeitanlagen
- Standortprüfung (Mikrostandort) (Ergebnisse s. o. bei Hotellerie)
- Abschätzung der künftigen Nachfrage des Vorhabens in der Biosphäre am Standort Volkspark Potsdam auf Basis der zuvor ermittelten Ergebnisse
- Entwicklung eines (Grob-)Anlagenkonzeptes für ein Hotel mit Zusatzangeboten im Bereich Tagungen, Event und Gastronomie (frei zugänglich) unter Berücksichtigung der örtlichen/regionalen Rahmenbedingungen, Definition Kapazität, Ausrichtung auf das MICE- Geschäft, Alleinstellungen etc., Definition räumlich, funktionaler und betriebliche Schnittstellen

Zu (2) Untersuchung der betrieblichen Schnittstelle zum Volkspark

Im zweiten Schritt wird die betriebliche Schnittstelle zum Volkspark näher untersucht:

- Analyse des Freizeit- und Kulturangebotes im Volkspark außerhalb der Biosphäre Potsdam
- Differenzierte Darstellung der möglichen Schnittstellen der Ergänzungsbausteine zum Volkspark in Bezug auf gemeinsame bzw. koordinierte Vermarktung, Bespielung und Betriebsführung

1.2 Betreibermodell

Die Untersuchung für die weitere Konkretisierung der zukünftigen Betreiber- und Trägerschaft für den Betrieb der "Biosphäre 2.0" setzt auf die bereits identifizierten Modelle (kommunale Gesellschaft, Verpachtung an privaten Betreiber/Fremdbetrieb oder Privatisierung) auf:

- Evaluation der Vor- und Nachteile der einzelnen Nutzungsvarianten je Baustein (Science Center Biosphäre, Gastronomie, Tagung/Event, Hotel, Volkspark) im Rahmen einer Risikobetrachtung unter Bezugnahme zum jeweiligen Markt

- Erstellung eines Kriterienkataloges für die Suche nach geeigneten strategischen Partnern sowohl für den Bau, die Betriebsführung, die Finanzierung als auch die dauerhafte Trägerschaft

1.3 Finanzierungsmodell (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung)

1) Investitionskosten

Plausibilisierung bislang angesetztter Investitionen bzw. überschlägige und grobe Schätzung der Investitionen neuer bzw. bislang nicht berücksichtigter weiterer Nutzungsbausteine des Natur Campus (Hotel, Gastronomie und Tagung/Event) auf Basis von Erfahrungswerten und veröffentlichten Kennwerten (z.B. BKI); dabei Versuch der Berücksichtigung aktueller Kostensteigerungsraten bei den Baukosten.

2) operative Wirtschaftlichkeit

- Besuchsprognose: valide Abschätzung und Plausibilitätsprüfung über Benchmarkanlagen der zu erwartenden induzierten Besuchsfrequenzen für sämtliche Nutzungsbausteine (Science Center Biosphäre, Gastronomie, Tagung, Hotel, Volkspark) auf Basis des vorhandenen Marktpotenzials
- Identifikation von Synergiepotenzialen zwischen den Modulen
- Prognose der zu erwartenden Umsatz- und Kostenstrukturen (Businesspläne) der einzelnen Nutzungsbausteine in drei Szenarien (best case, base case, worst case) im operativen Betrieb der ersten drei Betriebsjahre (erstes Jahr Normalbetrieb)
- Ableitung von Hinweisen zum Aufwand regelmäßig notwendiger Reattraktivierungsmaßnahmen, insbesondere für den Kernbaustein "Biosphäre 2.0"
- Ableitung von Empfehlungen zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit bzw. Hinweise zu Risiken im Betrieb (Chancen-Risiko-Betrachtung)

1.4 Zeitplan, Projektablauf - Prozess und Abstimmungstermine

Für die Bearbeitung der angebotenen Leistungsbausteine der Stufe 1 wird von einem Bearbeitungszeitraum bis September/ Oktober 2020 ausgegangen. **Das entsprechende Konzept soll der Stadtverordnetenversammlung im November 2020 zur Beschlussfassung und weiteren Richtungsentscheidung vorgelegt werden.**

Der entsprechende Zeitplan ist in der beigefügten **Anlage 1** dargestellt.

Der Prozessablauf und die Abstimmungstermine und der zeitliche Projektablauf der Module mit den jeweiligen zentralen Inhalten sowie dem parallel dazu verlaufenden Kommunikationsprozess und Beteiligungsprozess - insbesondere der einzubindenden Tourismusakteure bzw. Beteiligungsformate - ist in der **Anlage 2** dargestellt.

2) LEISTUNGSPROGRAMM – Stufe 2 -

Erst auf der Basis der Zwischenergebnisse der vorstehenden Stufe 1 sollen die Leistungen der Stufe 2 über die regionalwirtschaftlichen Effekte und die Einbeziehung der Verkehrsplanung im Bewirtschaftungs- und Gesamtfinanzierungskonzept nach Kenntnis und Bewertung der Zwischenergebnisse aus Stufe 1 zusätzlich beauftragt werden:

- **Anlage 1** - Zeitplan (Angebot/ Empfehlung des Bieters)
- **Anlage 2** - Auszug aus Angebot der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH Tourismus GmbH