



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

bezüglich
DS Nr.: 19/SVV/0304

Einreicher: Geschäftsstelle Bauen	Erstellungsdatum	01.10.2020
	Eingang 502:	01.10.2020

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
04.11.2020	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:

- 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.
- 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

Fortsetzung der Mitteilung:

Entsprechend der Darstellung in unserer Mitteilungsvorlage – DS 20/SVV/0120 zur Umsetzung des Konzeptansatzes „Biosphäre 2“, die der Stadtverordnetenversammlung am 04.03.2020 vorgelegt wurde, ist die ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH als qualifizierter, wirtschaftlicher Bieter und erfahrenes Beratungsunternehmen mit dem Umsetzungskonzept, auf der Grundlage der im Kreativworkshop entwickelten Konzeptidee „Biosphäre 2.0“ mit der 1. Stufe des nachstehenden Leistungsprogramms beauftragt worden:

1. LEISTUNGSPROGRAMM - Stufe1 -

1.3 Destinationskonzept „Natur Campus“

Zur Untersuchung und Bewertung der Ergänzungsbausteine werden folgende Bearbeitungsschritte eingesetzt:

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

1.4 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 Betriebsjahren (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 des Leitungsprogramms – Stufe 1 – wurde ursprünglich von einem Bearbeitungszeitraum bis September/ Oktober 2020 und Vorlage des entsprechenden Konzepts für die Stadtverordnetenversammlung im November 2020 zur Beschlussfassung und weiteren Richtungsentscheidung ausgegangen.

Die Erarbeitung des entsprechenden Konzepts ist derzeit durch die ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH im Gange. Allerdings ergeben sich für die Erarbeitung des Umsetzungskonzeptes durch die Corona-Pandemie leider erhebliche Zeitverzögerungen, die in dem als **Anlage** beigefügten aktualisierten Zeitplan der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH dargestellt worden sind. Hiernach ist nunmehr mit einem Bearbeitungszeitraum bis Ende März 2021 zu rechnen.

Das entsprechende Konzept soll daher der Stadtverordnetenversammlung somit erst im April 2021 zur Beschlussfassung und weiteren Richtungsentscheidung vorgelegt werden.

4. 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:

5. Auswirkungen der Zeitverzögerung und Verlängerung der Übergangsbetriebung

Um die vorzeitige Schließung der Biosphärenhalle und die Kündigung der bestehenden Anstellungsverhältnisse abzuwenden und weitere wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, ist aufgrund der eingetretenen unter Punkt 1.4 dargestellten Zeitverzögerungen auf Ersuchen der Geschäftsführung der Biosphäre Potsdam GmbH der bisher bestehenden Betreibervertrag mit der Biosphäre Potsdam GmbH zur Übergangsbetriebung der Biosphäre mit einer entsprechenden Kostenübernahmerklärung bis zum 31.12.2021 verlängert worden.

Anlage – Aktualisierter Zeitplan der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH



Bildquelle: Biosphäre Potsdam GmbH

Machbarkeitsstudie Betriebs- und Betreiberkonzept Biosphäre 2.0 und Natur Campus, Potsdam

Aktualisierter Zeitplan

**ift Freizeit- und
Tourismusberatung GmbH**
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Fon (02 21) 98 54 95 01
Fax (02 21) 98 54 95 50
info@ift-consulting.de

**ift Freizeit- und
Tourismusberatung GmbH**
Gutenbergstraße 74
14467 Potsdam
Fon (03 31) 2 00 83 40
Fax (03 31) 2 00 83 46

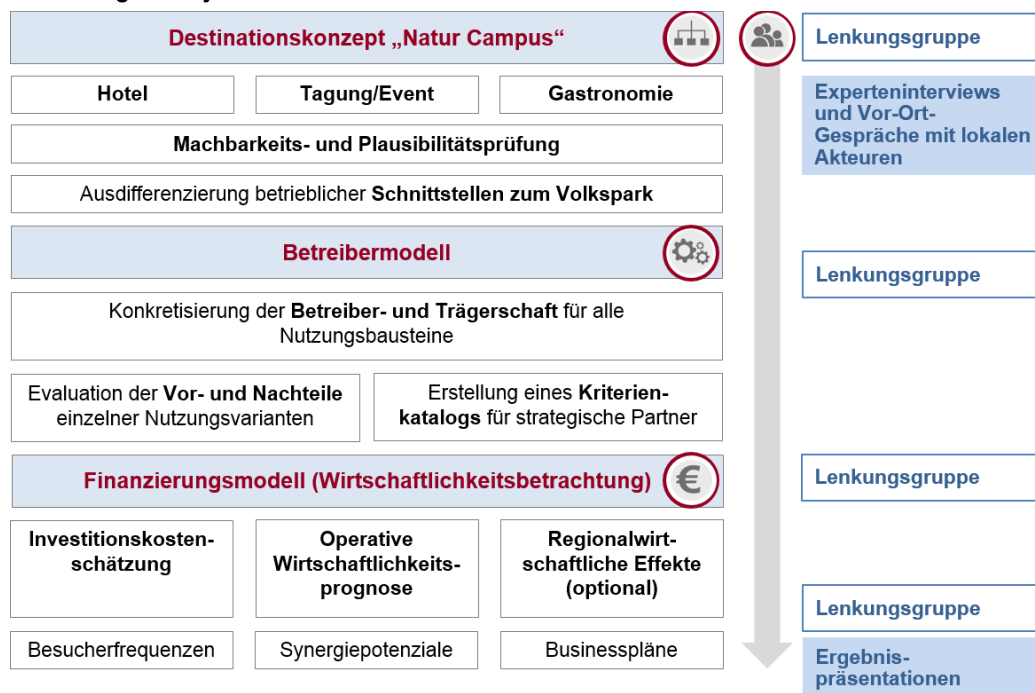
Köln, den 8.9.2020

www.ift-consulting.de

1. Aktualisierter Zeitplan im Überblick

Die nachfolgende Grafik visualisiert den zeitlichen Projektablauf der Module mit den jeweiligen zentralen Inhalten sowie dem parallel dazu verlaufenden Kommunikationsprozess mit dem Auftraggeber und den im Rahmen eines Beteiligungsprozesses einzubindenden Tourismusakteuren bzw. Beteiligungsformaten.

Abbildung 1: Projektablauf



Für die Bearbeitung der angebotenen Leistungsbausteine haben sich durch die Corona-Pandemie leider Verzögerungen ergeben. Nach dem Projektaufaktreffen Anfang März 2020 (4.3.2020) in Berlin war zunächst ein schnelles Treffen vor Ort des Bearbeitungsteams in der Biosphäre Potsdam vorgesehen, um mit der Geschäftsführung zu sprechen und aktuelle Eindrücke zur Biosphäre zu erhalten. Dieses Treffen konnte leider erst Anfang Juni 2020 (3.6.2020) stattfinden. Bis dahin konnte nur eine Desk-Research-Analyse vorhandener Konzeptgrundlagen, amtlicher/eigener Statistiken und wichtiger Sekundärstudien zur tourismus- und freizeitwirtschaftlichen Ausgangssituation in Biosphäre, Potsdam und im Land Brandenburg sowie in Berlin vorgenommen werden.

Seitdem laufen die Arbeiten planmäßig und am 21.8.2020 wurde dem Lenkungskreis ein erster Entwurf des Destinationskonzepts „Natur-Campus“ in Varianten zur Diskussion vorgestellt. Auf dieser Basis erfolgt die weitere Entwicklung des Destinationskonzepts „Natur-Campus“. Dafür werden aktuell die inhaltlichen und betrieblichen Schnittstellen und Synergien von der Biosphäre mit dem geplanten Hotel sowie dem Volkspark ausgelotet, um das Konzept zu verdichten und zu vertiefen. Hierfür findet u. a. am 30.9.2020 ein Treffen mit der Geschäftsführung des Volksparks Potsdam statt. Parallel werden weitere Expertengespräche mit der Potsdam Marketing GmbH, der Wirtschaftsförderung sowie Vertretern von Bildungs- und Forschungseinrichtungen durchgeführt.

Zudem werden gerade die Grundlagen für die Module 2 und 3 erarbeitet, um nach Verdichtung des Konzepts einen ersten Orientierungsrahmen zu Investment und operativer Wirtschaftlichkeit zu

entwerfen. Ziel ist es, nach den Herbstferien im Land Brandenburg (12.10. bis 24.10.2020), das fortentwickelte Destinationskonzept „Natur-Campus“ mit ersten wirtschaftlichen Eckdatendaten mit der Lenkungsgruppe rückzukoppeln. Der Termin dafür befindet sich gerade in der Abstimmung und wird voraussichtlich in der ersten Novemberhälfte 2020 stattfinden.

Im Anschluss daran ist die Ausarbeitung der Module 2 und 3 bis Mitte Februar 2021 inkl. Ergebnisdokumentation geplant, um in einem weiteren Lenkungstermin die Arbeitsergebnisse inhaltlich und redaktionell abzustimmen sowie die Ergebnispräsentationen vorzubereiten. Diese können nach unserer Einschätzung bei normalem Verlauf der Projektbearbeitung ab der zweiten Februarhälfte 2021 terminiert werden.

Daraus ergibt sich aus heutiger Sicht folgender, aktualisierter Zeitplan:

	2020											2021		
Aufgaben:	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	
Modul 1: Destinationskonzept „Natur Campus“														
Destinationskonzept „Natur Campus“	[Gantt bar: Mar 2020 - Oct 2020]													
Modul 2: Betreibermodell														
Betreibermodell	[Gantt bar: Sep 2020 - Nov 2020]													
Modul 3: Finanzierungsmodell (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung)														
Investitionskosten	[Gantt bar: Sep 2020 - Dec 2020]													
Operative Wirtschaftlichkeit	[Gantt bar: Oct 2020 - Feb 2021]													
Regionalwirtschaftliche Effekte (optional)	[Gantt bar: Jan 2021 - Feb 2021]													
Modul 4: Beteiligungsformate														
Lenkungsgruppensitzungen	●					●		●				●		
Expertengespräche			●			●	●	●						
Modul 5: Ergebnisdokumentation														
Präsentationen (5)	[Gantt bar: Feb 2021 - Mar 2021]													
Ergebnisdokumentation	[Gantt bar: Aug 2020 - Dec 2020, Jan 2021 - Feb 2021, Feb 2021 - Mar 2021]													

Hinweis: Die aktuelle Zeitplanung geht davon aus, dass es im aktualisierten Bearbeitungszeitraum zu keinen weiteren gravierenden Verzögerungen durch die aktuelle Corona-Pandemie kommen wird, z. B. durch erneute Reise- und Kontaktbeschränkungen.