



Betreff:

öffentlich

Weiterbetrieb der Biosphärenhalle - Umsetzung des Konzeptes Biosphäre 2.0 mit Einbeziehung des Volksparks

Einreicher: Geschäftsstelle Bauen

Erstellungsdatum: 14.01.2022

Freigabedatum:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
26.01.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Biosphärenhalle soll auf der Grundlage des Konzeptes Biosphäre 2.0 unter Einbeziehung des Volksparks gemäß Anlage A weiter betrieben und attraktiviert werden.
2. Auf der Grundlage der Prüfergebnisse zum Beschlusses 19/SVV/0304 gemäß Anlage B wird eine für die Realisierung des Konzeptes optimale Gesellschafts- und Eigentümerstruktur vorbereitet und der Stadtverordnetenversammlung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt. Als weitere Arbeitsgrundlage dient dazu Anlage C.
3. Bis zu einer Klärung über eine mögliche neue Eigentümer- und Betreiberstruktur trägt die Landeshauptstadt Potsdam weiterhin den erforderlichen finanziellen Zuschuss, um den Betrieb der Biosphärenhalle weiter aufrechtzuerhalten. Nach der Beschlussfassung übernimmt die Landeshauptstadt die finanziellen Verluste, die durch den Betrieb der Biosphärenhalle entstehen bis zum Abschluss der Attraktivierung bzw. dem Zeitpunkt der Wiedereröffnung.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

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

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Bis zum Beginn der möglichen Bauphase muss die Landeshauptstadt die Verluste, die der Biosphäre Potsdam GmbH oder nach der Umstrukturierung der Pro Potsdam GmbH durch den Betrieb der Biosphärenhalle entstehen, weiterhin finanzieren. Für die Jahre 2022 bis 2024 wird von gleichbleibenden Kosten wie in den Vorjahren ausgegangen. Die Aufwendungen bis Ende 2022 sind durch die Auflösung einer Rückstellung im Jahresabschluss 2019 gedeckt.

Die mögliche Bauphase hat eine Dauer von ca. 2 Jahren mit unterjähriger Verteilung der Ausführungsmonate (voraussichtlich 07/2025 bis 06/2027). Der Verlust in der Bauphase erfolgt unter Erhalt des personellen Grundstocks bei der Betreibergesellschaft. Die in der Bauphase entstehenden Verluste von geschätzt 3,1 Mio. Euro müssten durch die Landeshauptstadt Potsdam in den Jahren 2025 bis 2027 getragen werden.

Die Wiedereröffnung wäre derzeit im 4. Quartal 2027 geplant.

Für die Betriebsjahre nach der Wiedereröffnung (ab 2027) werden gemäß vorliegender Wirtschaftlichkeitsberechnung (Anlage A) für die LHP pro Jahr durchschnittlich Aufwendungen für die Anmietung der Biosphärenhalle bei der Pro Potsdam GmbH von 1.665.000 Euro jährlich prognostiziert. Sollte die Einwerbung weiterer Fördermittel oder Drittmittel für das Projekt gelingen, reduziert sich der Refinanzierungsbedarf der Pro Potsdam GmbH und dementsprechend die Aufwendungen der Landeshauptstadt. An Erträgen durch die Verpachtung der Biosphärenhalle an die Biosphäre Potsdam GmbH werden durchschnittlich 81.000 Euro pro Jahr prognostiziert.

Alle Angaben verstehen sind netto, exklusive der Umsatzsteuer. Es wird davon ausgegangen, dass die LHP bezüglich der Verpachtung zur Umsatzsteuer optiert. Mit umsatzsteuerpflichtiger Behandlung der Verpachtung kann die LHP für die mit dem Betrieb in Zusammenhang stehenden Eingangsleistungen, etwa für die Anmietung, die Vorsteuer geltend machen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
10	5	10	10	0	750	hoch

Klimaauswirkungen

X positiv negativ keine

Fazit Klimaauswirkungen:

Die Attraktivierung der Biosphärenhalle beinhaltet die Sanierung des Objektes einschließlich der Außenhülle. Dafür soll das Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) in Anspruch genommen werden. Im Ergebnis werden in Zukunft Strom-, Heizenergie- und Wasserverbrauch gesenkt. Durch die Verknüpfung mit dem Volkspark wird der Außenbereich um die Biosphärenhalle in das Ausstellungskonzept einbezogen, was das Grünvolumen im Park erhöht. Dagegen wird jedoch zum Bau eines Hotels auf dem heutigen Parkplatz Fläche neu versiegelt. Einen wichtigen Beitrag leistet das Konzept „Biosphäre 2.0 mit Einbeziehung des Volksparks“ als NaturCampus für ein Umdenken der Bevölkerung und lokaler Akteure hin zu mehr Umwelt- und Klimaschutz, da das Konzept weiterhin die Jugend- und Bildungsarbeit sowie die Sensibilisierung der Bevölkerung für Fragen der Natur und des Klimaschutzes vorsieht.

Begründung:

Die Biosphärenhalle Potsdam und der Volkspark Potsdam wurden im Rahmen der Bundesgartenschau 2001 errichtet. Zur Errichtung der Biosphärenhalle wurden insgesamt 21,976 Mio. Euro an Fördermitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung bewilligt. Dies entsprach einer Anteilsfinanzierung von 80% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Aufgrund der Förderung war die Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet, die Biosphärenhalle nebst Außenanlagen, Betriebsvorrichtungen sowie Tier- und Pflanzenwelt bis zum Auslaufen der Zweckbindung am 30.11.2017 zu betreiben.

Nach Abschluss der Bundesgartenschau hat die Landeshauptstadt mit der CxX Edutainment Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG einen Betreibervertrag über die Biosphärenhalle abgeschlossen. Die CxX Edutainment schloss mit der Biosphäre Potsdam GmbH einen Betriebsführungsvertrag am 01.09.2002, in dem sich die Biosphäre Potsdam GmbH zur Führung des Geschäftsbetriebs der Biosphärenhalle auf eigene Kosten und eigenes Risiko verpflichtete. Mit der Abwicklungs- und Übertragungsvereinbarung vom 13.01.2006 kündigte die Landeshauptstadt der CxX Edutainment aufgrund der Nichteinhaltung der Instandhaltungs- und Nachattraktivierungsverpflichtungen. Daraufhin stellte die Biosphäre Potsdam GmbH einen Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beim Amtsgericht Potsdam. Im Rahmen des Insolvenzverfahrens wurde zwischen der Landeshauptstadt und dem Insolvenzverwalter ein Nutzungsvertrag abgeschlossen, der nach erfolgreichem Abschluss des Insolvenzverfahrens durch Übernahme der Geschäftsanteile durch die Pro Potsdam GmbH am 31.07.2007 endete.

Daher wurde mit Datum vom 28./29.06.2007 mit Wirkung zum 01.08.2007 zur weiteren Aufrechterhaltung des Betriebs der Biosphärenhalle ein Betreibervertrag zwischen der Landeshauptstadt und der Biosphäre Potsdam GmbH geschlossen, der eine entgeltliche Verpachtung vorsah und der vor dem Hintergrund laufender europaweiter Ausschreibungen eine Laufzeit bis 31.12.2008 hatte.

Ein neuer Betreibervertrag ist seitdem nicht geschlossen worden. Im Hinblick auf anhaltende Vermarktungs-absichten bzw. die Durchführung von Machbarkeitsuntersuchungen und Prüfungen zum Weiterbetrieb der Biosphärenhalle in kommunaler Hand wurde durch Kostenübernahmeerklärungen der Landeshauptstadt gegenüber der Biosphäre Potsdam GmbH der Betreibervertrag konkludent verlängert, letztmalig mit Schreiben vom 18.05.2021 bis zum 31.12.2022.

Der bisherige Betrieb der Biosphärenhalle erfolgte zum Erhalt der Tier- und Pflanzenwelt und bis 30.11.2017 zur Vermeidung der Rückzahlung von Fördermitteln. In zwei Ausschreibungsverfahren sollte ein endgültiger Betreiber der Biosphärenhalle gefunden werden, der den Betrieb der Halle eigenverantwortlich und auf eigene Rechnung und Kosten übernimmt. Es sollte ein Konzept entwickelt werden, mit dem ein langfristig wirtschaftlicher Betrieb gesichert wäre. Dabei wäre auch der Erwerb des Grundstücks ermöglicht worden. Das erste Ausschreibungsverfahren musste jedoch 2010 für beendet erklärt werden, das zweite Ausschreibungsverfahren wurde 2013 aufgehoben.

Am 21.01.2015 beschloss der Hauptausschuss, den Weiterbetrieb der Biosphäre als Naturerlebniswelt über das Jahr 2017 hinaus nicht weiter verfolgen zu wollen und eine Veräußerung oder alternative Nutzung als private Gesamtschule zu favorisieren. Ein entsprechendes Interessenbekundungsverfahren blieb erfolglos. Daher beschloss der Hauptausschuss am 13.07.2016, die Biosphärenhalle nicht zu veräußern, sondern die Nutzung ggf. als öffentliche Gesamtschule mit multifunktionaler Sport- und Jugendeinrichtung oder für gewerbliche Zwecke weiter zu prüfen. Die Prüfung ergab keine Reduzierung der wirtschaftlichen Belastung der Landeshauptstadt.

Unbenommen der Vermarktungsversuche hat sich die Biosphärenhalle seit ihrem Bestehen zu einer wichtigen touristischen Destination, einem Identifikationsfaktor im Stadtteil Bornstedter Feld, einer Einrichtung der Umweltbildung mit überregionaler Bedeutung und wichtiges Angebot für Familien in Potsdam entwickelt. Daher beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 05.07.2017 die Durchführung eines Workshops mit Trägern, Architekten, Stadtverordneten und Verwaltung. Dieser Workshop verständigte sich auf den Rahmen zur Durchführung eines Kreativworkshops.

Am 03.04.2019 beschloss die Stadtverordnetenversammlung auf der Grundlage der entwickelten Ergebnisse des Kreativworkshops die Konzeptidee „Biosphäre 2.0“ unter Einbeziehung des Volksparks und eines Hotels/Tagungszentrums als weitere Arbeitsgrundlage. Darüber hinaus wurde der Oberbürgermeister beauftragt, ein Umsetzungskonzept vorzulegen, das ein Betreibermodell, ein Finanzierungsmodell, einen Zeitplan, städtebauliche Vorstellungen und ein Bewirtschaftungskonzept enthält (19/SVV/0304).

Im März 2020 unterrichtete die Verwaltung die Stadtverordnetenversammlung, dass es zu zeitlichen Verzögerungen bei der Ausschreibung der Leistungen kam (20/SVV/0120). Im November 2020 konnte ein entsprechendes Konzept wegen pandemiebedingter Verzögerungen noch nicht vorgelegt werden. Die ausgelöste externe Begutachtung wurde jedoch erläutert (20/SVV/1167).

Mit dieser Vorlage soll nun der Weiterbetrieb der Biosphärenhalle in kommunaler Regie durch Umsetzung des Konzeptes „Biosphäre 2.0“ unter Einbeziehung des Volksparks (Anlage A) in neuer Gesellschafts- und Betreiberstruktur (Anlage C) vorgeschlagen und als weitere Arbeitsgrundlage beschlossen werden.

zu Beschlusspunkt 1:

Gemäß Auftrag der Stadtverordnetenversammlung vom 03.04.2019 wurde die ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu einem Betriebs- und Betreiberkonzept „Biosphäre 2.0 und NaturCampus“ vorzulegen und die Verknüpfung von Biosphäre und Volkspark gemäß der Idee aus dem Kreativworkshop zu untersuchen.

Die Machbarkeitsstudie enthält aufbauend auf dem Destinationskonzept Biosphäre 2.0 und Naturcampus:

- eine operative Wirtschaftlichkeitsprognose für die Biosphärenhalle,
- eine Untersuchung regionalwirtschaftlicher Effekte sowie
- Ansätze zur inhaltlich-thematischen Verknüpfung von Biosphäre 2.0 und Volkspark zum NaturCampus.

Die Gutachter empfehlen die Umsetzung der Attraktivierung der Biosphäre nach dem Ausstellungskonzept von Dan Pearlman (Anlage F). Für die Biosphäre und das Hotel müssen wegen des Wegfalls der derzeitigen Parkplatzanlage Ersatz südlich der Biosphäre geschaffen werden. Die Gastronomie sollte im Hotel entstehen, zugänglich für Gäste der Biosphäre, des Volksparks und der Anwohner.

Zwischen den Gebäuden der Biosphärenhalle und des Hotels soll ein neuer Eingangsbereich mit neuer Aufenthaltsqualität und einer Adressbildung entstehen. Um Ideen für diesen Eingangsbereich zu entwickeln wurde das Architekturbüro Löffler+Kühn damit beauftragt, zwei mögliche Varianten zu visualisieren. Diese sind als Anlage D beigefügt.

Operative Wirtschaftlichkeitsprognose

ift geht in der Prognose zur Entwicklung der Besucherzahlen nach eigenen Berechnungen davon aus, dass im ersten Betriebsjahr nach Attraktivierung ca. 204.000 Eintritte realistisch sind. Damit rechnet ift mit weniger optimistischen Besucherzahlen als in bisherigen Prognosen angenommen. Nach einem leichten Absinken nach dem Eröffnungseffekt steigen die Besucherzahlen durch zunehmende Einwohner- und Touristenpotentiale bis zum 9. Betriebsjahr auf ca. 209.000 an.

Für die Umsetzung des Konzeptes Biosphäre 2.0 werden Investitionen von 18,2 Mio. Euro erwartet. Es wird von einer Teuerung investiver Maßnahmen von 5 Prozent pro Jahr ausgegangen. Für die Finanzierung wurden unterschiedliche Szenarien betrachtet. Es wurden 3 mögliche Szenarien identifiziert:

- In einem optimistischen Szenario würde die Landeshauptstadt aus eigenen Mitteln 4 Mio. Euro dem Projekt zur Verfügung stellen, würden Fördermittel in Kombination von GRW-Förderung und BEG-Förderung in Höhe von 9,1 Mio. Euro eingeworben und der Grundstückserlös für das Hotelgrundstück von 3 Mio. Euro dem Projekt ebenso zur Verfügung stehen. In diesem Szenario würde der Zins bei nur 1 Prozent liegen. Für die Pro Potsdam würde sich damit eine jährliche Annuität von nur rund 127.120 Euro ergeben, die finanziert werden müssen.
- In einem realistischen Szenario entfällt die GRW-Förderung, der Grundstückserlös für das Hotel verbleibt aber im Projekt. Dann ergibt sich eine jährliche Annuität von rund 920.490 Euro.
- In einem pessimistischen Szenario entfällt auch der Grundstückserlös, sodass dem Projekt nur die BEG-Förderung als Drittmittel zur Verfügung steht. Im Ergebnis ergibt sich bei einem Zins von 1,9 Prozent eine jährliche Annuität von rund 1.052.830 Euro.

Bei der weiteren Betrachtung der Wirtschaftlichkeit wurde sich darauf verständigt, das pessimistische Szenario zugrunde zu legen, um die mögliche maximale Belastung für die Landeshauptstadt deutlich zu machen. Demnach ergibt sich nach der Attraktivierung eine durchschnittliche jährliche Miete für die Biosphärenhalle von 1.665.000 Euro netto, die durch die Landeshauptstadt aus dem städtischen Haushalt aufzubringen wäre, um die Aufwendungen der Pro Potsdam zu refinanzieren. Dem gegenüber würde eine durchschnittliche Einnahme von 81.000 Euro pro Jahr stehen, die die Biosphäre Potsdam GmbH der Landeshauptstadt für die Überlassung der Biosphärenhalle zahlt. Die konkrete Wirtschaftlichkeitsberechnung ist Anlage A zu entnehmen.

Die Förderung aus der Gemeinschaftsaufgabe „Regionale Wirtschaftsstruktur“ (GRW) hätte 50 Prozent der Investitionskosten betragen. Dieser hohe Förderanteil kann durch andere Programme nicht kompensiert werden. Auch wenn die Landeshauptstadt in der Förderkulisse D der GRW verbleibt, ist nicht mit einer solchen Förderhöhe zu rechnen. ift schlägt daher vor, auf der Grundlage des Konzeptes Stiftungsgelder einzuwerben, zum Beispiel von der Allianz Umweltstiftung oder der Deutschen Stiftung Umwelt.

Regionalwirtschaftliche Effekte

Der Weiterbetrieb der Biosphärenhalle und ihre Attraktivierung haben deutliche regionalwirtschaftliche Effekte. Ift geht davon aus, dass 63 Prozent des Vorleistungsbezugs im Betrieb, 74 Prozent der Personalkosten und 55 Prozent des Vorleistungsbezugs bei der Investition in Potsdam verbleiben. Tagesausflügler von außerhalb Potsdams generieren ca. 2,17 Mio. Euro und Übernachtungsgäste 4,71 Mio. Euro pro Jahr durch den Biosphärenbetrieb. Die Wertschöpfung durch den Betrieb der Biosphäre liegt bei 5,7 Mio. Euro, bei der einmaligen Investition bei 5,6 Mio. Euro in Potsdam. Dadurch werden dauerhaft 133 Vollzeitstellen gesichert sowie einmalig durch die Investition 99 Vollzeitstellen. Durch den Betrieb der Biosphärenhalle werden fiskalische Effekte über zusätzliche Steuereinnahmen von 425.000 Euro pro Jahr erzeugt. Die Investition erzeugt einen einmaligen fiskalischen Effekt von 369.000 Euro.

inhaltlich-thematische Verknüpfung von Biosphäre 2.0 und Volkspark

Ift schlägt vor, neben der Attraktivierung der Biosphärenhalle auch die Potentiale des Volksparks als „Klimapark“ zu nutzen und beide Einrichtungen inhaltlich-thematisch zu verknüpfen, da sie auch räumlich durch das Konzept Biosphäre 2.0 verknüpft werden. Volkspark und Biosphäre können zusammen außerschulische Lernorte für erlebbaren Natur- und Klimaschutz sein. Aufbauend auf den Nachhaltigkeitsprojekten der Landeshauptstadt und in Kooperation mit den wissenschaftlichen Klima-Institutionen in Potsdam seien Volkspark und Biosphäre bestens passende Orte für die Klimastadt Potsdam. Der Volkspark soll dabei weiterhin wichtiger Naherholungs- und Freizeitort mit Veranstaltungsangeboten bleiben, jedoch zusätzliches Profil als Klimapark gewinnen, was wiederum auf die Biosphäre zurückwirkt und sich positiv auf die Einnahmesituation auswirken kann. Synergieeffekte entstehen aber vorrangig inhaltlich, weniger auf der Kostenebene.

Aufgrund der Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie (Anlage A) soll die Biosphärenhalle unter Einbeziehung des Volksparks weiter betrieben und attraktiviert werden.

Beschlusspunkt 2:

Gemäß Auftrag der Stadtverordnetenversammlung vom 03.04.2019 wurde die Rechtsanwaltskanzlei Luther beauftragt, eine neue Gesellschafts- und Eigentümerstruktur unter Beachtung steuerrechtlicher und kommunalrechtlicher Rahmenbedingungen zu prüfen (Anlage B). Die Stadtverordnetenversammlung hatte eine Eignungs- und Risikobetrachtung für die Varianten Eigengesellschaft, Eigenbetrieb und privater Betreiber/Privatisierung gefordert.

Für die favorisierte Modellwahl wurden die Ziele

- Sicherung des öffentlichen Zwecks,
- finanzielles Risiko,
- städtischer Einfluss und
- schnelle Schaffung arbeitsfähiger Strukturen

zugrunde gelegt. Im Hinblick auf diese Ziele sind kommunale Varianten im Vergleich zur Privatisierung oder dem privaten Betrieb geeigneter. Mit Blick auf finanzielle Risiken und Haftungsfragen ist die Variante einer 100% städtischen GmbH im Vergleich zum Eigenbetrieb aus Sicht der Gutachter vorzugswürdig. Des Weiteren sei mit Blick auf die Finanzierung und steuerrechtlicher Überlegungen (Vorsteuerabzugsfähigkeit) die Trennung von Grundstückseigentum und Biosphärenbetrieb sinnvoll. Um die Synergien zwischen der Biosphäre und dem Volkspark als einen NaturCampus erreichen zu können, sollten beide Einrichtungen zukünftig durch einen Akteur – vorgeschlagen ist die Biosphäre Potsdam GmbH – betrieben werden.

Die Gesellschafts- und Eigentümerstruktur gemäß Anlage C soll als weitere Arbeitsgrundlage dienen, um die konkrete Ausgestaltung vorbereiten zu können. Im Anschluss sind nachgelagerte weitere Beschlussfassungen notwendig.

Beschlusspunkt 3:

Um den weiteren Betrieb der Biosphärenhalle bis zum Beginn der Umbaumaßnahmen – derzeit geplant 07/2025 – sicherzustellen, muss die Landeshauptstadt weiterhin die Verluste tragen, die durch den Betrieb entstehen.

Die zu Beschlusspunkt 2 erörterte Gesellschafts- und Eigentümerstruktur funktioniert grundsätzlich auch während der Bauphase. In dieser Zeit hat die Biosphäre Potsdam GmbH jedoch keine Einnahmen bei fortlaufenden Kosten. Während der Umbauphase in den Jahren 2025 bis 2027, wo die Biosphärenhalle geschlossen bleibt, muss ein Grundstock an Personal erhalten bleiben, v.a. für Verwaltung, Technik des Hauses und Pflege der Tiere und Pflanzen. Daraus ergibt sich in den beiden Umbaujahren ein Verlust aus der Betreibung der Biosphäre von insgesamt 3,1 Mio. Euro, der durch die Landeshauptstadt zu finanzieren ist. Dieser ist dann zu finanzieren, wenn die Verträge zur Umsetzung der neuen Gesellschafts- und Eigentümerstruktur durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden sind.

Der Zeitplan für die Umsetzung des Konzeptes Biosphäre 2.0 mit Einbeziehung des Volksparks ist als Anlage E beigefügt.

Exkurs: Prüfung der räumlichen und inhaltlichen Integration des Naturkundemuseums in die Biosphärenhalle und in das Konzept „Biosphäre 2.0“

Im Rahmen der Variantenuntersuchung zur Nachnutzung der Biosphärenhalle wurden im Jahr 2017 auch zwei Varianten mit einer Integration des Naturkundemuseums untersucht. Im Ergebnis wurde eingeschätzt, dass mögliche Kostenvorteile durch Synergieeffekte die mit dem Einbau des Museums (und des angedachten Jugendclubs) verbundenen Einnahmeausfälle im Eventbereich nicht übersteigen. Das Naturkundemuseum hat spezifische, mit der Biosphärenhalle nicht kompatible Aufgaben (Forschung, Pflege der Sammlung, Präparatorenwerkstatt, usw.), die in der Biosphärenhalle Platz beanspruchen. Präparate des Museums können in der Tropenhalle nur mit hohem technischem Aufwand ausgestellt werden, weshalb Raum in anderen Teilen des Hauses beansprucht werden muss. Dieser Raum steht dann für Einnahmepotentiale der Biosphäre nicht zur Verfügung. In der Summe ist von einem höheren Zuschussbedarf auszugehen. Die Variante wurde daher verworfen.

Aufgrund der thematischen Ausrichtung auf Natur und Umwelt des Konzeptansatzes Biosphäre 2.0 mit Einbeziehung des Volksparks als NaturCampus wurde die räumliche und inhaltliche Integration des Naturkundemuseums in die Biosphärenhalle erneut geprüft.

Das Konzept „Biosphäre 2.0“ zielt auf eine überregionale Bekanntheit und ein überregionales Publikum, um die angestrebten Besucherzahlen (ca. 220.000 pro Jahr) und Einnahmepotentiale (Höhe der Eintrittspreise) erzielen zu können. Durch die Verknüpfung mit einem Hotel sollen Tagungen und Events in der Kulisse der Halle ermöglicht werden. Durch die Kooperation mit den international agierenden wissenschaftlichen Einrichtungen der Landeshauptstadt und die ausgestellten „Erlebnisbereiche“ wird ein globaler Blick auf Klimazonen, Klimawandel und Klimaanpassung angestrebt und mit diesem globalen Fokus im Ausstellungs- und Bildungskonzept berücksichtigt.

Das Naturkundemuseum Potsdam ist eine nach der städtischen Museumssatzung arbeitende Forschungs- und Vermittlungseinrichtung. Die Sammlung umfasst ca. 400.000 Objekte. Das Museum blickt auf eine 100jährige Geschichte zurück. In der DDR war es das Bezirks- und Heimatmuseum des Bezirkes Potsdam. Es kann daher nach Einschätzung der Museumsleitung mit Landesmuseen anderer Bundesländer verglichen werden. Im Auftrag des Landes ist das Naturkundemuseum die zentrale Totfundannahmestelle für geschützte Arten in Brandenburg. Für die Landeshauptstadt nimmt es außerdem die Fischereirechte auf der Havel wahr und unterstützt durch gutachterliche Tätigkeiten und fachliche Beratung in Naturschutzfragen verschiedene Bereiche der Stadtverwaltung. Das Ausstellungskonzept des Naturkundemuseums orientiert auf den regionalen Naturraum des Landes Brandenburg. Die Ausstellung auf ca. 640 m² ist teilweise älteren Datums und wird derzeit aktualisiert. Das Museum hat ca. 30.000 Besucher im Jahr. Im Jahr 2000 fand die Grundsaniierung des Hauses in der Breiten Straße statt, 2011 wurde das Verwaltungsgebäude saniert.

Die Biosphärenhalle nach dem Konzeptansatz „Biosphäre 2.0“ und das Naturkundemuseum stellen zwei sehr unterschiedliche Einrichtungen dar. Naturkundemuseum und Biosphäre haben eine andere inhaltliche Ausrichtung und andere Zielgruppen. Die Biosphäre zielt auch auf ein nationales oder internationales Publikum als eine der wichtigsten touristischen Attraktionen der LHP. Mit 12 Prozent ist der Anteil der Touristen von außerhalb Brandenburgs im Naturkundemuseum dagegen gering. Hauptzielpublikum des Naturkundemuseums sind Kitagruppen, Schulklassen und Bürgerinnen und Bürger aus Potsdam und dem Umland. Die Biosphäre ist eine touristische Destination mit gewerblichen Charakter, während das Naturkundemuseum ein städtisches Museum mit öffentlichem Auftrag ist.

Da bei einer räumlichen Zusammenführung beider Einrichtungen nicht mit einem finanziellen Vorteil zu rechnen ist, bestehen ggf. Potentiale der Zusammenarbeit im Marketing und bei Entwicklung und Umsetzung von Wechsel- und Sonderausstellungen. So könnte der Klimawandel global in der Biosphäre dargestellt werden und lokal im Naturkundemuseum für Brandenburg – kombiniert mit einer Eintrittskarte. Diese Vorgehensweise könnte Effekte bei den Einnahmen erzeugen, wenn z.B. mehr Schulklassen die Biosphäre aufsuchen als heute und im Gegenzug das Naturkundemuseum beim Biosphären-Publikum bekannter wird.

Aufgrund der beschriebenen Unterschiedlichkeit der beiden Einrichtungen Biosphäre und Naturkundemuseum wird eine räumliche und inhaltliche Integration des Naturkundemuseums in die Biosphärenhalle weiterhin nicht empfohlen.

Anlagen:

- A) ift-Gutachten Machbarkeitsstudie Betriebs- und Betreiberkonzept Biosphäre 2.0 und NaturCampus
- B) Luther RA „Gutachten Biosphäre 2.0 für die ProPotsdam GmbH“
- C) Luther RA Biosphäre 2.0 (inkl. Volkspark) – Ergebnisse SVV-Prüfauftrag (vorgeschlagene Eigentums- und Gesellschaftsstruktur)
- D) Löffler+Kühn Visualisierung der neuen Eingangssituation zum Volkspark – mögliche Varianten
- E) Zeitplan Umsetzung Biosphäre 2.0 mit Volkspark
- F) Dan Pearlman Biosphäre Potsdam – Nachnutzungskonzept – Dokumentation Kreativworkshop

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Weiterbetrieb der Biosphärenhalle - Umsetzung des Konzeptes Biosphäre 2.0 mit Einbeziehung des Volksparks

- 1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
- 2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
- 3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
- 4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 5730201 Bezeichnung: BgA Biosphäre.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	0	400.000 €
Ertrag neu	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	99.000	0	399.000 €
Aufwand laut Plan	177.200 €	123.000 €	123.000 €	123.000 €	120.800 €	0	489.800 €
Aufwand neu	177.200 €	123.000 €	1.842.900 €	1.842.000 €	1.600.700 €	1.550.000 €	6.959.500 €
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	-77.200 €	-23.000 €	-23.000 €	-23.000 €	-20.800 €	0	-89.800 €
Saldo Ergebnishaushalt neu	-77.200 €	-23.000 €	-1.742.900 €	-1.742.900 €	-1.501.700 €	-1.550.000 €	-6.560.500 €
Abweichung zum Planansatz	0	0	-1.719.900 €	-1.719.900 €	-1.480.900 €	-1.550.000 €	-6.470.700 €

5. a Durch die Maßnahme entsteht eine Haushaltsbelastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

- 8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollezeiteinheiten verbunden.
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja
- 9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die voraussichtliche Bauphase hat eine Dauer von ca. 2 Jahren mit unterjähriger Verteilung der Ausführungsmonate (07/2025 bis 06/2027). Zur vereinfachten Darstellung der finanziellen Auswirkungen von 3,1 Mio. Euro erfolgten die Ansätze aufgeteilt auf die Jahre 2025 und 2026. Der Verlust in der Bauphase erfolgt unter Erhalt des personellen Grundstocks bei der Betreibergesellschaft, v.a. Verwaltung, Buchhaltung, Technik und Dschungel, nach Abzug der Gastronomie und unter Berücksichtigung befristeter Arbeitsverträge und Eintritte in den Ruhestand.

Die Wiedereröffnung ist im 4. Quartal 2027 geplant.

Für die Betriebsjahre nach der Wiedereröffnung (ab 2027) werden gem. vorliegender Wirtschaftlichkeitsberechnung die folgenden finanziellen Auswirkungen für die LHP prognostiziert (vereinfachte Darstellung):

ERGEBNISRECHNUNG (PROGNOSE)	BJ 1	BJ 2	BJ 3	BJ 4	BJ 5
Erträge					
durchschnittliche Erträge aus der Verpachtung an die Betreibergesellschaft	81.000,00 €	81.000,00 €	81.000,00 €	81.000,00 €	81.000,00 €
Aufwendungen					
Mietaufwand	-1.647.561,00 €	-1.656.107,00 €	-1.664.782,00 €	-1.673.586,00 €	-1.682.522,00 €
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (netto)	-1.566.561,00 €	-1.575.107,00 €	-1.583.782,00 €	-1.592.586,00 €	-1.601.522,00 €

Quelle der Daten: ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH Köln: Machbarkeitsstudie Betriebs- und Betreiberkonzept Biosphäre 2.0, 2021

BJ = Betriebsjahr

Alle Angaben verstehen sind netto, exklusive der Umsatzsteuer. Es wird davon ausgegangen, dass die LHP bezüglich der Verpachtung zur Umsatzsteuer optiert. Mit umsatzsteuerpflichtiger Behandlung der Verpachtung kann die LHP für die mit dem Betrieb in Zusammenhang stehenden Eingangsleistungen, etwa für die Anmietung, die Vorsteuer geltend machen.

Im Rahmen der Aufstellung des nächsten Haushaltsplanes müssen die entsprechenden Aufwendungen f. d. Jahre 2023 – 2026 berücksichtigt werden.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen **(Interne Pflichtanlage!)**
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)



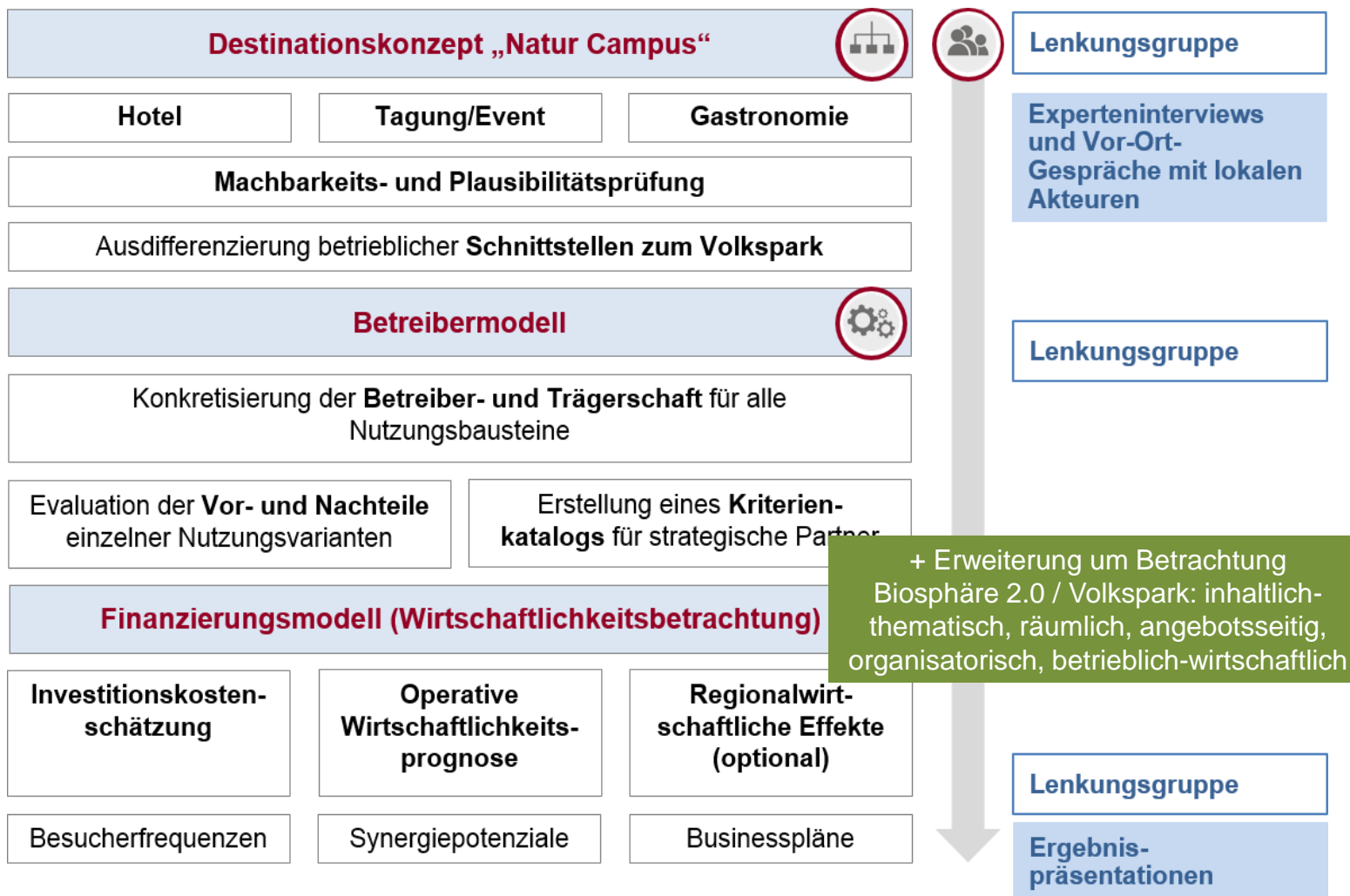
► Machbarkeitsstudie Betriebs- und Betreiberkonzept Biosphäre 2.0 und Natur Campus. Verknüpfung Biosphäre und Volkspark Potsdam

ift GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Tel: 0221 - 98 54 95 01
info@ift-consulting.de

Gutenbergstraße 74
14467 Potsdam
Tel: 0331 - 200 83 42
potsdam@ift-consulting.de

Christian Rast, Katja Stefanis, Lukas Melzer, Christoph Schrahe, Andreas Runze, Jost Rossel

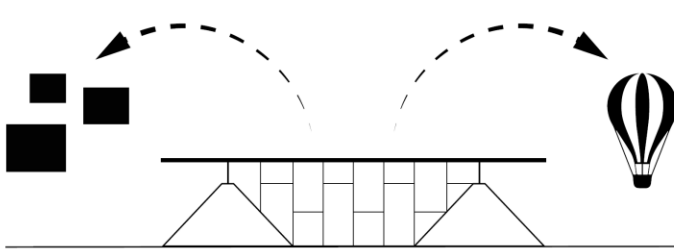


	2020												2021				
Aufgaben:	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05		
Modul 1: Destinationskonzept „Natur Campus“																	
Destinationskonzept „Natur Campus“	[Progress bar from 03 to 12]																
Modul 2: Betreibermodell																	
Betreibermodell													[Progress bar from 01 to 03]				
Modul 3: Finanzierungsmodell (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung)																	
Investitionskosten													[Progress bar from 08 to 12]				
Operative Wirtschaftlichkeit													[Progress bar from 09 to 05]				
Regionalwirtschaftliche Effekte (optional)													[Progress bar from 01 to 03]				
Modul 4: Beteiligungsformate																	
Lenkungsgruppensitzungen	•						•		•		•		•				
Expertengespräche				•			•		•	•		•					
Modul 5: Ergebnisdokumentation																	
Präsentationen (5)													[Progress bar from 04 to 05]				
Ergebnisdokumentation													[Progress bar from 09 to 12]				

Vorzugsvariante Destinationskonzept Biosphäre 2.0 und NaturCampus



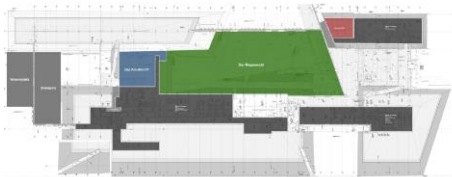
- Zielsetzung: Biosphäre entwickelt sich weiter zum lokal verankerten Leuchtturm und zur überregional bekannten (Publikums-)Attraktion.



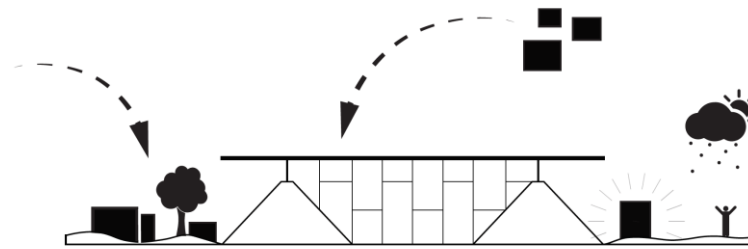
AUFRÄUMEN

Schwächen aus SWOT aussortieren
bzw. zu Stärken umstrukturieren...

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



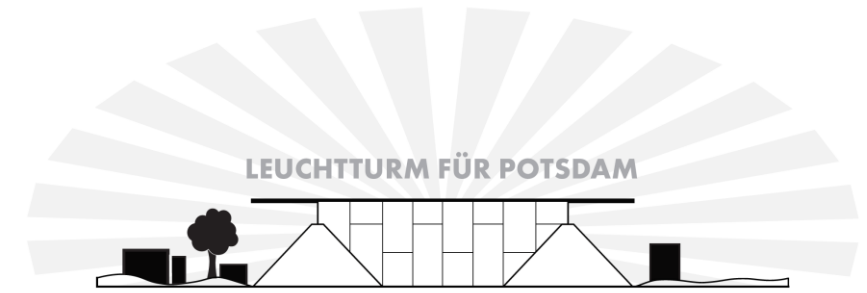
AUFWERTEN

Flächenerweiterung, Innen-/Aussen verbinden,
Programm erweitern, Attraktionen hinzufügen,
saisonales Angebot stärken...

ERDGESCHOSS

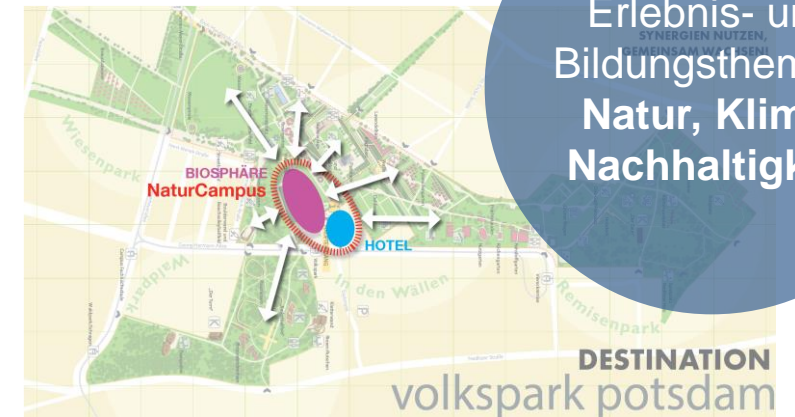


OBERGESCHOSS



AUFLADEN

WOW-Faktoren & USP,
Synergien mit Volkspark Potsdam
Relevanz für das Quartier,
Kooperationen



Erlebnis- und
Bildungsthemen.
Natur, Klima,
Nachhaltigkeit

- ▶ Umsetzung der Attraktivierung der „Biosphäre 2.0“ nach dem Ausstellungskonzept Dan Pearlman
- ▶ Neuer Eingangsbereich Volkspark, Biosphäre, Gastronomie und Hotel aus einem Guss, mit neuer Aufenthaltsqualität und Adresswirkung (über freiraumplanerischen Wettbewerb).
- ▶ Neue Parkplatzflächen für Biosphäre und Volkspark (am bzw. unter Hotelneubau, ggf. zusätzliche Parkflächen angrenzend am bisherigen Lieferantenbereich).
- ▶ Betrieb der Gastronomie durch das Hotel, zugänglich für Gäste von Biosphäre und Volkspark sowie Anwohner

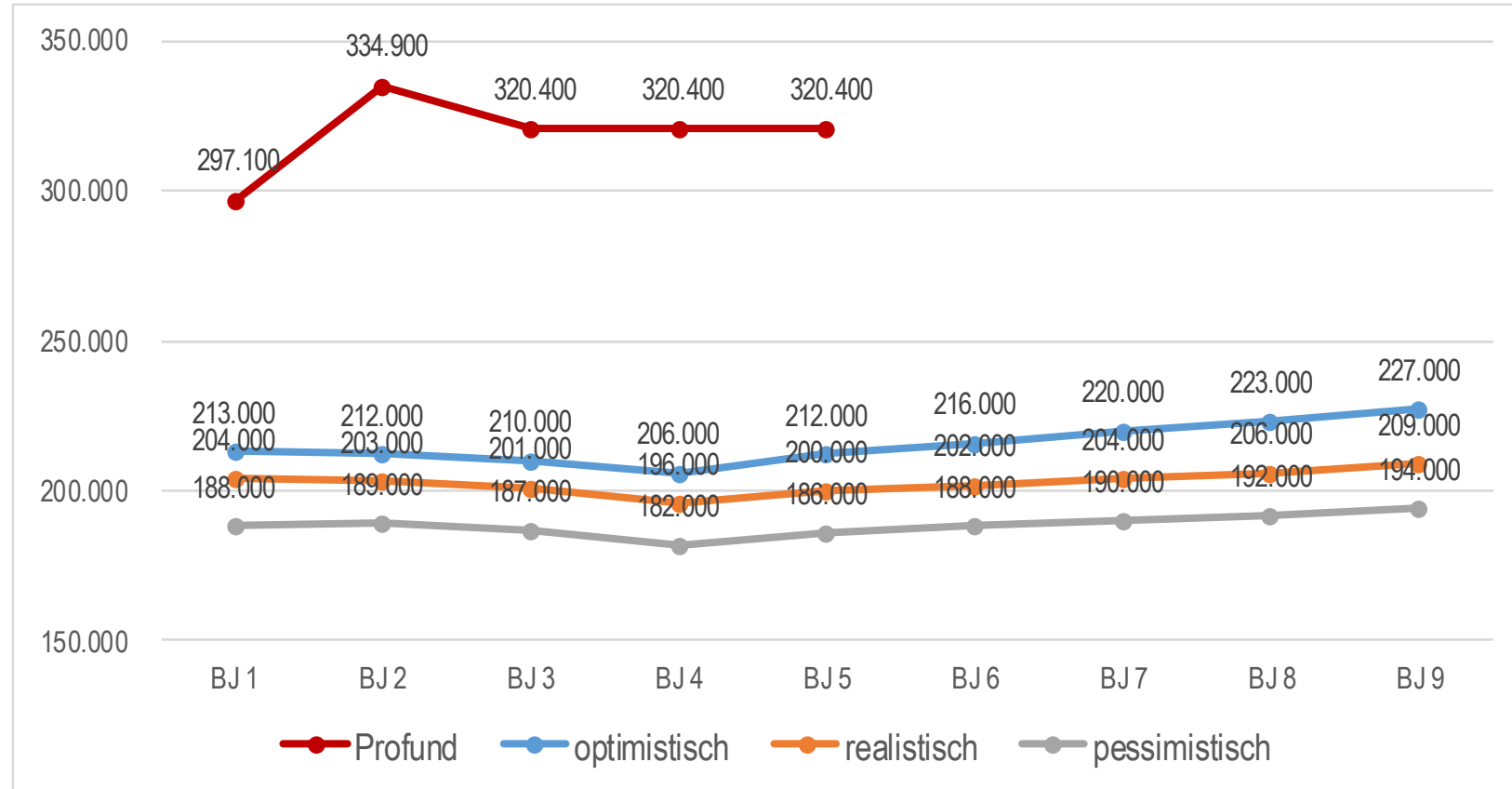


Operative Wirtschaftlichkeitsprognose Biosphäre



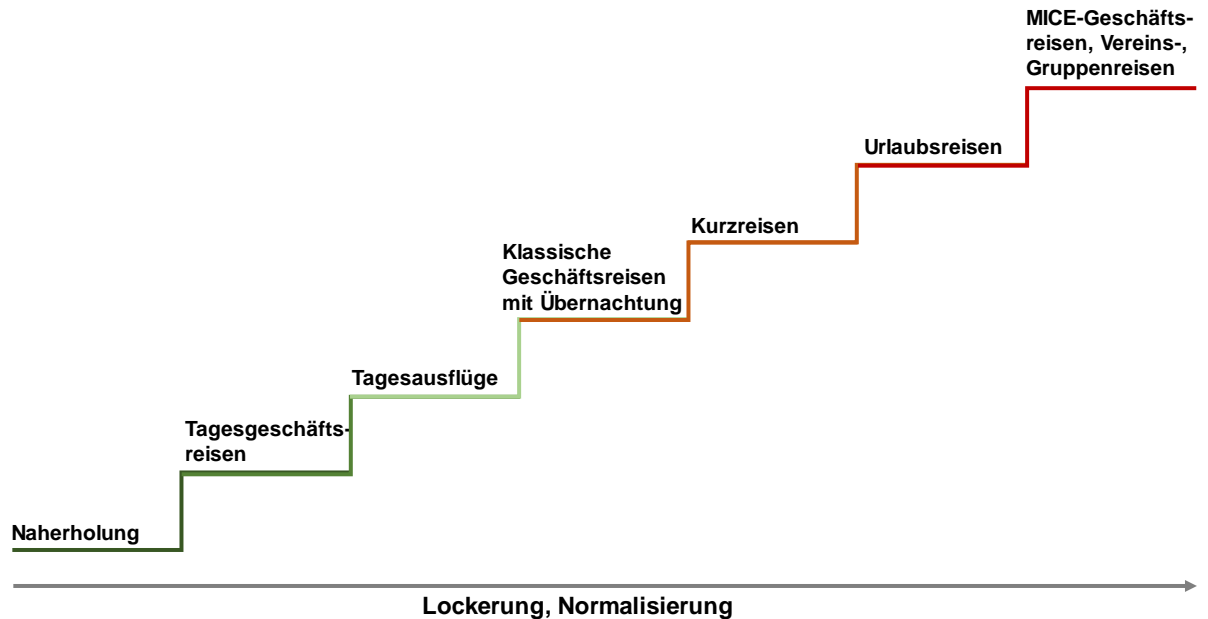
► Bei Umsetzung des Dan Pearlman Konzepts erhöhen sich die Besucherzahlen in der Biosphäre deutlich, jedoch geringer als zunächst prognostiziert:

- BJ 1: ≈ 204.000 Eintritte im realistischen Szenario, Steigerung um knapp 30 % gegenüber zuletzt 157.500 Eintritten (witterungsbereinigt)
- in den Folgejahren leichtes Absinken der Eintritte (Neugierereffekt lässt nach)
- ab BJ 5 steigende Zahlen durch zunehmende Einwohner- und Touristenpotenziale, die die dann bereits überwiegend sinkenden Abschöpfungsquoten überkompensieren
- bis BJ 9 Anstieg auf 209.000 Eintritte.



Quelle: Eigene Berechnungen ift GmbH 2020 und Profund (2018, nur erste 5 Jahre), Analyse Entwicklung Rahmenbedingungen (**Bevölkerung**, Schülerzahlen, Kaufkraft, Ausflugsintensität, Übernachtungsnachfrage), Wettbewerb, Entwicklung Gesamtpotenzial, Ermittlung der Abschöpfungsquoten bei Zielgruppen.

- ▶ hohe Regenerationsfähigkeit des Tourismus im Nachgang einschneidender Ereignisse (s. 9/11, Finanzkrise)
- ▶ ca. 70 % der Nachfrage der Biosphäre Potsdam durch Tagesausflügler
 - hohe Regenerationsgeschwindigkeit bei Tagesausflügen, Überkompensation bei Outdoor-Attraktionen
- ▶ geringere Regenerationsgeschwindigkeit bei Indoor-Einrichtungen, bedingt durch immer noch bestehende Beschränkungen
- ▶ Besucherzahlen der Freizeitwirtschaft im August 2021 übertreffen Vorjahreswerte um 29 % (Indoor und Outdoor)
- ▶ langfristig gute Chancen in der Region aufgrund stärkerer Konzentration auf Wohnumfeldangebote
- ▶ Chancen für modernisierte Biosphäre 2.0 durch Investitionsstaus bei Wettbewerbern und gestiegene Qualitätserwartungen der Gäste



► Finanzierung: Szenarien inkl. Teuerung investiver Maßnahmen in Höhe von 5 %

Investition	18.200.000 €		
Finanzierung	Szenario 3b (Fin 3b) Förderung o. Gastro	Szenario 4a (Fin 4a) mit Grundstückserlös	Szenario 4b (Fin 4b) ohne Grundstückserlös
Eigenmittel aus dem Haushalt	4.000.000,00 €	-	-
Förderung	9.100.000,00 €	815.000,00 €	815.000,00 €
Grundstückserlös	*3.000.000,00 €	3.000.000,00 €	-
Kapitalmarktdarlehen	2.100.000,00 €	15.200.000,00 €	17.380.000,00 €
Zins	1%	1,9%	1,9%
Laufzeit	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
Annuität	127.118,88 €	920.487,17 €	1.052.828,54 €

BEG-Förderung

	BJ 1*	BJ 2	BJ 3	BJ 4	BJ 5
Szenario 4b ohne Eigenkapital (4 Mio. €), <u>mit BEG-Förderung</u> (815 T€) und <u>ohne Grundstückserlös</u> (3 Mio. €)					
Realistisches Szenario					
Einnahmen					
Vermietung	1.647.561 €	1.656.107 €	1.664.782 €	1.673.586 €	1.682.522 €
Betriebsbedingte Kosten					
Wartung / Instandhaltung / Pflege**	397.270 €	403.229 €	409.278 €	415.417 €	421.648 €
Rücklage für Reattraktivierung	172.463 €	175.049 €	177.675 €	180.340 €	183.045 €
Sonstige Kosten					
Grundsteuer	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €
Anlagebedingte Kosten					
Abschreibungen	772.558 €	772.558 €	772.558 €	772.558 €	772.558 €
Zinsen	330.268 €	316.540 €	302.550 €	288.295 €	273.769 €
Ergebnis vor Ertragssteuern	- 49.998 €	- 36.269 €	- 22.280 €	- 8.024 €	6.502 €
Ertragssteuern	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €
Ergebnis nach Ertragssteuern	- 49.998 €	- 36.269 €	- 22.280 €	- 8.024 €	6.502 €
Cash Flow					
Abschreibung (+)	772.558 €	772.558 €	772.558 €	772.558 €	772.558 €
Tilgung (-)	722.560 €	736.289 €	750.278 €	764.533 €	779.060 €
Cash-Flow	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Zahlungsströme LHP ...

← von LHP

(Ø 1.665 T€ netto, 1.981 T€ brutto)

* Preisbasis 2022

** inkl. Ausstellung, Außenbereich, Gebäude, techn. Anlagen, Gartenkolonie

Quelle: Eigene Berechnungen ift GmbH



BIOSPHERE POTSDAM

	BJ 1*	BJ 2	BJ 3	BJ 4	BJ 5
Szenario 4b ohne Eigenkapital (4 Mio. €), <u>mit BEG-Förderung</u> (815 T€) und <u>ohne Grundstückserlös</u> (3 Mio. €)					
Realistisches Szenario					
Einnahmen					
Eintrittsgelder	2.080.800 €	2.070.600 €	2.050.200 €	1.999.200 €	2.080.800 €
Shop	269.786 €	273.833 €	276.558 €	275.072 €	286.300 €
Events	500.000 €	507.500 €	515.113 €	522.839 €	530.682 €
Events Hotelergänzung	100.000 €	101.500 €	103.023 €	104.568 €	106.136 €
Sonstige Erträge	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
Gesamtleistung	3.000.586 €	3.003.433 €	2.994.893 €	2.951.679 €	3.217.118 €
Kosten					
Miete	141.703 €	97.542 €	43.472 €	- 39.049 €	159.105 €
Wareneinsatz	445.393 €	451.947 €	457.778 €	461.174 €	472.172 €
Betriebskosten	2.413.240 €	2.453.690 €	2.493.386 €	2.529.293 €	2.585.575 €
<i>davon Personal</i>	1.329.934 €	1.356.533 €	1.383.665 €	1.411.339 €	1.439.567 €
KFZ-Steuern	250 €	254 €	258 €	261 €	265 €
Gesamtkosten	3.000.586 €	3.003.433 €	2.994.893 €	2.951.679 €	3.217.118 €
Ergebnis	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cash-Flow	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Zahlungsströme LHP ...

→ an LHP
(Ø 81 T€ netto, 96 T€ brutto)

* Preisbasis 2022

► Instandhaltungsaufgaben im Auftrag der Pro Potsdam als durchlaufender Posten nicht berücksichtigt

Quelle: Eigene Berechnungen ift GmbH

- ▶ Wegfall GRW-Förderung in Höhe von 50 % des Investments
- ▶ BEG-Förderung von 815.000,- € für energetische Sanierung
- ▶ Stiftungsgelder als Ergänzung und für Reattraktivierung
- ▶ Beispiel DBU-Stiftung:
 - grundsätzlich Projektförderungsanteil 50 % des Projektes, 50 % sind Eigenmittel (können auch Drittmittel sein, also Sponsoring, andere Stiftungsgelder (Allianz), Fördermittel des Landes, öffentliche Mittel, nur keine Bundesmittel)
 - Höchstgrenze sind 600.000,- €, also 300.000,- € Fördermittel
→ externe Entscheidung durch Kuratorium
 - Projektmittel bis 250.000,- €, also 125.000,- €, Inhouse-Entscheidung
 - zeitlich versetzte Antragsstellung für verschiedene Vorhaben möglich
→ Einsatz für Reattraktivierung

Fördermittel und Stiftungsgelder | Auswahl Stiftungen



Name der Stiftung	Förderkriterien	Förderbereiche	Beispiele von Förderungen durch die Stiftung	Umfang der Förderung
Allianz Umweltstiftung	<ul style="list-style-type: none"> – Fokus Natur/ Umwelt und Menschen – Verbesserung der Umwelt – Verknüpfung Umweltaspekte mit sozialen, kulturellen und bildungsbezogenen Anliegen – Modellprojekte – Umsetzen von Forschung in Praxis 	<ul style="list-style-type: none"> – Umwelt- und Klimaschutz – Biodiversität – Nachhaltige Regionalentwicklung – Umweltkommunikation – Leben in der Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> – SolarSchulen 2000 – Stadtbaumkampagne – Wiedervereinigung Englischer Garten – Ausstellung „Faszination Biene“ – Erlebnis Lehrpfad „Lebendige Inselwelten“ – Umwelt- und Informationszentrum „Haus der Berge“ – Informationszentren im Biosphärenreservat Spreewald – Zoo Osnabrück (div. Projekte) 	<ul style="list-style-type: none"> – Variiert je nach Projekt
Deutsche Bundesstiftung Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> – Lösungsorientierte Projekte zum Schutz der Umwelt (12 konkrete Förderthemen zu Umwelttechnik, 0-forschung und -kommunikation, Natur- und Kulturgüterschutz) – Förderschwerpunkt: KMU 	<ul style="list-style-type: none"> – Themenoffene Förderung 12 Förderthemen, u.a.: – Stärkung von Nachhaltigkeitsbewusstsein und -handeln – Nachhaltiger Umgang mit Lebensmitteln – Umweltschonender Konsumgüter – Klima- und ressourcenschonendes Bauen – Energie- und Quartiersentwicklung – Erneuerbare Energie, Energieeinsparung und -effizienz – Naturschutz und nachhaltige Naturnutzung in Nutzlandschaften und Schutzgebieten – Schutz und Bewirtschaftung von Grundwasser und Oberflächengewässer – Sicherung Kulturgüter vor Umwelteinflüssen 	<ul style="list-style-type: none"> – Schule 3.0 - Energiewende im Unterricht – (Fahrrad-)Mobilitätskonzepte – Quartier-Entwicklungen – Nachhaltigkeit in Bildungshäusern – Begrünte Dächer für verbessertes Regenwasser-Management – Zoo Osnabrück (div. Projekte) 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine festen Fördersummen – In der Regel 50% Förderung der Projektkosten – Fördervolumen rund 50 Mio. € pro Jahr

Monat	2019 Ist	1. HJ 2021 Ist	Umbau Plan	
Besucher	171.387	2.265	0	
Öffnungstage	365	10	0	
Umsatzerlöse	2.660.948	91.072	0	
†sonstige Erträge	46.546	288.741	0	GBV PMSG
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	-697.985	-21.834	0	Sonderausstellungen, Events, Shop, Gastro, Sonstiges, Betriebsleitung
Personalaufwand	-1.947.958	-701.888	-720.000	Personalkostenansatz unter Beibehaltung personellen Grundstocks (s. Anhang)
Abschreibungen	-142.286	-8.692	-142.286	
Sonstige betriebliche Aufwendungen				
Strom, Gas, Wasser, Betriebskosten	-344.859	-158.567	-300.000	Strom/Wasser/Fernwärme/Büroausstattung/Miete,Pacht/Leasing
Unternehmenswerbung und Repräsentation	-267.875	-46.460	-20.000	
Reparatur,Wartung, Serviceverträge	-316.480	-81.830	-50.000	
Betriebsbedarf	-142.690	-31.169	-25.000	
Reinigungskosten	-149.730	-38.239	-10.000	
Material	-20.625	-36.190	-10.000	
Versicherungen	-43.537	-39.348	-30.000	
Wachschutz	0	0	0	
Kosten für Projektentwicklungen/Sonderausstellungen	0	0	0	
Zeitungsannoncen	-263	0	0	
Übrige sonstige Aufwendungen	-149.573	-10.758	-10.000	
- KfZ-Kosten	-13.739	-5.867	-10.000	
- EDV-Kosten	-52.843	-17.135	-10.000	
	-1.502.212	-465.563	-475.000	
Steuern	-24.876	0	-24.876	Grundsteuer, KFZ-Steuer
Stilllegungskosten				
Abfindungen 0,5 Monatsgehälter/a		0	0	Plan 2021: 271.490
Anwaltskosten		0	0	Plan 2021: 41.000
	0	0	0	
Ergebnis vor Zuschuss	-1.605.995	-818.164	-1.362.162	
Zuschuss inkl. 19% MwSt./ brutto	1.912.680,97			

Personalaufwand bei Erhalt notwendigen personellen Grundstocks (v. a. Verwaltung, Buchhaltung, Technik, Dschungel), nach Abzug Gastronomie und unter Berücksichtigung befristeter Arbeitsverträge und Eintritte in den Ruhestand **unberücksichtigt**: etwaige Abfindungen

Voraussichtliche Bauphase:
07/25-06/27
Wiederöffnung:
10/27
→ rd. **3,1 Mio. €** Verlust bei Erhalt personellen Grundstocks

Quelle: Eigene Berechnungen ift GmbH auf Basis Biosphäre Potsdam GmbH

Regionalwirtschaftliche Effekte



► Betrieb

Vorleistungsbezug Betrieb

Total	1,93 Mio. €
davon Potsdam	1,22 Mio. €
	63 %

Personalkosten*

Total	1,02 Mio. €
davon Potsdam	0,75 Mio. €
	74 %

Besucherausgaben (netto)

Tagesausflügler von	
außerhalb Potsdams	2,17 Mio. €
Übernachtungsgäste	4,71 Mio. €

* abzgl. Arbeitgeberanteil zur SV

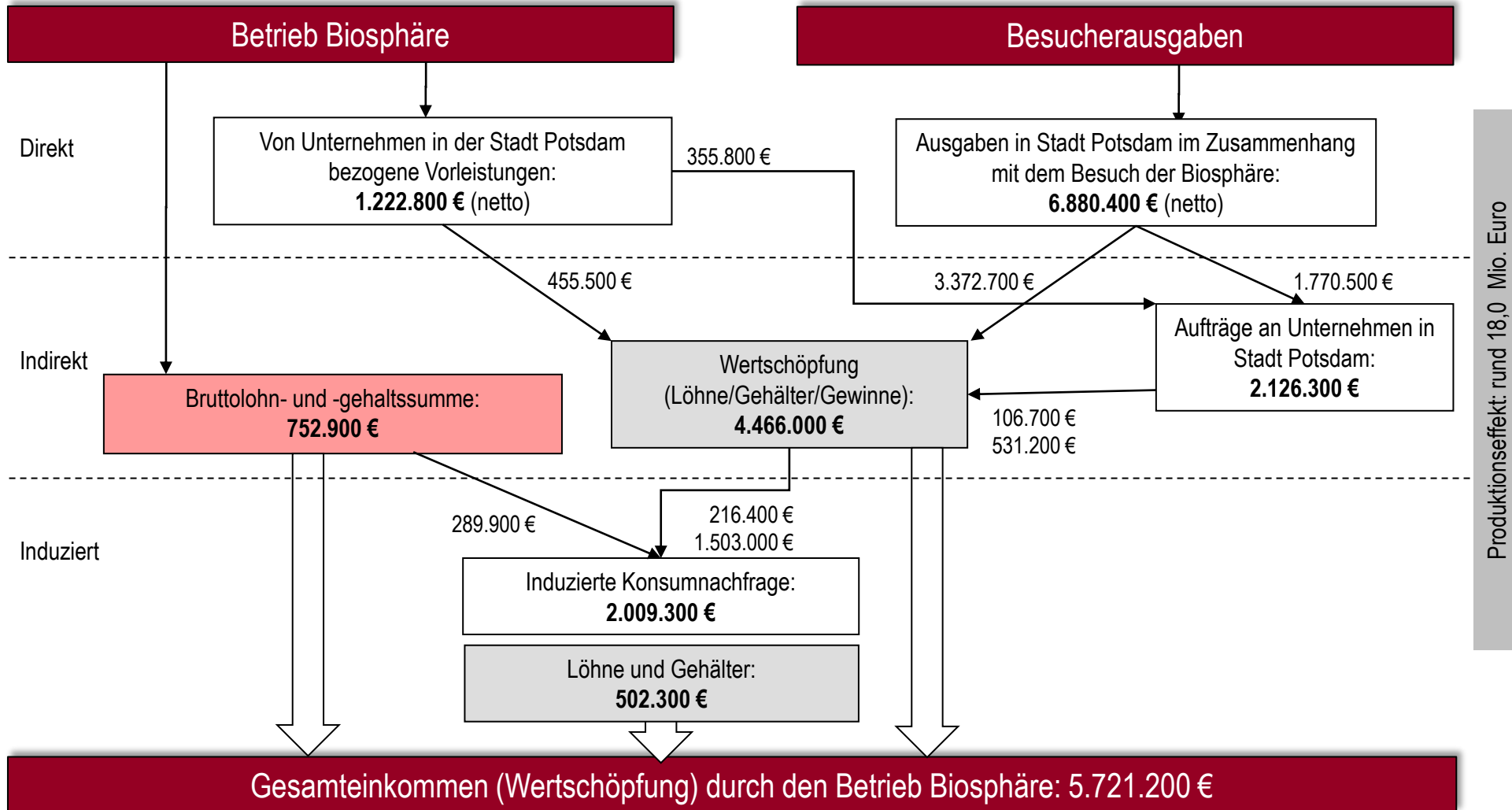
► Invest

Vorleistungsbezug Invest

Total	18,17 Mio. €
davon Potsdam	9,91 Mio. €
	55 %

Quelle: Eigene Berechnungen ift GmbH

Abb.: Produktions- und Wertschöpfungseffekte in Stadt Potsdam durch Betrieb



Quelle: Eigene Berechnungen ift GmbH

Abb.: Primärimpuls, Produktions-, Wertschöpfungseffekte und Beschäftigungseffekte in der Stadt Potsdam

Nachfrageanstoß	Primärimpuls	Produktions- effekt	Wertschöpfungs- effekt	Beschäftigungseffekt
Pro Jahr	in Mio. Euro			Vollzeitstellen
Betrieb (inkl. Tourismusausgaben & Personalkosten)	8,9*	18,0	5,7	133 (dauerhafter Beschäftigungseffekt in Betriebsphase)
<i>davon direkte Beschäftigungswirkung Biosphäre (rechnerische Vollarbeitsplätze mit Wohnsitz Potsdam)</i>				21
Investitionen	9,9	20,4	5,6	99 (temporärer Beschäftigungseffekt in „Bauphase“)

* inkl. Vorleistungsbezug durch den Betrieb Biosphäre, Ausgaben der Biosphärebesucher/-innen außerhalb der Biosphäre abzgl. MwSt. und Bruttolohn- und -gehaltssumme

Abb.: Fiskalische Effekte in der Stadt Potsdam in Betriebsjahr 1

Fiskalische Effekte in Euro

	Betrieb (pro Jahr)	Invest (einmalig)
Lohn- und Einkommenssteuer	823.000	838.000
Anteil Kommune (15,0 %)	124.000	126.000
Eingesparte Kosten der Arbeitslosigkeit	272.000	202.000
Umsatzsteuer	205.000	1.883.000
Anteil Kommune (2,2 %)	4.500	41.000
Grundsteuer	25.000	
Summe	425.000	369.000

Quelle: Eigene Berechnungen ift GmbH

Verknüpfung

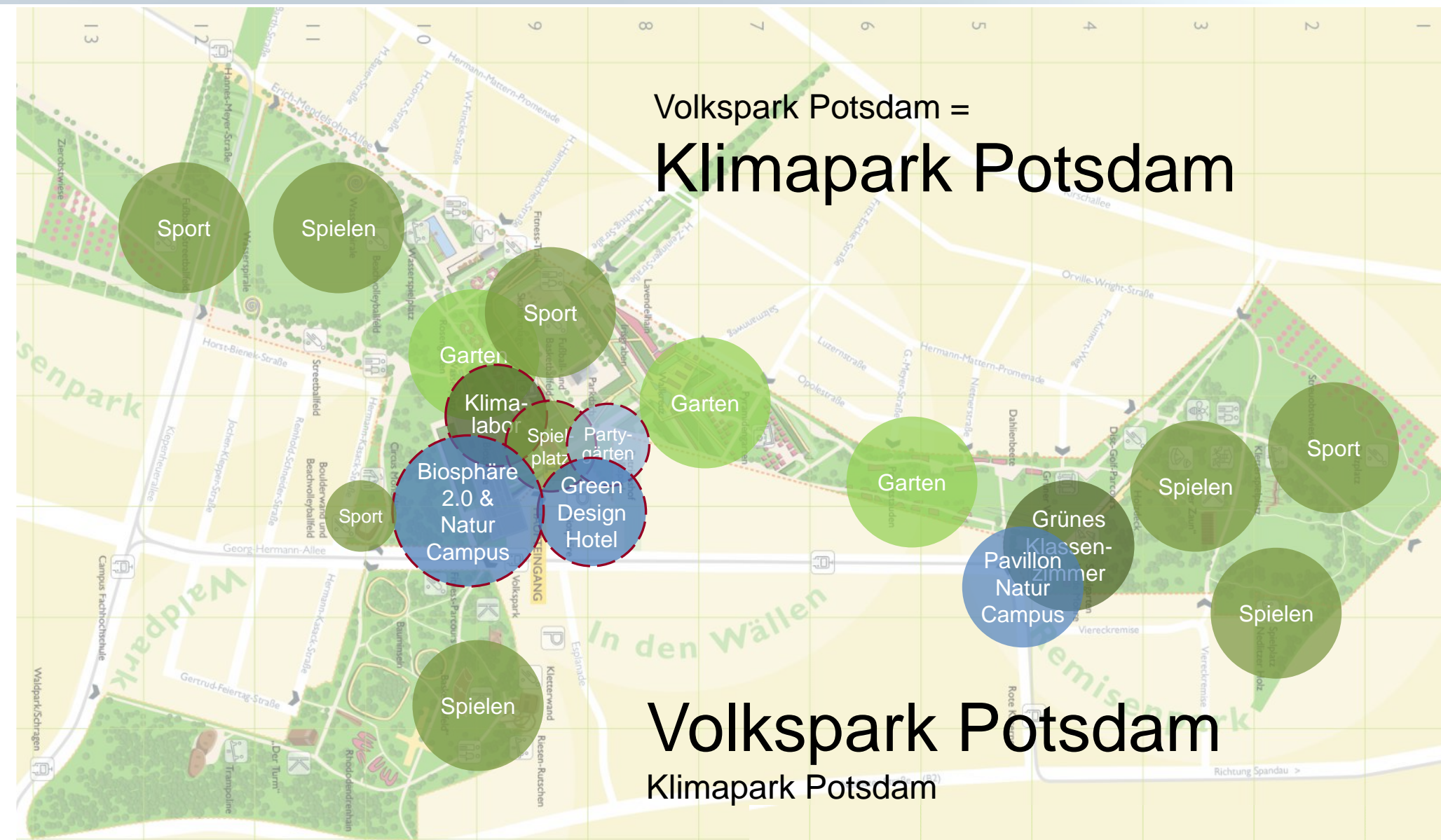
Biosphäre 2.0 – Volkspark 2.0



- Künftig gemeinsame Klammer „Klimapark“ für Biosphäre 2.0 + Volkspark 2.0
- Nachhaltiger Erholungs-, Freizeit-, Erlebnis-, Bildungsort und Lebensraum
- Module: z. B. Klimalabor, weitere „Klimagärten“ über den Volkspark verteilt, Wissensstationen, „Klimapfad“ u. a.
- Potsdamer können ihre eigenen Spuren in Sachen Nachhaltigkeit hinterlassen (Bäume pflanzen, Aktionen)
- Nachhaltiger Betrieb
- Nachhaltiges Bauen
- Innovative, klimafreundliche Mobilität
- Neue Veranstaltungsformate

Volkspark Potsdam =
Klimapark Potsdam

Volkspark Potsdam
Klimapark Potsdam



Quelle: Parkplan Volkspark Potsdam

- ▶ Sowohl Volkspark als auch Biosphäre sind außerschulische Lernorte. Das Biosphäre-Konzept von Dan Pearlman sieht nun erstmals Außenangebote der Biosphäre vor („Klimalabor“).
- ▶ Der Volkspark ist bereits im Zuge der BUGA 2001 als nachhaltiger Park gestaltet worden.
- ▶ Das Konzept Biosphäre 2.0 und NaturCampus setzt auf erlebbaren Natur- und Klimaschutz.
- ▶ Die „Klimastadt Potsdam“ ist Sitz wissenschaftlicher Klima-Institutionen mit Weltruf.
- ▶ Potsdam hat zahlreiche Nachhaltigkeitsprojekte vorangetrieben (u. a. Integriertes Klimaschutz-Konzept Potsdam / „Masterplan Klimaschutz-Kommune“, Potsdamer Klimapreis, ggf. Umweltfilmfestival, Haus der Natur u. a.).
- ▶ Volkspark und Biosphäre sind bestens passende Orte für die Klimastadt Potsdam. Gemeinsamer Betrieb von Volkspark und Biosphäre 2.0 unter der **inhaltlichen Klammer „Klimapark“** empfohlen.
- ▶ Klimalabor für Besucher der Biosphäre erlebbar, **sondern auch für Besucher des Volksparks** (Schwerpunkt Potsdamer und Potsdamer Umland).
- ▶ Es wird ein **wichtiges Trendthema** bedient, mit dem sich heute deutlich mehr Alters- und Lebensstilgruppen ernsthaft auseinandersetzen.
- ▶ Wichtig: **Das Thema Klimapark muss nachvollziehbar, glaubhaft, realistisch entwickelt werden** (kein „Green Washing“). Dafür sind auch hier in gewissem Umfang Investitionen erforderlich. Dazu sind auch für den Volkspark Fördermöglichkeiten auszuloten.
- ▶ **Der Volkspark Potsdam bleibt der Volkspark Potsdam**, als eines der wichtigsten Naherholungs- und Freizeitangebote und Veranstaltungsangebot für die Potsdamer und Besucher - **gewinnt aber zusätzliches Profil als Klimapark** (und stärkt wiederum die Biosphäre 2.0).
- ▶ Die **Synergieeffekte** bestehen vorrangig auf inhaltlicher und weniger auf der Kostenebene.

Hinweis:

Diese Version ist nur zum internen Gebrauch. Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind lediglich mit schriftlicher Einwilligung der *ift* GmbH zulässig.

Soweit Fotos, Graphiken u. a. Abbildungen zu Layout-Zwecken oder als Platzhalter verwendet wurden, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen, kann jede Wiedergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage ganz oder teilweise in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die *ift* GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die *ift* GmbH.

Sie haben Fragen oder Hinweise?

Ihr Ansprechpartner:

Christian Rast
ift Freizeit- und
Tourismusberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln
Tel: 0221-98 54 95 04
rast@ift-consulting.de

Katja Stefanis
ift Freizeit- und
Tourismusberatung GmbH
Gutenbergstraße 74
14467 Potsdam
Tel: 0331 - 20083-43
stefanis@ift-consulting.de



GUTACHTEN

**Biosphäre 2.0
für die ProPotsdam GmbH**

Inhaltsverzeichnis

A.	Gutachtauftrag	4
I.	Auftrag gemäß Abfrage vom 04.01.2021	4
II.	Hintergrund: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.04.2019	4
III.	Ergänzung des SVV-Prüfauftrags um Eigentumsfrage	4
IV.	Ergänzung des SVV-Prüfauftrags um Vermietungs-/Verpachtungsüberlegungen	5
V.	Ergänzung des SVV-Prüfauftrags um Überlegungen zum Volkspark	5
VI.	Festlegung Zielstellung der Eignungs- und Risikoprüfung	5
B.	Zusammenfassung der Ergebnisse Biosphärenhalle	7
I.	Empfehlung kommunaler statt privater Variante	7
II.	Empfehlung Eigengesellschaft statt Eigenbetrieb	8
III.	Empfehlung für das Miet-/Pacht-Modell	9
IV.	Begründung der empfohlenen Variante des Miet-/Pacht-Modells	10
V.	Konkrete Anforderungen an die Umsetzung der Vorzugsvariante	13
C.	Zusammenfassung der Ergebnisse Volkspark	16
I.	Eigentum am Volksparkgrundstück	16
II.	Künftige Bewirtschaftung des Volksparks	16
III.	Mögliche Hotelnutzung	17
D.	Sachverhalt	18
I.	Derzeitige Situation der Biosphäre	18
II.	Privatisierungsbemühungen	21
III.	Konzept Biosphäre 2.0	21
IV.	Ergänzender Hotelbetrieb/Nutzung als Tagungszentrum	22
V.	Einbeziehung des Volksparks	22
VI.	Umsetzungsphasen Biosphärenhalle und Volkspark	23
E.	Rechtliche Begründung der Empfehlung eines kommunalen statt eines privaten Betriebs	24
I.	Kommunalrecht	24

II.	Vergaberecht _____	26
F.	Rechtliche Begründung Eigengesellschaft statt Eigenbetrieb _____	28
I.	Definitionen zu Eigenbetrieb und Eigengesellschaft _____	28
II.	Maßgebliche Unterschiede _____	28
G.	Rechtliche Begründung Vorzugsvariante _____	30
I.	Kommunalhaushaltsrecht _____	30
II.	Steuerliche Erwägungen _____	30
H.	Rechtliche Anforderungen an die genaue Ausgestaltung der Vorzugsvariante Biosphäre _____	32
I.	Rechtliche Anforderungen an die genaue Ausgestaltung des Verhältnisses Stadt – Betriebsgesellschaft _____	32
II.	Anforderungen an die Grundstücksübertragung _____	44
I.	Rechtliche Anforderungen an die Einbindung des Volksparks in das Konzept _____	47
I.	Anforderungen an die Ausgestaltung des Verhältnisses Stadt – Betriebsgesellschaft _____	47
II.	Anforderungen an die Grundstücksübertragung _____	48
	Disclaimer _____	49
	Dokumentenverzeichnis _____	50

A. Gutachtauftrag

I. Auftrag gemäß Abfrage vom 04.01.2021

Mit E-Mail vom 04.01.2021 forderte uns die ProPotsdam GmbH (nachfolgend „**ProPotsdam**“) zur Abgabe eines Angebots für ein Gutachten zur Prüfung dreier Varianten des künftigen Betriebs und der künftigen Grundstücksnutzung der Biosphäre Potsdam und ggf. auch des Volksparks unter gesellschaftsrechtlichen, vergaberechtlichen, beihilferechtlichen, haushaltsrechtlichen, städtebaurechtlichen und steuerlichen¹ Gesichtspunkten auf. Am 06.01.2021 haben wir ein entsprechendes Angebot abgegeben, das mit Schreiben vom 03.03.2021 angenommen wurde.

II. Hintergrund: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.04.2019

Hintergrund dieses Auftrags ist u.a. ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung („**SVV**“) der Landeshauptstadt Potsdam („**LHP**“ oder „**Stadt**“) vom 03.04.2019 (19/SVV/0304 – nachfolgend „**SVV-Beschluss 2019**“). Darin hatten die Stadtverordneten u.a. beschlossen, dass zur Umsetzung der Konzeptidee „Biosphäre 2.0“ (Fortsetzung des Betriebs der Biosphäre in Kombination mit den Themen Klima und Umwelt und einem Natur Campus im Volkspark sowie einem Hotel/Tagungszentrum) auch das künftige Betreibermodell untersucht werden soll. Konkret sollte eine Eignungs- und Risikobetrachtung der Vor- und Nachteile für folgende Varianten durchgeführt werden (nachfolgend bezeichnet als „**SVV-Prüfauftrag**“):

- Kommunalen Eigenbetrieb
- Kommunale Eigengesellschaft mit Managementvertrag²
- Verpachtung an privaten Betreiber/Fremdbetrieb oder Privatisierung.

III. Ergänzung des SVV-Prüfauftrags um Eigentumsfrage

Im Zuge der Gutachtenerstellung und der hierzu erfolgten Abstimmungen stellte sich heraus, dass die Betreibermodelle in allen Varianten (und nicht nur bei der Voll-

¹ Nicht von dem Prüfauftrag erfasst sind arbeitsrechtliche Fragen. Diese sollten dann aber bei der Umsetzung des konkreten Modells mit in den Blick genommen werden.

² Eigenbetriebe sind nach § 92 Abs. 2 Nr. 1 BbgKVerf kommunale Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit, Eigengesellschaften nach § 92 Abs. 2 Nr. 3 BbgKVerf Gesellschaften in privater Rechtsform, deren Anteile vollständig der Gemeinde gehören. Vor dem Hintergrund dieser Begriffsdefinitionen haben wir den Prüfauftrag aus den SVV-Beschlüssen insoweit angepasst, als wir die Begriffe Eigenbetrieb und Eigengesellschaft vertauscht haben. Da mit einer Gesellschaft ohne eigene Rechtspersönlichkeit kein Managementvertrag besteht, ergeben die Varianten andernfalls keinen Sinn.

Privatisierung) sinnvollerweise zusammen mit der Frage der **künftigen Grundstückseigentümerschaft** geklärt werden müssen, da das wesentliche finanzielle und Investitionsrisiko dem Grundstück mit der darauf befindlichen, massiv sanierungsbedürftigen Biosphärenhalle anhaftet.

IV. Ergänzung des SVV-Prüfauftrags um Vermietungs-/Verpachtungsüberlegungen

Nach dem SVV-Beschluss 2019 sollte nur die Vermietung/Verpachtung an einen Privaten geprüft werden. Denkbar wäre aber auch eine Lösung, in der eine Vermietung/Verpachtung an eine kommunale Gesellschaft erfolgt. Man könnte ein Modell wählen, das dem des Luftschiffahrt Hafens in etwa vergleichbar wäre. Denkbar wäre z.B. folgendes Modell:

- Grundstückseigentum liegt bei kommunaler Gesellschaft,
- diese Gesellschaft vermietet das Grundstück an die Stadt,
- die Stadt wiederum schließt mit einer weiteren städtischen Gesellschaft, die die Biosphäre betreibt, einen Pachtvertrag.

Auch dieses Modell (nachfolgend der Einfachheit halber als „**Miet-/Pacht-Modell**“ bezeichnet) wurde abstimmungsgemäß in die rechtliche Prüfung einbezogen.

V. Ergänzung des SVV-Prüfauftrags um Überlegungen zum Volkspark

Weiter ergab sich aus den Abstimmungen zu Gutachten und Prüfauftrag sowie aus den ersten Ergebnissen der mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragten ift GmbH („ift“), dass es sinnvoll ist, Synergien zwischen Biosphäre und Volkspark im Betrieb zu nutzen. Daher sollen auch die Fragen eines künftigen gemeinsamen Betriebs sowie der künftigen Eigentumssituation an den Grundstücken des Volksparks beleuchtet werden.

VI. Festlegung Zielstellung der Eignungs- und Risikoprüfung

Der Prüfauftrag umfasst nicht nur die rechtliche Zulässigkeit der verschiedenen Varianten. Es soll auch eine Eignungs- und Risikoprüfung durchgeführt werden. Um diese sinnvoll durchführen zu können, wurden in den gemeinsamen Abstimmungen folgende Rahmenbedingungen und Zielstellungen des Projekts „Biosphäre 2.0“ identifiziert:

- Grundsätzlich ist der weitere Betrieb der Biosphäre als überregional bedeutsame Infrastruktur-/Bildungseinrichtung zu den Themen Natur und Klimawandel gewollt und wird von der Stadt auch als kommunale und im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe gesehen.

⇒ Zielstellung: *Sicherung des öffentlichen Zwecks*

- Für den Weiterbetrieb der Biosphäre werden erhebliche Investitionen (rund 18 Mio. Euro) erforderlich. Nach aktuellem Stand können hierfür nur in untergeordnetem Rahmen öffentliche Fördermittel beantragt werden. Der Einsatz öffentlicher Mittel in diesem Umfang erfordert ein hinreichendes Maß an Sicherung des öffentlichen Zwecks der Biosphäre sowie an Steuerung einer ggf. eingebundenen Gesellschaft.

⇒ Zielstellung: *Ausreichende Steuerungsmöglichkeiten bzgl. der Betriebsgesellschaft*

- Der bauliche Zustand der Biosphärenhalle erfordert schnelle Investitionen. Der aktuelle Betrieb der Halle basiert auf einem eher provisorischen Konstrukt, das zur Neuausrichtung des Betriebs zeitnah auf eine tragfähige Basis gestellt werden sollte, um das Gesamtprojekt voranzubringen.

⇒ Zielstellung: *Schnelle Schaffung einer neuen Struktur zur Umsetzung des Biosphärenkonzepts*

- Es ist davon auszugehen, dass die notwendigen Investitionen in die Biosphäre weder aus dem laufenden Haushalt noch allein über Fördermittel finanziert werden können. Von daher wird eine Kreditfinanzierung erforderlich. Eine künftige Eigentümergesellschaft benötigt daher eine ausreichende eigene Finanzausstattung und/oder eine hinreichende Kreditwürdigkeit.

⇒ Zielstellung: *Finanzausstattung/Kreditwürdigkeit*

- Nach aktuellen Überlegungen wird auch der laufende Betrieb der Halle allenfalls knapp in die schwarzen Zahlen kommen. Insoweit gilt es, langfristig die finanziellen Risiken für den Haushalt so gering wie möglich zu halten.

⇒ Zielstellung: *Reduktion finanzieller Risiken für den Haushalt*

B. Zusammenfassung der Ergebnisse Biosphärenhalle

Auf Grundlage des unter A. beschriebenen Prüfauftrags einschließlich der bei der Eignungs- und Risikoprüfung zu berücksichtigenden Zielstellung (siehe A.VII.) und des unter D. dargelegten Sachverhalts sind wir zu den unter I. bis V. dargestellten Ergebnissen gelangt. Die Ergebnisse stellen naturgemäß nur eine kurze Zusammenfassung der Überlegungen dar und ersetzen nicht die Lektüre der ausführlichen rechtlichen Erwägungen in Teil E. – H. dieses Gutachtens.

I. Empfehlung kommunaler statt privater Variante

Es wird empfohlen, im vorliegenden Fall Eigentum und Betrieb der Biosphäre (sowie des Volksparks, siehe hierzu unten Ergebnisse unter C.) in kommunaler Hand zu belassen. Die Variante 3 des SVV-Beschlusses 2019 (Verpachtung der Biosphäre an privaten Betreiber/Fremdbetrieb oder Privatisierung der Biosphäre) sollte daher nicht weiterverfolgt werden.

Dem liegen folgende – auf S. 12 ff. noch einmal überblicksartig dargestellte – Erwägungen zugrunde:

- Die mit der **Biosphäre verfolgten Ziele** gehören zum kommunalen Aufgabenspektrum gem. § 2 der Kommunalverfassung Brandenburg – BbgKVerf (Wirtschaftsförderung/Tourismus, Sicherung und Förderung eines breiten Angebotes an Bildungseinrichtungen und die Entwicklung der Freizeit- und Erholungsbedingungen sowie der Schutz der natürlichen Umwelt).
- Die **wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde** ist hier durch einen öffentlichen Zweck (Bildungsangebot zum Thema Natur- und Klimaschutz mit touristischer Bedeutung) gerechtfertigt. Die Gewinnerzielung steht angesichts der wirtschaftlichen Eckdaten erkennbar nicht im Vordergrund. Die wirtschaftliche Betätigung in Form des Biosphärenbetriebs kann nach der Analyse von ift grundsätzlich so ausgestaltet werden, dass sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zu dem voraussichtlichen Bedarf steht (siehe zu alledem § 91 Abs. 2 BbgKVerf).
- Die Erfahrungen mit zwei gescheiterten Betriebs-Ausschreibungen (2008 – 2010 und 2010 – 2012) und einem ergebnislosen Interessenbekundungsverfahren zur Veräußerung des Biosphärengrundstücks zeigen, dass bei Beibehaltung des Biosphärenkonzepts als Natur- und Erlebniswelt sowie als (Klima-)Bildungseinrichtung im Ergebnis **kein Interesse Privater** am Betrieb der Biosphäre besteht. Auch die Ergebnisse der ift-Analyse belegen, dass nicht davon auszugehen ist, dass der Betrieb der Biosphäre von privaten Anbietern wirtschaftlicher erbracht werden könnte (§§ 91 Abs. 3, 92 Abs. 3 BbgKVerf).
- Bei einer Einbindung Privater ließe sich das **Ziel einer schnellen Schaffung einer handlungsfähigen Struktur** zur Planung und Umsetzung des Projekts Biosphäre 2.0

nicht erreichen, da in jedem Fall eine vorherige europaweite Ausschreibung des Betreibermodells erforderlich wäre, deren Vorbereitung und Durchführung gerade aufgrund der erkennbar schwierigen Marktlage erhebliche Zeit in Anspruch nehmen würde.

- Bei einer Einbindung Privater ließen sich zwar gewisse **Sicherungsmechanismen** zur Gewährleistung des Betriebs und der öffentlichen Zielstellung vertraglich vereinbaren. Die Steuerungsmöglichkeiten wären aber rein faktisch deutlich geringer als bei Einbindung einer kommunalen Gesellschaft. Man würde also eine mögliche Risikoverlagerung auf Private mit einem Verlust an Steuerungsmöglichkeiten „bezahlen“.
- Hinzukommt, dass nach den bisherigen Marktabfragen davon auszugehen ist, dass kein Privater bereit ist, die mit der Immobilie und dem Betrieb der Biosphäre verbundenen **Risiken** zu tragen. Eine Ausschreibung würde also allenfalls dann funktionieren, wenn die Stadt dauerhaft neben oder gemeinsam mit dem Privaten maßgebliche Risiken der Biosphäre tragen würde. Ohne relevante Risikoverlagerung aber ist eine Einbindung Privater in dieses Projekt mit Blick auf den Verlust an kommunalem Einfluss nicht sinnvoll.

II. Empfehlung Eigengesellschaft statt Eigenbetrieb

Es wird empfohlen, Eigentum und Betrieb der Biosphäre nicht auf einen wirtschaftlich unselbständigen Eigenbetrieb i.S.d. § 92 Abs. 2 Nr. 1 BbgKVerf, sondern auf eine oder mehrere wirtschaftlich selbständige Eigengesellschaft(en) i.S.d. § 92 Abs. 2 Nr. 3 BbgKVerf zu übertragen:

- Maßgeblicher Grund für diese Empfehlung sind die mit dem Eigentum am Grundstück sowie dem Betrieb verbundenen **wirtschaftlichen und finanziellen Risiken**. Da der Eigenbetrieb (trotz Sondervermögens und eigener Wirtschaftsführung) per definitionem ein rechtlich unselbständiger Teil der Kommune ist und – anders als die kommunale GmbH – unbeschränkt haftet, könnte mit einem Eigenbetrieb die oben definierte Zielstellung „Reduktion finanzieller Risiken für den Haushalt“ nicht erreicht werden (siehe hierzu auch die Übersicht, S. 12 ff).
- **Kreditaufnahmen** wären zudem von der Rechtsaufsicht zu genehmigen.
- Zwar ermöglicht der Eigenbetrieb aufgrund seiner fehlenden rechtlichen Eigenständigkeit die maximale kommunale **Kontrolle und Steuerung**. Dieses Mehr an Kontrolle im Vergleich zur kommunalen Eigengesellschaft rechtfertigt es aus unserer Sicht aber nicht, die mit der Übertragung der Biosphäre auf einen Eigenbetrieb verbundenen wirtschaftlichen Risiken zu übernehmen. Dies gilt umso mehr, als auch bei der Eigengesellschaft durch gesellschaftsvertragliche Regelungen ein hohes Maß an Steuerung gewährleistet werden kann (siehe §§ 96 ff. BbgKVerf).

- Aus Sicht der laufenden Ertragsbesteuerung sind beide Varianten gleichwertig, da der Betrieb der Biosphäre sowohl im Eigenbetrieb als auch in der Eigengesellschaft der Körperschaft- und der Gewerbesteuer in gleicher Weise unterliegt. Kapitalertragsteuer entsteht im Falle offener oder verdeckter Gewinnausschüttung in beiden Varianten.

III. Zum Miet-/Pacht-Modell

Als Ergebnis der rechtlichen Prüfung sowie der hierzu erfolgten Abstimmungen mit ift ebenso wie mit der ProPotsdam und der Landeshauptstadt Potsdam hat sich mit Blick auf die grundsätzliche Ausgestaltung das „Miet-/Pacht-Modell“ als Vorzugsvariante für die Biosphäre herauskristallisiert:

- **Trennung von Grundstückseigentum und Biosphärenbetrieb.**
- Das **Eigentum** am Biosphäregrundstück (inklusive Halle und Inventar) sollte zeitnah und vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme zum entwicklungsbedingten Neuordnungswert (der nach dem jetzigen Stand der Verkehrswertermittlung voraussichtlich bei EUR 1,- liegen wird) auf die Stadt übertragen werden.
- Die Stadt bringt das Biosphäregrundstück anschließend in das Vermögen der ProPotsdam ein. Diese tätigt die grundstücks- und baubezogenen Investitionen (teils eigenkapitalfinanziert, teils – sofern möglich – durch Fördermittel finanziert).
- Die **Eigentümer-Gesellschaft (ProPotsdam) vermietet das Grundstück an die Stadt** und refinanziert so (teilweise) die getätigten Investitionen.
- Die Stadt wiederum schließt **mit einer weiteren städtischen Gesellschaft ohne private Kapitalbeteiligung (Biosphäre Potsdam GmbH („BPG“)) einen Pachtvertrag** mit einem geringen, aber nicht nur symbolischen Pachtzins. Die Stadt zahlt BPG keine darüber hinaus gehende Vergütung und auch keine Zuschüsse.
- BPG sollte zu diesem Zeitpunkt (aus Unternehmens-Steuerungsgründen) eine unmittelbare Tochtergesellschaft der ProPotsdam sein.
- Um Defizite bei der BPG möglichst zu vermeiden, trägt die ProPotsdam als Grundstückseigentümerin nicht nur die reinen Immobilieninvestmentkosten, sondern auch die Instandhaltungskosten.
- Die Miete, die die LHP dann an die ProPotsdam zahlen müsste, müsste sowohl den Kapitaldienst nebst geringem Aufschlag als auch diese Instandhaltungskosten abdecken.
- Die BPG könnte sich durch die Reduktion der laufenden Kosten aus den eigenen Einnahmen (Eintrittsgelder und Erlöse aus Events sowie ggf. aus einem Shop) finanzieren und auch einen mehr als symbolischen Pachtzins zahlen.

- Um Schnittstellenprobleme im Betrieb zu vermeiden, wird zusätzlich ein Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der ProPotsdam und der BPG geschlossen. Die BPG erbringt nach diesem Vertrag mit eigenem Personal Instandhaltungsleistungen an den Eigentümer der Immobilie der ProPotsdam.

IV. Begründung der empfohlenen Variante des Miet-/Pacht-Modells

Die im gemeinsamen Projektteam favorisierte Eigentums- und Betriebslösung entspricht am ehesten den oben unter A. VII definierten Zielstellungen (siehe hierzu auch die Übersicht, S. 12 ff.):

- **Zielsicherung und kommunale Steuerung** sind schon durch die Gesellschafterstellung der Stadt gewährleistet, könnten und sollten aber zusätzlich durch eine Gesellschaftssatzung und vertragliche Regelungen abgesichert werden.
- Das mit der Biosphäre verbundene **Hauptrisiko** wird auf die Eigentumsgesellschaft (ProPotsdam) verlagert, die auch die Investitionen tätigen und die erforderlichen Kreditverträge abschließen muss.
- Eine reine **Projektgesellschaft**, die sowohl das Eigentum halten als auch die Betriebsführung übernehmen würde, stünde vor dem Problem, dass sie als auf absehbare Zeit defizitäres Unternehmen keine Kredite am Markt erhalte. Die Landeshauptstadt Potsdam müsste den Kredit im Zweifel mit einer Kommunalbürgschaft absichern, so dass das Ziel der Risikominimierung wieder gefährdet wäre. Zudem bestünden hier kaum Anreize für eine wirtschaftliche Betriebsführung, da die Gesellschaft ohnehin dauerhaft in der Verlustzone wäre.
- Durch die Aufspaltung von Eigentums- und Besitzgesellschaft wird der Betriebsgesellschaft (künftig im Modell BPG) hingegen ein **Anreiz zu wirtschaftlicher Betriebsführung** geben, da sie nicht durch Investitionen belastet ist und daher ggf. zumindest eine „schwarze Null“ erreichen kann.

Übersicht zur grundsätzlichen Empfehlung Varianten				
Varianten	Entscheidungskriterien			
	Zeitnahe Strukturumstellung	Ziel-Sicherung und Steuerung	Finanzausstattung /Kreditwürdigkeit	Unmittelb. finanzielles Risiko der Stadt
1. Private Lösungen				
1.1 Privatisierung, d.h. Verkauf des Grundstücks und Betrieb durch Privaten	Nein, da EU-weite (Konzept)Vergabe erforderlich	Ziele können vertraglich abgesichert werden, aber eher geringer Sicherungs-grad	Hängt von Investor ab. Bish. Marktabfragen ergebnislos.	Nein, mit Verkauf wird das Risiko übertragen
1.2 Nur Übertragung des Betriebs auf Privaten, Grundstück bleibt bei Stadt	Nein, s.o.	Besser als 1.1, da Grundstück in öffentlicher Hand, aber geringere Einflussmöglichkeiten als bei kommunaler Gesellschaft	Siehe oben; Aber: Bei reiner Betriebs-Privatisierung weniger relevant.	Ja, Hauptrisiko haftet Grundstück und Gebäude an
2. Städtischer Eigenbetrieb				
2.1 Eigenbetrieb übernimmt Grundstück und Betrieb	Ja	Maximale Steuerung	Angemessenes Stammkapital von Stadt bereit zu stellen; Kreditwürdigkeit hängt von Ausstattung des städtischen Sondervermögens ab.	Ja, da unbeschränkte Haftung des Eigenbetriebs und rechtlich unselbständiger Teil der Kommune (trotz Sondervermögens und eigener Wirtschaftsführung)
2.2 Eigenbetrieb übernimmt nur Betrieb und Grundstück geht an die Stadt	Ja	Maximale Steuerung	S.o. Aber: Bei reiner Betriebsübertragung weniger relevant.	Ja, da Kommune das Grundstück und damit das Hauptrisiko trägt
2.3 Eigenbetrieb übernimmt das Eigentum, Stadt mietet und vergibt Betreibervertrag an Inhouse-Gesellschaft	Ja, wenn Betriebsgesellschaft inhouse-fähig	Steuerung gewährleistet, ggf. durch Komplexität erschwert	S.o. 2.1	Ja, da unbeschränkte Haftung des Eigenbetriebs und rechtlich unselbständiger Teil der Kommune (trotz Sondervermögens und eigener Wirtschaftsführung)

Übersicht zur grundsätzlichen Empfehlung Varianten				
Varianten	Entscheidungskriterien			
	Zeitnahe Strukturumstellung	Ziel-Sicherung und Steuerung	Finanzausstattung /Kreditwürdigkeit	Unmittelb. finanzielles Risiko der Stadt
3. Städtische Gesellschaft				
3.1 Gesellschaft übernimmt Grundstück und Betrieb (reine Projektgesellschaft)	Ja, wenn Gesellschaft Inhouse-fähig	Steuerung über 100%Gesellschafts anteile sowie über Gesellschaftsvertrag sicherzustellen	Mind. Stammkapital von 25.000,- Problem: reine Biosphärengesellschaft wohl nicht kreditwürdig, d.h. Finanzierung wohl nur bei komm. Bürgschaft	Alle Risiken werden auf Gesellschaft verlagert, ABER: kaum Anreiz zur wirtschaftlichen Betriebsführung, da Gesellschaft ohnehin defizitär
3.2 Gesellschaft übernimmt nur den Betrieb und Grundstück geht an die Stadt	Ja, wenn Gesellschaft Inhouse-fähig	Steuerung sichergestellt	S.o. Aber: Bei reiner Betriebs-Übertragung weniger relevant.	Ja, Hauptrisiko haftet Grundstück und Gebäude an
3.3 Eine städt. Gesellschaft übernimmt Betrieb und eine andere das Eigentum, Stadt mietet und schließt einen Pachtvertrag mit Biosphären-gesellschaft	Ja, wenn Gesellschaft Inhouse-fähig	Steuerung gewährleistet, ggf. durch Komplexität erschwert	Kapitalausstattung der Eigentums-gesellschaft hängt von konkret gewählter Gesellschaft ab – im Modellvorschlag ProPotsdam, daher gesichert	Haupt-risiko wird auf Eigentums-Gesellschaft verlagert; Gleichzeitig kann es ggf. bei der Betriebs-gesellschaft Anreiz zu wirtschaftlicher Betriebsführung geben, da sie nicht durch Investitionen belastet ist und daher ggf. zumindest eine „schwarze Null“ erreichen kann.

V. Konkrete Anforderungen an die Umsetzung der Vorzugsvariante

Bei der Umsetzung der empfohlenen Variante wäre mit Blick auf die auftragsgegenständlichen Rechtsgebiete insbesondere Folgendes zu beachten³:

1. BPG als Betriebsgesellschaft und Pächter

Insoweit sind folgende Eckpunkte zu beachten:

- Enthält der zwischen LHP und BPG geschlossene Pachtvertrag keine über die Pacht hinausgehenden Elemente, insbesondere eines Betreibervertrags, so ist dieser Vertrag nicht ausschreibungspflichtig.
- Sollte der Pachtvertrag dennoch (anders als im Modell zunächst angenommen) Auftrags Elemente enthalten, so könnte diese Aufträge ausschreibungsfrei an die kommunale Betriebsgesellschaft erteilt werden, wenn und soweit bei der Betriebsgesellschaft (d.h. dem Pächter) die Inhouse-Kriterien nach § 108 GWB vorliegen. D.h. es darf keine private Kapitalbeteiligung am Unternehmen bestehen, die Gesellschaft muss von der Stadt kontrolliert werden und sie darf nicht mehr als 20 % Drittgeschäft haben.
- Das kommunale Betreiberunternehmen sollte aus steuerlicher Sicht nicht strukturell defizitär sein. Andernfalls kann die Finanzverwaltung in der Übernahme des Betriebs eine verdeckte Gewinnausschüttung sehen. Als Folge könnte das steuerliche Ergebnis erhöht werden und Kapitalertragsteuer entstehen. Ähnliches gilt für die Eigentümergesellschaft, wobei zu berücksichtigen ist, dass Immobilieninvestitionen langfristiger Natur sind und bei der Prognose, ob ein Dauerverlustgeschäft entsteht, ebenfalls ein langfristiger Maßstab anzulegen sein sollte.
- Die BPG erbringt im Rahmen des Betriebs der Biosphäre umsatzsteuerpflichtige Leistungen an die Besucher und ggf. einen pachtenden Shop-Betreiber. Das Entgelt ist jeweils umsatzsteuerbar und umsatzsteuerpflichtig. Soweit etwa Shop-Betreiber Teilflächen pachten, tritt Umsatzsteuerpflicht ein, wenn zur Umsatzsteuer optiert wird. Entsprechend hat die BPG Vorsteuerabzugsberechtigung.
- Die Stadt kann im Rahmen des Pachtvertrages zur Umsatzsteuerpflicht optieren, wenn der Pachtzins nicht lediglich ein symbolischer Preis ist.

³ Achtung: Die nachfolgende Stichwortliste ersetzt keine rechtliche und steuerliche Beratung bei der genauen Ausgestaltung der zu schließenden Verträge, da hier nur die Eckpunkte der Überlegungen benannt sind und manche Rechtsgebiete (etwa Arbeitsrecht) auch ausgeklammert wurden.

2. Miet- und Pachtzins und europäisches Beihilfenrecht

Da nicht sichergestellt ist, dass sich der im Verhältnis zwischen LHP und ProPotsdam nach diesem Modell zu vereinbarende Mietzins ebenso wie der zwischen LHP und BPG zu vereinbarende Pachtzins im Bereich des Marktüblichen bewegen werden, ist die Einhaltung der beihilfenrechtlichen Voraussetzungen sicherzustellen:

- Eine staatliche geldwerte Vergünstigung kann in beiden Rechtsverhältnissen nicht per se ausgeschlossen werden.
- Allerdings sprechen aus unserer Sicht gute Argumente dafür, dass die vorliegende Ausgestaltung von Miet- und Pachtzins angesichts der vorrangig lokalen Bedeutung der Biosphäre nicht zu einer Wettbewerbsverfälschung führen sowie den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigen würde.
- Unterstellt man dennoch höchstvorsorglich, dass eine genauere Analyse der künftigen Wettbewerbssituation zu dem Ergebnis führen würde, dass hier von einer Wettbewerbsverfälschung und europäischen Handelsbeeinträchtigung auszugehen und somit eine Beihilfe i.S.d. Art. 107 AEUV anzunehmen wäre, so spricht u.E. viel für eine Freistellung von der Notifizierungspflicht nach Maßgabe des sog. DAWI-Freistellungsbeschlusses vom 11.01.20124. Voraussetzung wäre die Einhaltung der Vorgaben des Freistellungsbeschlusses. D.h., man bräuchte insbesondere eine Betrauung und eine Trennungsrechnung.

3. Grundstück

Mit Blick auf das Grundstück ist Folgendes zu beachten:

- Nach besonderem Städtebaurecht ist das Grundstück, wenn es sich denn bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme noch im Treuhandvermögen befindet, mit dem Ende der Maßnahme und der Auflösung des Treuhandvermögens grundsätzlich auf die Stadt zu übertragen.
- Angesichts des Handlungsbedarfs sollen Neuordnung von Eigentum und Betrieb aber möglichst vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld erfolgen. Es ist daher vorgesehen, das Biosphärengrundstück unabhängig von der Aufhebung der Entwicklungssatzung vorher schon an die Stadt zu übertragen.
- Diese kann das Grundstück dann im Wege der Einbringung auf die ProPotsdam übertragen. Die Einbringung soll ohne Inventar und Zubehör erfolgen. Das Grundstück soll zweckgebunden (Biosphärenbetrieb) übertragen werden. Für den Fall einer Weiterentwicklung von Teilflächen zur Hotelnutzung sowie einer

⁴ Amtsblatt L 7/3 ff.

Veräußerung dieser Flächen an einen Privaten soll eine Mehrerlösklausel (Abführung der Wertsteigerung abzüglich eigener Aufwendungen für Entwicklung und Vertrieb) vereinbart werden.

- Wenn das Biosphärengrundstück nicht zum Ende der Entwicklungsmaßnahme auf die Stadt übertragen, sondern veräußert wird, darf es sowohl nach den städtebaurechtlichen Vorgaben des BauGB als auch aus beihilferechtlichen Gründen nicht unter Wert verkauft werden.⁵
- Vor dem Hintergrund des laut Wertermittlungsgutachtens geringen Werts des Biosphärengrundstücks von 1 EUR waren keine besonderen Betrachtungen zur Vermeidung mehrfach anfallender Grunderwerbsteuer sowie sonstiger Transaktionskosten anzustellen.

4. Geschäftsbetrieb Biosphäre während der Bauphase

Vor Aufnahme des neuen Biosphärenbetriebs bedarf es nach einhelliger Einschätzung einer Revitalisierung der Halle. Insoweit ist von einer rund zweijährigen Schließung der Biosphäre während des Umbaus auszugehen. Zum Geschäftsbetrieb der Biosphäre während der Schließung wurden folgende Überlegungen entwickelt:

- Der bestehende Betreibervertrag zwischen LHP und BPG wird mit Einstellung des Geschäftsbetriebs der Halle beendet.
- Es wird ein Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen Stadt und ProPotsdam zur Pflege und Verwaltung des im Eigentum der LHP verbleibenden Inventars/Zubehörs geschlossen. Die ProPotsdam überträgt wiederum einen Teil der Aufgaben an die BPG.
- Zudem wird ein Mietvertrag zwischen Stadt und ProPotsdam zur Biosphären-Halle (Vermietung ProPotsdam an Stadt) mit Sonderregelungen für die Umbauphase geschlossen.
- Der bestehende und Pacht- und Betreibervertrags zwischen Stadt und BPG wird einvernehmlich aufgehoben und ein neuer Pachtvertrag zwischen denselben Parteien mit Sonderregelungen zur Bauphase geschlossen.

⁵ Als Verkehrswert des Grundstücks (ausgenommen die mögliche Hotelnutzung) wurde EUR 1,- ermittelt, siehe unten Sachverhalt.

C. Zusammenfassung der Ergebnisse Volkspark

Auf Grundlage des unter A. beschriebenen Prüfauftrags einschließlich der bei der Eignungs- und Risikoprüfung zu berücksichtigenden Zielstellung (siehe A.VI.) und des unter D. dargelegten Sachverhalts sind wir zu den unter I. bis III. dargestellten Ergebnissen gelangt. Die Ergebnisse stellen naturgemäß nur eine kurze Zusammenfassung der Überlegungen dar und ersetzen nicht die Lektüre der ausführlichen rechtlichen Erwägungen in Teil D. – I. dieses Gutachtens.

I. Eigentum am Volksparkgrundstück

Das Eigentum am Volkspark sollte spätestens mit dem Ende der Entwicklungsmaßnahme, ggf. aber auch zeitgleich mit dem Biosphärengrundstück und dementsprechend früher, auf die Stadt übertragen werden und dort auch verbleiben. Hintergrund der Eigentumszuordnung zur Stadt (und nicht zur ProPotsdam wie bei der Biosphäre) ist, dass beim Volkspark nicht im selben Umfang wie bei der Biosphäre Investitionen getätigt werden müssen. Es spricht also nichts dagegen, das Grundstück dauerhaft im direkten städtischen Eigentum zu belassen.

II. Künftige Bewirtschaftung des Volksparks

Die von ift empfohlene Verknüpfung des Betriebs von Biosphäre und Volkspark ließe sich aus unserer Sicht wie folgt in das gerade beschriebene Vorzugsmodell integrieren:

- Die BPG könnte neben dem Betrieb der Biosphäre auch den Betrieb des Volksparks übernehmen.
- Hinsichtlich des künftigen Betriebs des Volksparks kann und sollte es nach Einschätzung des Projektteams beim bisherigen Modell (Geschäftsbesorgung im Namen und auf Rechnung der Stadt) bleiben. D.h. die Stadt zahlt keinen Zuschuss an die BPG, sondern alle Investitionen fallen direkt in den städtischen Haushalt. Eintrittsgelder und sonstige Einnahmen (etwa aus Veranstaltungen) werden für die Stadt vereinnahmt und unmittelbar an diese durchgeleitet. Die Stadt zahlt der BPG ein Geschäftsbesorgungsentgelt.
- Vergaberechtlich, kommunalhaushaltsrechtlich und beihilfenrechtlich ergeben sich insoweit aus unserer Sicht keine relevanten Probleme, zumal im Wesentlichen das bisherige Modell fortgeführt wird.
- Die BPG erbringt mit dem Betrieb des Volksparks umsatzsteuerpflichtige Leistungen an die Stadt und erhält dafür ein Entgelt (und die entsprechende Umsatzsteuer). Die GmbH hat Vorsteuerabzug.

- Die Stadt erbringt umsatzsteuerpflichtige Leistungen an Besucher des Volksparks, an Pächter der Gastronomie, an andere entgeltliche Nutzer der Einrichtungen des Volksparks und an alle Besucher über die Jahreskarte. Dementsprechend hat die Stadt Vorsteuerabzug für alle Eingangsrechnungen, die den umsatzsteuerpflichtigen Leistungen zuzurechnen sind.

III. Mögliche Hotelnutzung

Die im Zusammenhang mit dem künftigen Biosphärenbetrieb diskutierte angrenzende Hotelnutzung sowie die mögliche Veräußerung der entsprechenden Flächen an einen privaten Investor wird in diesem Gutachten nur am Rande betrachtet, da es insoweit zunächst einer Bebauungsplanänderung sowie ggf. einer baurechtskonformen Grundstücksteilung bedarf.

Bislang sind an der Stelle, für die eine künftig Hotelnutzung in Rede steht im Bebauungsplan nur Festsetzungen für „Freizeit und Erholung/Biosphäre“ und für einen öffentlichen Park enthalten. Zudem befinden sich auf der potentiellen Hotelfläche Parkplätze der Biosphäre.

D. Sachverhalt

Der Gutachtenauftrag betrifft die Sonderimmobilie „Biosphäre“ und ergänzend den Volkspark in Potsdam.

I. Derzeitige Situation der Biosphäre

1. Gebäude und Nutzung

Bei der Biosphäre handelt es sich um eine zur Bundesgartenschau im Jahr 2001 errichtete und im Anschluss im Jahr 2002 als Tropenerlebniswelt umgebaute, seit Jahren defizitäre, Freizeiteinrichtung. Die Biosphäre dient sowohl als Naturerlebniswelt als auch als Veranstaltungsort mit wechselnden Sonderthemen rund um die Natur. Der Bau der „Biosphäre Potsdam“ kostete 29 Mio. Euro und wurde mit 21,5 Mio. Euro Fördermitteln unterstützt. Die Halle musste bis zum Ende der Fördermittelbindung im Jahr 2017 als Halle mit überregionaler touristischer Attraktivität betrieben werden.

2. Grundstück und planungsrechtliche Grundlagen

Das Grundstück, auf dem sich Biosphärenhalle und angrenzende Parkplätze befinden, liegt in der Gemarkung Potsdam, Flur 26, Flurstücke 2416, 2418, 2419, 1765 und Flurstück 2525 tlw. und hat eine Größe von ca. 40.315 m² (nachfolgend **„Biosphärengrundstück“**).

Das Biosphärengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.1 „Rote Kaserne West/Biosphäre“ (der **„Bebauungsplan“**). Darin ist der Biosphärenstandort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung/Biosphäre“ festgesetzt. Zulässig sind hier neben Anlagen für Freizeit und Erholung auch solche für kulturelle und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften. Diese Festsetzung berücksichtigt laut Begründung zum Bebauungsplan die Nutzung der Biosphäre als Naturerlebniswelt.

Weiter liegt das Grundstück im Geltungsbereich der am 04.12.1991 beschlossenen und 1993 in Kraft getretenen Entwicklungsmaßnahme „Bornstedter Feld“ (die **„Entwicklungsmaßnahme“**). Die Entwicklungsmaßnahme soll im Jahr 2025 abgeschlossen werden.

3. Grundstückseigentümer

Eigentümer des Biosphärengrundstücks ist der treuhänderische Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH (**„EBF“**). Die EBF wurde 1993 gegründet und ist eine 90,1-prozentige Tochtergesellschaft der ProPotsdam, die wiederum eine 100 %-Tochter der LHP ist. Die verbleibenden 9,9 % hält die Mittelbrandenburgische Sparkasse AöR in Potsdam.

EBF hat die Grundstücke im Jahr 1998 von der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Brandenburg mit Treuhandmitteln der Landeshauptstadt Potsdam erworben.

Üblicherweise würde mit dem Abschluss der Entwicklungsmaßnahme und der damit verbundenen Auflösung des Treuhandvermögens das Grundstück an die LHP übertragen werden.

4. Grundstückswert

Ausweislich des Verkehrswertgutachtens des Sachverständigenbüros Hänicke-Hurlin vom 17.05.2021 hat das Grundstück zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24. Februar 2021 einen Verkehrswert (Marktwert) von EUR 1,-.

Hintergrund dieser geringen Grundstückswertannahme ist, dass die erforderliche Sanierung der Halle das unterstellte wirtschaftliche Konzept auffressen wird. Hinzukomme eine Wertminderung wegen Bauschäden- und Baumängeln an der Halle. Die Gutachterin geht weiter davon aus, dass das Gebäude – jedenfalls ohne Fördermittel – keinen Käufer finden würde. Ein Investor sei unter den gegebenen Umständen nicht bereit, Kapital zu binden. Hinzu komme die schwierige Einschätzung eines Nutzungskonzeptes und dessen Wirtschaftlichkeit.

Eine etwaige künftige Hotelnutzung wurde bei dieser Wertermittlung nicht mit betrachtet, da es hierfür noch keine hinreichend klare Beschlusslage gab (siehe S. 5 des Gutachtens).

5. Betrieb und Betreibergesellschaft

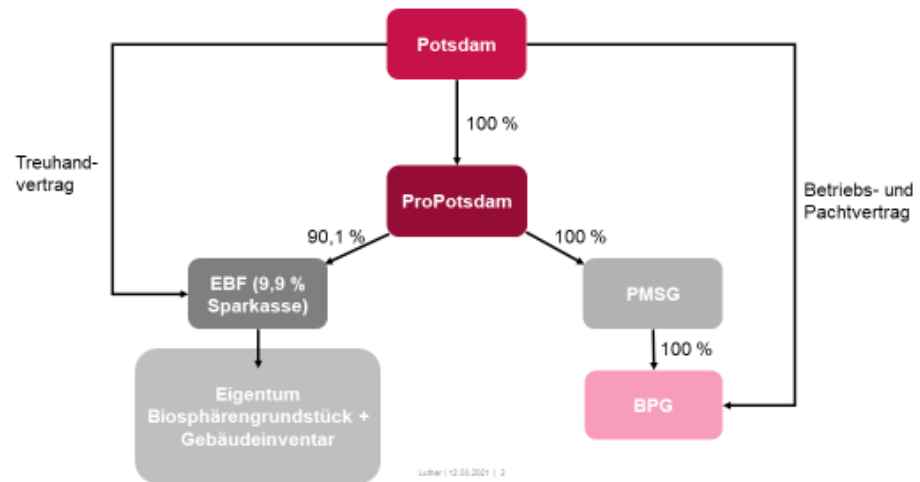
Die Biosphäre wird seit der Insolvenz des ersten (privaten) Betreibers im Jahr 2007 von der BPG auf der Grundlage eines mit der Stadt geschlossenen sog. „Betreibervertrags“, der inhaltlich sowohl Pacht- als auch Betriebsvertragselemente enthält, betrieben. Der Betreibervertrag hatte ursprünglich eine Laufzeit bis zum 31.12.2008, wurde dann im Anschluss aber immer wieder verlängert. Der Vertrag enthält zwar Regelungen zur außerordentlichen Kündigung, aber keine ordentlichen Kündigungsrechte.

Bei der BPG handelt es sich um eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Potsdam Marketing und Service GmbH („PMSG“). Die PMSG wiederum ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der ProPotsdam.

Die PMSG wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 07.06.2017 mit der Wahrnehmung von Dienstleistungsaufgaben von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse mit den Geschäftsfeldern des Tourismus und Kulturmarketings bis Ende 2027 betraut.

Zusammengefasst stellt sich die Situation wie folgt dar:

Ausgangspunkt: Akteure und Vertragsbeziehungen



II. Privatisierungsbemühungen

Seit der Insolvenz des ersten privaten Betreibers im Jahr 2007 gab es verschiedene Bemühungen, Eigentum und Betrieb der Biosphäre in private Hände zu legen:

- Europaweite Ausschreibung des Betriebs der Biosphärenhalle im Jahr 2008 (Bekanntmachung im EU-Amtsblatt 2008/S 68-092150),
- Europaweite Ausschreibung des Betriebs der Biosphärenhalle im Jahr 2010 (Bekanntmachung im EU-Amtsblatt 2010/S 246-376081),
- Interessenbekundungsverfahren zum Verkauf des Grundstücks an einen privaten Investor im Jahr 2015.

Die beiden europaweiten Betriebsausschreibungen wurden jeweils ergebnislos aufgehoben (Bekanntmachung der Aufhebung vom 06.11.2010, EU-Amtsblatt 2010/S 216-330759 und Bekanntmachung der Aufhebung vom 05.07.2013, EU-Amtsblatt 2013/S 129-222107). Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens fand sich kein am Grundstückserwerb interessierter Investor (siehe SVV-Beschlussvorlage vom 13.07.2016-16/SVV/0447).

III. Konzept Biosphäre 2.0

Im April 2019 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die weitere Ausarbeitung eines Konzepts „Biosphäre 2.0“ in Kombination mit den Themen Klima und Umwelt und einem Natur-Campus im angrenzenden Volkspark sowie einem Hotel/Tagungszentrum. Mit der Ausarbeitung dieses Konzepts in finanz- und betriebswirtschaftlicher Hinsicht ist die ift beauftragt.

Das Büro ift ist bislang zu folgenden Zwischenergebnissen gelangt:

- Für den Weiterbetrieb der Biosphäre sind Investitionen von rd. 18 Mio. Euro erforderlich.
- Der laufende Betrieb der Biosphäre wird nur dann nicht defizitär sein, wenn eine eher geringe jährliche Pacht von durchschnittlich 81.000 Euro p.a. an die Stadt gezahlt wird.
- Jährliche Einnahmen aus Eintrittsgeldern kalkuliert ift mit ca. 2 Mio. Euro p.a., Einnahmen aus dem „Shop“ mit etwa 270.000 Euro p.a., aus Events mit 500.000 Euro (Betriebsjahr 1) bzw. 530.000 Euro (Betriebsjahr 5) und aus „Events Hotelergänzung“ mit etwa 100.000 Euro. Hinzu kommen sonstige Erträge i.H.v. 50.000 Euro p.a. Im Ergebnis kalkuliert ift in den nächsten fünf Betriebsjahren mit Einnahmen von rd. 3 Mio. Euro p.a.

- In den letzten Jahren gab es rund 150.000 Besuche der Biosphäre pro Jahr; im ersten Betriebsjahr nach der Sanierung rechnet ift mit etwa 200.000 Besuchen und in den sich anschließenden vier Betriebsjahren (Betriebsjahre zwei bis fünf) nach einer Sanierung rechnet ift mit rd. 190.000 Besuchen pro Jahr. Ab Betriebsjahr 5 werden steigende Zahlen durch zunehmende Einwohner- und Touristenpotenziale in einer Größenordnung von rund 210.000 Besuchen prognostiziert.
- Bei den Zielgruppen der Biosphäre werden immer auch Touristen genannt. Auch angesichts der Einwohnerzahl von Potsdam (rund 180.000 Einwohner) spricht viel dafür, dass derartige Besuchszahlen nur mit einem weiteren Einzugsbereich der Biosphäre zu erreichen sind. Das Konzept basiert auf der Annahme, dass eine Einrichtung mit „überregionaler Strahlkraft“ entsteht.

Alle vorstehenden Annahmen greifen erst ab dem Betriebsjahr 1 nach erfolgter Sanierung der Biosphärenhalle.

Für die Bauphase ist dagegen mit einer Schließung der Halle und somit auch mit einem entsprechenden Einnahmeverlust (mind. 5,4 Mio. Euro bei Personalerhalt) zu rechnen.

IV. Ergänzender Hotelbetrieb/Nutzung als Tagungszentrum

Neben dem eigentlichen Biosphärenbetrieb wird von ift noch eine ergänzende Hotelnutzung/Nutzung als Tagungszentrum auf den angrenzenden Parkplatzflächen vorgeschlagen. Dabei wird auch über eine Veräußerung des (künftigen) Hotelgrundstücks an einen privaten Investor nachgedacht.

Bislang sind an der Stelle, für die eine künftig Hotelnutzung in Rede steht, im Bebauungsplan nur Festsetzungen für „Freizeit und Erholung/Biosphäre“ und für einen öffentlichen Park enthalten.

Angesichts der Unsicherheit der Umsetzung einer möglichen Hotelvariante sind etwaige Erlöse aus einem Grundstücks-Teil-Verkauf nicht in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen mit eingeflossen.

V. Einbeziehung des Volksparks

Weiter gibt es Überlegungen, der künftigen Betreibergesellschaft der Biosphäre auch den Betrieb des angrenzenden, ebenfalls im Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld gelegenen Volksparks zu übertragen. Der Volkspark mit seiner 65 Hektar großen Parkanlage enthält neben Gartenflächen auch diverse Sport- und Kinderspielanlagen (Skateparcours, Wasser- und Sandspielplätze, Basketball- und Bolzplätze). Zugleich fungiert er als Open-Air-Veranstaltungsort.

Für die Bewirtschaftung des Volksparks ist bislang EBF verantwortlich, in deren Eigentum die Volksparkflächen auch stehen. Die Bewirtschaftungsaufgabe wurde EBF per Geschäftsbesorgungsvertrag von der Landeshauptstadt Potsdam im Namen und auf Rechnung der Stadt übertragen. Die Stadt hat hierfür einen Betrieb gewerblicher Art eingerichtet.

Der zur BUGA errichtete Volkspark wurde bauplanungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ gesichert. Der Park ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Zwar sind auch im Volkspark Investitionen vorzunehmen. Diese betreffen aber eher laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und sind in der Größenordnung nicht mit den am Biosphärenstandort erforderlichen Investitionen vergleichbar.

VI. Umsetzungsphasen Biosphärenhalle und Volkspark

Nach derzeitigem Planungsstand sind die Umsetzungsphasen wie folgt vorgesehen:

- Umstrukturierung: gesellschaftsrechtliche, eigentumsrechtliche und vertragsrechtliche Neuordnung,
- Planungs- und Vorbereitungsphase: Ausschreibung und Beauftragung Planungsleistungen, Beantragung Fördermittel Biosphäre, organisatorische Vorbereitungen Umbau und Schließung Biosphäre, Vorbereitung der Projektentwicklung Hotel,
- Umbauphase: Schließung und Umbau Biosphäre, Wiedereröffnung Biosphäre.

Die Übertragung der Bewirtschaftung des Volksparks auf die BPG soll dabei spätestens mit Inbetriebnahme der sanierten und revitalisierten Halle erfolgt sein; derzeit ist dies für das Jahr 2026 geplant.

E. Rechtliche Begründung der Empfehlung eines kommunalen statt eines privaten Betriebs

Der Empfehlung eines kommunalen statt eines privaten Betriebs liegen kommunalhaushaltsrechtliche und vergaberechtliche Erwägungen zugrunde:

I. Kommunalrecht

1. Biosphärenbetrieb als freiwillige kommunale Aufgabe

Die mit der Biosphäre verfolgten Ziele gehören zum kommunalen Aufgabenspektrum gem. § 2 Abs. 2 BbgKVerf (Wirtschaftsförderung/Tourismus, Sicherung und Förderung eines breiten Angebotes an Bildungseinrichtungen und die Entwicklung der Freizeit- und Erholungsbedingungen sowie der Schutz der natürlichen Umwelt). Es handelt sich um eine freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe der Kommune i.S.d. § 2 Abs. 1 BbgKVerf und nicht um eine pflichtige, ihr durch Gesetz zugewiesene, Selbstverwaltungsaufgabe i.S.d. § 2 Abs. 3 BbgKVerf.

2. Organisationsermessen der Kommune

Jenseits gesetzlicher Pflichten, also bei freiwilligen Einrichtungen, steht der Gemeinde ein Organisationsermessen zu, das sie im Rahmen höherrangigen Rechts (insbesondere: Gleichheitssatz) ausübt.⁶ Sie kann also im Rahmen der kommunalverfassungsrechtlichen Grenzen (hierzu sogleich) sowie unter Berücksichtigung ihrer Leistungsfähigkeit und ihres Bedarfs bei den nicht pflichtigen Aufgaben frei entscheiden, ob sie diese Privaten überträgt oder aber im kommunalen Bereich belässt.⁷

3. Anforderungen an die wirtschaftliche Betätigung und die Gesellschaftsgründung

a) Anforderungen an die wirtschaftliche Betätigung (§ 91 BbgKVerf)

Gem. § 91 Abs. 2 BbgKVerf darf sich die Gemeinde zur Erledigung von Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft wirtschaftlich betätigen, wenn

- der öffentliche Zweck dies rechtfertigt, wobei die Gewinnerzielung allein keinen ausreichenden öffentlichen Zweck darstellt, und
- die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht.

⁶ Schoch, NVwZ 2016, 257, beck-online unter Verweis auf BayVGH, NVwZ-RR 1988, 71 (72); NVwZ-RR 1998, 193 (194); NVwZ-RR 2013, 494 (495); OVG NW, NVwZ-RR 1993, 318; SaarlOVG, NVwZ-RR 2010, 972 (973).

⁷ Schoch, NVwZ 2016, 257 mit kritischen Ausführungen zu BVerwG zum Privatisierungsverbot eines Weihnachtsmarkts (BVerwG, NVwZ 2009, 1305 m. krit. Anm. Ehlers, DVBI 2009, 1456); siehe zu dieser Diskussion auch: Katz, NVwZ 2010, 405 ff; Kahl/Weißberger, LKRZ 2010, 81 ff.

Nach § 91 Abs. 3 BbgKVerf gilt weiter Folgendes: Die Gemeinde hat im Interesse einer sparsamen Haushaltsführung dafür zu sorgen, dass Leistungen, die von privaten Anbietern wirtschaftlicher erbracht werden können, diesen Anbietern übertragen werden. Dazu sind Angebote einzuholen oder Vergleichsberechnungen vorzunehmen, die der Gemeindevertretung vorzulegen sind. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Gemeindevertretung eine wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde im öffentlichen Interesse für erforderlich hält; die Entscheidung ist zu begründen.

b) Anforderungen an die Gesellschaftsgründung (§ 92 BbgKVerf)

Für die Gründung eines kommunalen Unternehmens i.S.v. § 92 BbgKVerf, d.h. wie hier eines Eigenbetriebs oder einer Eigengesellschaft, können Anfertigung und Vorlage einer sachverständigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erforderlich sein (vgl. § 92 Abs. 3 BbgKVerf). Dies gilt auch, soweit es sich bei der Übertragung des Betriebs auf ein kommunales Unternehmen um eine wesentliche Erweiterung des Unternehmensgegenstandes handelt (vgl. § 92 Abs. 5 BbgKVerf).

Vor der Gründung eines kommunalen Unternehmens i.S.d. § 92 Abs. 1 BbgKVerf oder der wesentlichen Erweiterung des Unternehmensgegenstandes soll die Gemeinde entweder dieses Vorhaben in geeigneter Form öffentlich bekannt machen, verbunden mit der Aufforderung an private Anbieter, eigene Angebote vorzulegen, oder in einer unabhängigen sachverständigen Wirtschaftlichkeitsanalyse Unternehmensgründung und Privatisierungsmöglichkeiten vergleichen und bewerten (vgl. § 92 Abs. 3 i.V.m. § 92 Abs. 5 BbgKVerf).

Öffentliche Bekanntmachung samt Aufforderung zur Angebotsabgabe einerseits und Vorlage der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung andererseits dienen dem Zweck, gerade bei komplexen Entscheidungen von hoher Tragweite der Gemeindevertretung mögliche Alternativen für die Aufgabenerledigung einschließlich ihrer finanziellen und wirtschaftlichen Folgen vorzulegen, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu schaffen.⁸

Im vorliegenden Fall wurde die Entscheidungsgrundlage durch die Analysen von ift vorbereitet. Ergänzend kann man aus unserer Sicht auf die Erkenntnisse aus den gescheiterten Vergabeverfahren aus den Jahren 2010 und 2013 verweisen.

c) Erfüllung der kommunalhaushaltsrechtlichen Forderungen

Die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde ist hier durch einen öffentlichen Zweck (Bildungsangebot zum Thema Natur- und Klimaschutz mit touristischer Bedeutung) gerechtfertigt. Die Gewinnerzielung steht angesichts der wirtschaftlichen Eckdaten erkennbar nicht im Vordergrund. Die wirtschaftliche Betätigung in Form des

⁸ LT-Drs. 4/5056, S. 267 f.

Biosphärenbetriebs kann nach der Analyse von ift grundsätzlich so ausgestaltet werden, dass kommunale Haushaltsmittel so wenig wie möglich in Anspruch genommen werden. Es lässt sich daher – je nach Haushaltslage der Stadt – vertreten, dass die geplante wirtschaftliche Betätigung der Stadt nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht (siehe zu alledem § 91 Abs. 2 BbgKVerf).

Die Erfahrungen mit zwei gescheiterten Betriebs-Ausschreibungen (2008 bis 2010 und 2010 bis 2012) und einem ergebnislosen Interessenbekundungsverfahren zur Veräußerung des Biosphärengrundstücks zeigen, dass bei Beibehaltung des Biosphärenkonzepts als Natur- und Erlebniswelt sowie als (Klima-)Bildungseinrichtung im Ergebnis kein Interesse Privater am Betrieb der Biosphäre besteht. Auch die Ergebnisse der ift-Analyse belegen, dass nicht davon auszugehen ist, dass der Betrieb der Biosphäre von privaten Anbietern wirtschaftlicher erbracht werden könnte (vgl. §§ 91 Abs. 3, 92 Abs. 3 BbgKVerf).

II. Vergaberecht

1. Berücksichtigung vergaberechtlicher Rahmenbedingungen

Es ist davon auszugehen, dass bei einer geplanten Übertragung des Betriebs der Biosphäre (mit oder ohne Grundstück) auf einen Privaten die Regelungen des europäischen Vergaberechts anzuwenden wären, da hierbei der jeweilige Schwellenwert nach § 106 GWB erreicht wäre, (je nach konkreter Ausgestaltung) ein öffentlicher Auftrag gem. § 103 GWB oder eine Konzession gem. § 105 GWB vergeben würde und kein Ausnahmetatbestand griffe:

a) Schwellenwertüberschreitung

Bei dem Betrieb der Halle könnte es sich – je nach Gestaltung einer möglichen Ausschreibung – sowohl um einen Dienstleistungsauftrag als auch um eine Konzession handeln.

Die aktuellen Schwellenwerte liegen bei EUR 214.000,- für Dienstleistungsvergaben und bei EUR 5.350.000,- für Konzessionen, wobei die Auftragswerte jeweils über die gesamte Vertragslaufzeit einschließlich aller Verlängerungsoptionen zu berechnen sind (siehe § 3 Abs. 1 VgV, § 2 Abs. 3 KonzVgV). Da hier einer Vergabe voraussichtlich, um überhaupt Bewerber/Bieter zu finden, eine mindestens fünfjährige Betriebsdauer zugrunde zu legen wäre, wären beide Schwellenwerte in jedem Fall überschritten. Dabei wären beim Dienstleistungsauftrag die kommunalen Zahlungen einschließlich Zuschüssen und bei der Konzession die mit dem Betrieb erzielten Umsätze zugrunde zu legen (siehe Ausführungen im Sachverhalt unter D.III. zur Höhe der städtischen Zuschüsse pro Jahr und zur Höhe der Einnahmen pro Jahr).

b) Öffentlicher Auftrag

Öffentliche Aufträge sind gem. § 103 Abs. 1 GWB entgeltliche Verträge zwischen öffentlichen Auftraggebern oder Sektorenauftraggebern und Unternehmen über die Beschaffung von Leistungen, die die Lieferung von Waren, die Ausführung von Bauleistungen oder die Erbringung von Dienstleistungen zum Gegenstand haben. Im vorliegenden Fall würde sich die Landeshauptstadt Potsdam Betriebsleistungen einer grundsätzlich dem kommunalen Aufgabenspektrum zugeordneten Bildungs- und Freizeiteinrichtung beschaffen. Sie würde hierfür auch Zahlungen leisten, da sich ansonsten (erst recht nach den bisherigen Erfahrungen) kein privater Betreiber finden ließe. Unerheblich ist dabei, ob diese Zahlungen als Zuschüsse oder als Entgelt bezeichnet werden. Der Begriff der Entgeltlichkeit in § 103 GWB ist weit zu verstehen und nicht einmal auf die Zahlung eines Geldbetrags beschränkt. Ausreichend ist vielmehr jeder vom Unternehmer als Gegenleistung für seine Leistung erlangte geldwerte Vorteil.⁹ Der Beschaffungscharakter ergibt sich hier daraus, dass eine öffentliche Stelle Zuschüsse zahlt und diese Zahlung mit der Verpflichtung von seitens des Auftraggebers am Markt nachgefragten Betriebsleistungen verbindet.¹⁰

c) Konzession

Konzessionen sind nach § 105 Abs. 1 Nr. 2 GWB entgeltliche Verträge, mit denen ein oder mehrere Konzessionsgeber ein oder mehrere Unternehmen mit der Erbringung und Verwaltung von Dienstleistungen betrauen, wobei dabei die Gegenleistung entweder allein in dem Recht zur Verwertung der Dienstleistungen oder in diesem zuzüglich einer Zahlung besteht. In Abgrenzung zum öffentlichen Auftrag geht bei einer Dienstleistungskonzession das Betriebsrisiko für die Verwertung der Dienstleistung auf den Konzessionsnehmer über. Wann dies der Fall ist, ist in § 105 Abs. 2 GWB geregelt. Insoweit käme es im Einzelnen auf die konkrete Ausgestaltung des Verhältnisses zwischen Stadt und Betreiber an. Zu beachten ist hierbei aber, dass bei Ausgestaltung des Vertrags als Konzession mit weitgehender Risikoabwälzung voraussichtlich erst recht kein Bieter gefunden würde.

d) Keine Ausnahme nach §§ 107–109 GWB

Anhaltspunkte für eine Bereichsausnahme nach §§ 107–109 GWB bestehen hier nicht.

⁹ Ziekow/Völlink/Ziekow, 4. Aufl. 2020, GWB § 103 Rn. 39 mwN.

¹⁰ Zur Abgrenzung reine Zuschuss-Fälle und Zuschüsse im Beschaffungsverhältnis: Dörr in Beck VergabeR, 3. Aufl. 2017, Einleitung Rn. 4, beck-online.

2. Rechtliche und praktische Folgen der Vergaberechtspflichtigkeit

Rechtlich folgt aus den Ausführungen unter Ziff. 1., dass jede Auftragsvergabe an einen Privaten eine vorherige europaweite Ausschreibung unter Wahrung der vergaberechtlichen Mindestfristen sowie Transparenz-, Gleichbehandlungs- und Wettbewerbsbedingungen voraussetzt.

Praktisch bedeutet dies zunächst, dass man – selbst unterstellt – es ließe sich auf diese Weise ein privater Betreiber finden – mit einem erheblichen zeitlichen Vorlauf bis zur Beauftragung eines solchen Betreibers rechnen müsste. Auch bei den Vergaben in der Vergangenheit lagen beide Male zwischen EU-Bekanntmachung (der ja regelmäßig noch ein nicht unerheblicher Vorbereitungsaufwand vorausgeht) und Aufhebungsentscheidung rund zwei Jahre.

Das Ziel einer schnellen Schaffung einer handlungsfähigen Struktur für das Projekt Biosphäre 2.0 wäre so nicht zu erreichen.

F. Rechtliche Begründung Eigengesellschaft statt Eigenbetrieb

Der Empfehlung, den Betrieb eher auf eine (Inhouse-fähige) kommunale Eigengesellschaft als auf einen kommunalen Eigenbetrieb zu übertragen, liegen folgende kommunal(haushalts-)rechtliche, vergaberechtliche und steuerrechtliche Erwägungen zugrunde:

I. Definitionen zu Eigenbetrieb und Eigengesellschaft

§ 92 Abs. 2 BbgKVerf und die Eigenbetriebsverordnung Brandenburg (BbgEigV) definieren die beiden Gesellschaftsformen wie folgt:

- Eigenbetriebe sind Unternehmen der Gemeinde ohne eigene Rechtspersönlichkeit,
- Eigengesellschaften sind Gesellschaften in privater Rechtsform, deren Anteile vollständig der Gemeinde gehören.

II. Maßgebliche Unterschiede

Die maßgeblichen Unterschiede zwischen Eigenbetrieb und Eigengesellschaft werden nachfolgend in tabellarischer Form dargestellt, wobei die aus unserer Sicht für die Entscheidung ausschlaggebenden Themen noch einmal farblich hervorgehoben sind:

Thema	Eigenbetrieb	Eigengesellschaft
Selbständigkeit ggü. Gemeinde	Rechtlich unselbständig, lediglich organisatorisch und wirtschaftlich verselbständigt (§ 93 Abs. 1 S. 2 KVerf, EigV)	Rechtlich und organisatorisch grds. selbständig, aber kommunaler Einfluss über Satzung sicherzustellen (§ 96 KVerf)
Vermögen der Gesellschaft	Eigenbetriebe bilden ein eigenes kommunales Sonder-vermögen (§ 86 KVerf, § 10 EigV).	Die kommunale GmbH ist mit einem Stammkapital von mind. 25.000,- Euro auszustatten.
Kreditaufnahme	Eigenbetriebe können Kredite aufnehmen, unterliegen dabei aber denselben Bedingungen wie die Kommune selbst (§§ 86, 64, 74 KVerf). D.h. die Kreditermächtigungen sind als Teil des Gesamtbetrags der vorgesehenen Kreditaufnahmen der Rechtsaufsicht zur Genehmigung vorzulegen (§ 74 Abs. 2 KVerf).	Die Eigengesellschaft kann ohne kommunalhaushaltsrechtliche Bindungen Kredite aufnehmen.
Haftung/Insolvenzfähigkeit	Da der Eigenbetrieb rechtlich unselbständig ist, haftet die Kommune unbeschränkt. Der Eigenbetrieb ist nicht insolvenzfähig.	Die Haftung der GmbH gegenüber ihren Gläubigern ist auf ihr Gesellschaftsvermögen beschränkt. Die finanzielle Haftung der Kommune als Gesellschafter gegenüber der GmbH ist auf das Stammkapital beschränkt. Die Eigengesellschaft ist nach § 11 InsO insolvenzfähig.
Vergaberecht bei Aufträgen Kommune an Gesellschaft	Die Zuweisung von Aufgaben (z.B. des Betriebs der Biosphäre) an einen kommunalen Eigenbetrieb ist mangels öffentlichen Auftrags nicht vergaberechtspflichtig. Aufgrund der fehlenden Rechtspersönlichkeit des Eigenbetriebs fehlt es an einer Vereinbarung zwischen zwei Rechtssubjekten.	Die Beauftragung von kommunalen Eigengesellschaften (etwa mit einem Managementvertrag) kann grds. ausschreibungspflichtig sein. Soweit die Voraussetzungen des § 108 GWB (Inhouse-Geschäft) vorliegen, greift jedoch eine Bereichsausnahme, so dass in diesen Fällen ebenfalls keine Ausschreibungspflicht besteht.
Körperschaft-, Gewerbe- und Kapitalertragssteuer	Der Eigenbetrieb, der im Betrieb der Biosphäre besteht, ist ein Betrieb gewerblicher Art (BgA) und unterliegt der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Kapitalertragsteuer entsteht bei offenen und verdeckten Gewinnausschüttungen des BgA an die Stadt.	Die kommunale GmbH unterliegt wie jede privatrechtliche Gesellschaft der Körperschaft- und der Gewerbesteuer. Kapitalertragsteuer entsteht bei offenen oder verdeckten Gewinnausschüttungen der Gesellschaft.
Umsatzsteuer	Der Eigenbetrieb, der im Betrieb der Biosphäre besteht, ist umsatzsteuerlicher Unternehmer und unterliegt der Umsatzsteuer. Die Ausnahmen des § 2b UStG sind nicht einschlägig, da der Betrieb der Biosphäre nicht im Rahmen hoheitlicher Gewalt erfolgt.	Die kommunale GmbH unterliegt als Unternehmerin der Umsatzsteuer.

G. Rechtliche Begründung Vorzugsvariante

Die favorisierte Eigentums- und Betriebslösung entspricht am ehesten den oben unter A. VII definierten Zielstellungen (siehe hierzu auch Ergebniszusammenfassung unter Ziff. B.III und die Übersicht unter Ziff. B. IV.). Argumente für die Wahl der kommunalen Eigengesellschaft ergeben sich aus den Darstellungen unter E. und F.

Für die Aufteilung zwischen Eigentums- und Betriebsgesellschaft ist zudem auf folgende rechtliche und steuerliche Erwägungen zu verweisen:

I. Kommunalhaushaltsrecht

Gem. § 92 Abs. 4 BbgKVerf soll jede kommunale Gesellschaft einen Jahresgewinn erwirtschaften, der mindestens einer marktüblichen Verzinsung des Eigenkapitals entspricht, soweit die Erfüllung des öffentlichen Zwecks nicht beeinträchtigt wird und andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Es handelt sich zwar nur um eine Soll-Vorschrift, die zudem zwei Öffnungsklauseln enthält. Gleichwohl lässt sich hieraus das Prinzip ableiten, dass die Kommune sich auch bei der Gründung von Gesellschaften oder der Ausweitung ihres Unternehmensgegenstands vom Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit leiten lassen soll (§ 63 Abs. 2 BbgKVerf), soweit sie dabei die Verfolgung von Allgemeinwohlbelangen nicht aus den Augen verliert, die ja gem. § 91 BbgKVerf Voraussetzung dafür ist, dass sie überhaupt tätig werden darf.¹¹

Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht nur unter Anreizgesichtspunkten sinnvoll, sondern auch rechtlich legitimiert, Eigentum und Betrieb der Biosphäre zu trennen und damit einerseits der Betriebsgesellschaft die Chance zu geben, schwarze Zahlen zu erwirtschaften und andererseits der Eigentumsgesellschaft zu ermöglichen, sich über die Mietzinszahlungen der Stadt zu refinanzieren.

II. Steuerliche Erwägungen

Die Trennung des Eigentums an der Immobilie in einer Gesellschaft von dem Betrieb in einer anderen Gesellschaft führt zu jeweils getrennter Besteuerung.

Die künftige Immobilieneigentümerin (ProPotsdam) unterliegt der Gewerbesteuer und der Körperschaftsteuer. Zinsen auf Darlehen, die für die Investitionen in die Immobilie aufgenommen werden, sind für Gewerbesteuerzwecke nur zu 75 % abzugsfähig.

¹¹ PdK Br B-1, BbgKVerf § 92 5., beck-online.

Die Pächterin der Immobilie (BPG) kann den Pachtzins als Betriebsausgabe steuerlich geltend machen. Allerdings werden 12,5 % des Pachtzinses für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrages wieder hinzugerechnet.

Wäre der Betreiber alternativ gleichzeitig Eigentümer der Immobilie, würde die teilweise Hinzurechnung des Pachtzinses entfallen; dafür wären Zinsen auf Darlehen, die für die Investitionen in die Immobilie aufgenommen werden müssten, für Gewerbesteuerzwecke nur zu 75 % abzugsfähig.

Das Bestehen von zwei Steuersubjekten kann dazu führen, dass insgesamt Verluste erwirtschaftet werden, eine der Gesellschaften aber dennoch Ertragsteuern entrichten muss. Dies ist bei der konkreten weiteren Ausgestaltung zu berücksichtigen.

H. Rechtliche Anforderungen an die Ausgestaltung der Vorzugsvariante Biosphäre

Nachfolgend sollen maßgebliche rechtliche Anforderungen an die Biosphärengesellschaft selbst, die Ausgestaltung der Vertragsverhältnisse und die Grundstücksübertragung dargestellt werden. Ergänzend werden Hinweise zur Einbindung des Volksparkbetriebs in das Modell gegeben. Weitere rechtliche Fragen (etwa zum Arbeitsrecht, zum Mietrecht oder zum Fördermittelrecht) werden sich stellen, wenn das Projekt weiter fortgeschritten ist. Unserem Auftrag entsprechend und um den Rahmen des Gutachtens nicht zu sprengen, haben wir aber von einer entsprechenden Darstellung aller Einzelaspekte abgesehen und uns auf die Strukturfragen beschränkt. ***Es ist darauf hinzuweisen, dass die nachfolgende überblicksartige Darstellung der auftragsgegenständlichen Rechtsfragen die Beratung im Zusammenhang mit der konkreten rechtlichen und steuerlichen Ausgestaltung der zu schließenden Verträge nicht ersetzen kann.***

I. Rechtliche Anforderungen an die genaue Ausgestaltung des Verhältnisses Stadt – Betriebsgesellschaft

Bei der rechtlichen Ausgestaltung des grundsätzlichen Verhältnisses zwischen Stadt und Betriebsgesellschaft sind v.a. kommunalrechtliche (siehe 1.), beihilfenrechtliche (siehe 2.), vergaberechtliche (siehe 3.) und steuerrechtliche (siehe 4.) Aspekte zu beachten:

1. Kommunalrecht

a) Vorgaben für die Gesellschaft

Als künftige Pächterin der Biosphäre ist die BPG vorgesehen. Diese genügt den kommunal- und haushaltsrechtlichen Vorgaben aus §§ 91, 92 und 96 BbgKVerf. Dies sind insbesondere folgende:

- Vorrang der GmbH vor der Aktiengesellschaft (§ 96 Abs. 4 BbgKVerf),
- Sicherstellung der Ausrichtung auf den öffentlichen Zweck und die Erfüllung der Aufgabe der Gemeinde (§ 96 Abs. 1 Nr. 1 BbgKVerf) und
- angemessener Einfluss der kommunalen Träger in den satzungsgemäßen Aufsichtsgremien.

b) Anforderungen an Nebenleistungen wie Events oder Shop

Der Fokus der Betrachtungen liegt hier immer auf der Nutzung und dem Betrieb der Biosphäre selbst. Nach dem Konzept von ift sollen aber auch sonstige Einnahmen, etwa aus einem Shop und Events erzielt werden. Kommunalhaushaltsrechtlich

handelt es sich hierbei um Annex- oder Nebenleistungen, da sie nicht zum Kern der öffentlichen Aufgabenerfüllung gehören.¹²

Zu solchen Nebenleistungen regelt § 91 Abs. 5 BbgKVerf Folgendes: Im Rahmen der wirtschaftlichen Betätigung dürfen Nebenleistungen erbracht werden,

- die im Wettbewerb üblicherweise zusammen mit der Hauptleistung angeboten werden und den öffentlichen Hauptzweck nicht beeinträchtigen; mit der Durchführung dieser Nebenleistung sollen private Anbieter beauftragt werden, es sei denn, dies ist mit berechtigten Interessen der Gemeinde oder des Unternehmens nicht vereinbar, oder
- die der Ausnutzung bestehender, sonst brachliegender Kapazitäten bei der Gemeinde oder dem Unternehmen dienen.

Unserer Einschätzung nach trifft hier eher der erste Fall zu. Shops sind inzwischen übliche Einrichtungen in Museen und vergleichbaren Bildungseinrichtungen. Auch die Veranstaltung von (öffentlichen wie privaten Events) gehört durchaus zum üblichen Museumsangebot. Beides beeinträchtigt den Hauptzweck (Biosphäre) nicht.

Da es nicht vorrangig um die Ausnutzung brachliegender Kapazitäten geht, ist die Sollvorgabe des ersten Bulletpoints zu erfüllen, d.h. der Shop sollten an private Betreiber verpachtet werden. Dies wäre auch mit Blick auf die Anforderungen des Inhouse-Geschäfts und die beihilfenrechtlich gebotene Trennungsrechnung sinnvoll (siehe hierzu 3.d)ii) und 2.c)iii)).

2. Berücksichtigung der beihilfenrechtlichen Rahmenbedingungen

Auf Grundlage der empfohlenen Vorzugsvariante zahlt die BPG der Stadt einen eher geringen Pachtzins für die Biosphärenhalle, wohingegen die Stadt der ProPotsdam einen deutlich höheren Mietzins für ein und dieselbe Halle zahlt.

Der von der LHP an die ProPotsdam zu zahlende Mietzins deckt sowohl den Kapitaldienst nebst geringem Aufschlag als auch die Instandhaltungskosten ab (siehe oben unter B. III). Das Büro ift hat mit einer Mietzinszahlung i.H.v. durchschnittlich 1.665.000 Euro p.a. kalkuliert.

Da nicht sichergestellt ist, dass sich der im Verhältnis zwischen LHP und ProPotsdam nach diesem Modell zu vereinbarende Mietzins ebenso wie der zwischen LHP und BPG zu vereinbarende Pachtzins im Bereich des Marktüblichen bewegen werden, ist die Einhaltung der beihilfenrechtlichen Voraussetzungen sicherzustellen:

¹² Tomerius in PdK Br B-1, BbgKVerf § 91 6., beck-online.

a) Vorliegen einer Beihilfe

Eine Beihilfe i.S.d. Art. 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) liegt dann vor, wenn

- eine geldwerte Begünstigung
- staatlicherseits oder aus staatlichen Mitteln gewährt wird,
- die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälscht oder zu verfälschen droht und
- den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigt.

i) Staatliche geldwerte Begünstigung

Der Begriff der beihilfenrechtlichen Begünstigung wird in den Art. 107 und 106 Abs. 1 AEUV weit ausgelegt. Er umfasst Zuschüsse und insbesondere auch vergleichbare Zuwendungen der öffentlichen Hand. Unter einer Begünstigung sind nicht nur positive Leistungen (verlorene Zuschüsse) zu verstehen, sondern jeder wirtschaftliche Vorteil ohne angemessene Gegenleistung, den ein Unternehmen unter normalen Marktbedingungen, d.h. ohne Eingreifen des Staates, nicht erhalten hätte. Dies können auch unter dem Marktüblichen liegende Pachtzinszahlungen eines Privaten an die öffentliche Hand sein. In diesem Fall besteht das Risiko, dass diese dem Pächter eine Beihilfe in Höhe der Differenz zwischen der tatsächlich geschuldeter und marktüblicher Pacht gewährt wird.¹³ Umgekehrt kann eine Beihilfe auch in einer ggf. überhöhten und nicht marktüblichen Mietzahlung der öffentlichen Hand an eine kommunale Gesellschaft (hier ProPotsdam) liegen.

Eine staatliche geldwerte Vergünstigung kann daher in beiden Rechtsverhältnissen nicht per se ausgeschlossen werden.

ii) Wettbewerbsverfälschung und Handelsbeeinträchtigung

Die konkrete Ausgestaltung von Miet- und Pachtzins müsste jedoch im vorliegenden Fall weiter zu einer Wettbewerbsverfälschung führen sowie den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigen.

Auch die Kommission verweist in ihrem Leitfaden zur Anwendung der Vorschriften der Europäischen Union über staatliche Beihilfen, öffentliche

¹³ OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.02.2015 - OVG 6 B 24.14 zu nicht marktkonformen Vermietung einer Kletterhalle.

Aufträge und den Binnenmarkt auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und insbesondere auf Sozialdienstleistungen von allgemeinem Interesse (sog. „DAWI-Leitfaden“ vom 29.04.2013, SWD(2013) 53 final/2) darauf, dass Förderungen mit rein lokalem Bezug etwa bei Schwimmbädern, die überwiegend von den ortsansässigen Einwohnern genutzt werden und örtliche Museen, die wahrscheinlich keine grenzüberschreitenden Besucher anziehen, keine Handelsbeeinträchtigung zwischen den Mitgliedstaaten und damit keine Beihilfe i.S.d. Art. 107 AEUV darstellen.¹⁴ In der deutschen Rechtsprechung aus der Vergangenheit wurde bislang beim Verlustausgleich von Krankenhäusern oder Pflegeheimen ohne überregionale Bedeutung und Versorgungsfunktion teilweise die Binnenmarktrelevanz des Verlustausgleichs verneint.¹⁵

Im vorliegenden Fall kann man aus unserer Sicht ebenfalls gut in diese Richtung argumentieren. Selbst wenn die Revitalisierung der Biosphäre darauf abzielt, die überregionale „Strahlkraft“ der Biosphäre zu steigern, kann doch in Zweifel gezogen werden, dass sich dies auf den Handel zwischen den Mitgliedstaaten auswirken wird.

Unterstellt man dennoch höchstvorsorglich, dass eine genauere Analyse der künftigen Wettbewerbssituation doch zu dem Ergebnis führen würde, dass hier eine Beihilfe i.S.d. Art. 107 AEUV anzunehmen wäre, so gilt Folgendes:

b) Beihilfe und grundsätzliche Anmeldepflicht

Beihilfen i.S.d. Art. 107 Abs. 1 AEUV sind grundsätzlich nur dann zulässig, wenn sie zuvor gem. Art. 108 Abs. 3 AEUV bei der Kommission angemeldet und von dieser geprüft sowie zugelassen wurden.

c) Ausnahmen von der Anmeldepflicht im Bereich der DAWI-Leistungen

Das europäische Recht selbst sieht aber für den Bereich der mit DAWI betrauten Unternehmen i.S.d. Art. 106 AEUV Ausnahmen vom grundsätzlichen Beihilfenverbot i.S.d. Art. 107 AEUV und von der Anmeldepflicht des Art. 108 Abs. 3 AEUV vor.

¹⁴ DAWI-Leitfaden, Rn. 36 und Rn. 38; ebenso DAWI-Mitteilung der Kommission Rn. 40 mit weiteren Nachweisen zu Kommissionsbeschlüssen etwa zum Schwimmbad der Stadt Dorsten in Deutschland.

¹⁵ OLG Nürnberg, Urteil vom 21. 11. 2017 - 3 U 134/17 Rn. 35 ff zu einem Pflegeheim mit 143 Betten in Regensburg; OLG Stuttgart, Urteil vom 23. 3. 2017 – 2U 11/14 Rn. 79 ff zum Verlustausgleich für zwei Kreiskliniken in Calw und Nagold; siehe auch die Hinweise des BGH im Urteil vom 24.03.2016 – 1 ZR 263/14, Rn. 96 ff zum selben Sachverhalt.

Die EU-Kommission hat zur Konkretisierung der Regelung in Art. 106 AEUV sowie der hierzu ergangenen „Altmark Trans“-Entscheidung des EuGH¹⁶ ein Maßnahmenpaket zum EU-Beihilferecht veröffentlicht, nach dem staatliche bzw. kommunale Ausgleichszahlungen an Unternehmen mit Gemeinwohlverpflichtungen gerechtfertigt sein können. Zu diesem Zweck werden auch Kriterien aufgestellt, wann es sich bei diesen Ausgleichszahlungen um mit dem Europarecht vereinbare Zuwendungen handelt.

i) De-minimis-Grenzen überschritten

Die DAWI-De-minimis-Verordnung nimmt Beihilfen bis zu einem Betrag von EUR 500.000 Euro in drei Steuerjahren von der Anmeldepflicht bei der Kommission aus. Diese Summe ist hier nach aktueller Sachlage u.U. überschritten. Das Büro ift geht für die ersten fünf Betriebsjahre von Vermietungskosten der Stadt i.H.v. etwa EUR 1.650.000,- pro Jahr und Pachtzinseinnahmen von durchschnittlich EUR 81.000,- aus. Auch wenn der Beihilfenanteil jeweils nur die Differenz zwischen marktüblichem Miet-/Pachtzins und tatsächlich vereinbarten und gezahlten Beträgen ist, besteht doch das Risiko, dass der de-minimis-Betrag von EUR 500.000,- hier überschritten wäre.

ii) Ausnahme DAWI-Freistellungsbeschluss

Der DAWI-Freistellungsbeschluss vom 11.01.2012¹⁷ legt fest, unter welchen Voraussetzungen staatliche Beihilfen, die bestimmten, mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden, als mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar angesehen und demzufolge von der Notifizierungspflicht nach Art. 108 Abs. 3 AEUV freigestellt sind:

aa) Anwendungsbereich

Der Beschluss findet nur Anwendung auf staatliche Beihilfen in Form von **Ausgleichsleistungen**, die Unternehmen **für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse** gewährt werden und in eine der in Art. 2 des Beschlusses genannten Kategorien fallen. Zu diesen Kategorien zählen auch **Ausgleichsleistungen von nicht mehr als 15 Mio. Euro pro Jahr** für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (Art. 2 Abs. 1 a).

Bei der Verlagerung der Mietzinszahlung und der Reduktion des von BPG zu zahlenden Mietzinses auf Null handelt es sich der Sache nach um eine

¹⁶ Urteil vom 24.07.2003, Rs-C 280/00.

¹⁷ Amtsblatt L 7/3 ff.

Ausgleichsleistung (siehe bereits unter H. I. 2. a i)). Die Summe von 15 Mio. p.a. wird nach den Aussagen von ift bei Weitem nicht erreicht.

Bei der Definition dessen, was als **DAWI-Leistung** anzusehen ist, gestehen EuGH und Kommission den Mitgliedstaaten einen weiten Beurteilungsspielraum zu.¹⁸ Im DAWI-Leitfaden verweist die Kommission darauf, dass sie die DAWI als wirtschaftliche Tätigkeiten definiert, die dem Allgemeinwohl dienen und ohne staatliche Eingriffe am Markt überhaupt nicht oder in Bezug auf Qualität, Sicherheit, Bezahlbarkeit, Gleichbehandlung oder universaler Zugang nur zu anderen Standards durchgeführt würden. Die gemeinwirtschaftliche Verpflichtung wird dem Leistungserbringer im Wege eines Auftrags auferlegt, der eine Gemeinwohlkomponente enthält, so dass sichergestellt ist, dass die Dienstleistung unter Bedingungen erbracht wird, die es dem Leistungserbringer ermöglichen, seinen Auftrag zu erfüllen.¹⁹

Legt man diese Definition zugrunde, so wäre die Ausführung des Biosphärenbetriebs als Bildungseinrichtung zu den Themen Natur- und Klimaschutz durch eine auf diese Allgemeinwohlaufgabe verpflichtete Gesellschaft eine DAWI-Leistung. Die Marktinsuffizienz in diesem Bereich ließe sich unter Verweis auf die Insolvenz des ersten Betreibers, die nachfolgenden gescheiterten Privatisierungsbemühungen und die Analysen von ift gut belegen.

Wichtig ist aber insoweit, insbesondere bei der Einbringung des Biosphärengrundstücks in die ProPotsdam aber auch im Pachtvertrag mit der BPG genau zu umreißen, welche Ziele mit der Biosphäre verfolgt werden, um den Allgemeinwohlzweck präzise herauszuarbeiten. Denn eine allgemeingültige DAWI-Aufgabe „Biosphärenbetrieb“ gibt es nicht.

bb) Betrauungsakt

Nach Art. 3 und 4 des Freistellungsbeschlusses müssen DAWI im Wege eines öffentlichen Betrauungsaktes übertragen werden. Inhalte eines Betrauungsaktes müssen sein:

- Gegenstand und Dauer der Gemeinwohlverpflichtungen (sowie ggf. andere Nicht-DAWI-Dienstleistungen in Form einer Negativliste)²⁰,

¹⁸ Erwägungsgrund 8 zum DAWI-Freistellungsbeschluss; DAWI-Leitfaden, S. 22.

¹⁹ DAWI-Leitfaden, S. 20.

²⁰ Auslegungs- und Anwendungshilfen des BMG zur praktischen Umsetzung der Finanzierung von Leistungen der Daseinsvorsorge im Gesundheitswesen (25.02.2013), S. 11.

- das Unternehmen und ggf. das betreffende Gebiet,
- Art etwaiger dem Unternehmen durch die Bewilligungsbehörde gewährter ausschließlicher oder besonderer Rechte,
- Beschreibung des Ausgleichsmechanismus und Parameter für die Berechnung, Überwachung und Änderung der Ausgleichsleistungen,
- Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen und
- Ein Verweis auf den DAWI-Freistellungsbeschluss.

Der Betrauungszeitraum ist auf maximal zehn Jahre zu beschränken (Art. 2 Abs. 2 DAWI-Freistellungsbeschluss). Nach dem DAWI-Leitfaden der Kommission kann er aber nach Ablauf der zehn Jahre verlängert werden.²¹

Besonderes Augenmerk wird im Betrauungsakt auf den Ausgleichsmechanismus und die Vermeidung von Überkompensationen zu legen sein.

iii) Ausgleichsleistungen

In Art. 5 des Freistellungsbeschlusses sind genaue Anforderungen an die zulässigen Ausgleichsleistungen festgelegt:

- Die Höhe der Ausgleichsleistungen darf unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, **um die durch die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen verursachten Nettokosten abzudecken** (Art. 5 Abs. 1).
- Abs. 2, 3 und 4 enthalten weitere Detailregelungen zur **Berücksichtigung der Nettokosten**. Wichtig ist hierbei insbesondere, dass die zu berücksichtigenden Kosten sich auf die in Verbindung mit der Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse angefallenen Kosten beschränken. Übt das Unternehmen auch andere Tätigkeiten aus, bei denen es sich nicht um die betreffende Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse handelt, dürfen nur die der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zurechenbaren Kosten berücksichtigt werden.

²¹ DAWI-Leitfaden, S. 10.

- Abs. 5 bis 8 befassen sich im Detail mit der Frage, wie der angemessene Gewinn zu bestimmen ist.
- Abs. 9 enthält Regelungen zur sog. **Trennungsrechnung**, die in dem Fall zu führen ist, in dem ein Unternehmen auch Tätigkeiten ausübt, bei denen es sich nicht um die betreffende Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse handelt. Dies ist hier insofern relevant, als vorgesehen ist, auch Eventleistungen auszuführen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Biosphärenbetrieb stehen. Im Rahmen der Trennungsrechnung müssen in der Buchführung die Kosten und Einnahmen in Verbindung mit der Erbringung der DAWI-Leistung von allen anderen Tätigkeiten getrennt ausgewiesen werden; außerdem ist anzugeben, nach welchen Parametern die Zuordnung der Kosten und Einnahmen erfolgt. Als Kosten, die nicht der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zugerechnet werden können, gelten alle unmittelbaren Kosten, ein angemessener Beitrag zu den Gemeinkosten und eine angemessene Kapitalrendite. Für diese Kosten darf kein Ausgleich gewährt werden.

iv) Kontrolle von Überkompensation

Ergänzend zu den zuvor geschilderten Regelungen zu Ausgleichsleistungen bestimmen Art. 5 Abs. 10 und Art. 6 des DAWI-Freistellungsbeschlusses, dass das Unternehmen etwaige Überkompensationen zurückzuerstatten hat.

d) Transparenz

Der Vollständigkeit halber ist schließlich darauf hinzuweisen, dass gem. Art. 7 des Freistellungsbeschlusses bei Ausgleichsleistungen von insgesamt mehr als 15 Mio. Euro, die einem Unternehmen gewährt werden, das außerhalb des Anwendungsbereichs der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse noch andere Tätigkeiten ausübt, der betreffende Mitgliedstaat die folgenden Informationen im Internet oder in sonstiger geeigneter Weise veröffentlichen muss:

- den Betrauungsakt oder eine Zusammenfassung, welche die in Art. 4 des Freistellungsbeschlusses genannten Angaben enthält,
- den jährlichen Beihilfebetrug für das betreffende Unternehmen.

3. Vergaberecht

a) Vergaberechtpflichtigkeit

Nach § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB ist sind die §§ 97 bis 184 GWB auf die Vergabe von öffentlichen Aufträgen und Konzessionen für die Pacht von Grundstücken, vorhandenen Gebäuden oder von anderem unbeweglichen Vermögen nicht anzuwenden. Ein – hier im Verhältnis zwischen LHP und BPG geschlossener – reiner Pachtvertrag für die Biosphäre ohne Elemente eines Betreibervertrags ist demnach nicht ausschreibungspflichtig.

Wenn und soweit die konkrete Vertragsgestaltung keine über die Pacht und/oder die in § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB genannten Vertragstypen hinausgehenden Elemente, insbesondere eines Betreibervertrags, enthält, stellen sich keine vergaberechtlichen Fragen. Sollten sich in der konkreten Vertragsgestaltung ggf. doch Betreiberelemente finden, so gilt Folgendes:

b) Ausgestaltung als vergaberechtfreies Inhouse-Geschäft

Jedenfalls wäre eine Inhouse-Vergabe vergaberechtfrei zulässig, sofern folgende drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind (vgl. § 108 Abs. 1 GWB):

- Der öffentliche Auftraggeber übt über die juristische Person des Auftragnehmers eine ähnliche Kontrolle aus wie über eine eigene Dienststelle (Kontrollkriterium).
- Mehr als 80 % der Tätigkeiten der juristischen Person dienen der Ausführung von Aufgaben, mit denen sie von dem öffentlichen Auftraggeber oder von einer anderen juristischen Person, die von diesem kontrolliert wird, betraut wurde (Wesentlichkeitskriterium).
- Es besteht keine private Kapitalbeteiligung an der juristischen Person des Auftragnehmers.

c) Kontrollkriterium

Eine Kontrolle des Auftragnehmers durch die Stadt i.S.d. § 108 Abs. 1 GWB dürfte relativ unproblematisch zu begründen sein:

Die Kontrolle i.S.d. § 108 Abs. 1 GWB wird nach dessen Abs. 2 vermutet, wenn der öffentliche Auftraggeber einen ausschlaggebenden Einfluss auf die strategischen Ziele und die wesentlichen Entscheidungen der juristischen Person des Auftragnehmers hat. Da die Stadt hier ohnehin aus kommunalhaushaltsrechtlichen Gründen eine hinreichende Steuerung sowie eine Sicherung der öffentlichen

Zweckerfüllung sicherzustellen hat (siehe oben 1.), ist das Kontrollkriterium aus unserer Sicht gut erfüllbar.

Die Kontrolle kann nach § 108 Abs. 2 S. 2 GWB auch durch eine andere juristische Person ausgeübt werden, die vom öffentlichen Auftraggeber auf die gleiche Weise kontrolliert wird. Insofern käme als Betriebsgesellschaft auch eine Gesellschaft in Betracht, in der die Stadt eine entsprechend gestufte Kontrolle hat.

d) Wesentlichkeitskriterium

Die Auftragnehmerin (BPG) müsste zudem im Wesentlichen, d.h. zu 80 %, für die Auftraggeberin tätig sein. Dies gilt für die gesamte Dauer ihrer Tätigkeit. Eine Überschreitung des 20 %-Anteils an zulässigem Drittgeschäft führt zum nachträglichen Wegfall des Inhouse-Geschäfts. Die Grenze von 20 % Drittgeschäft sollte daher möglichst in der Satzung festgeschrieben sein, v.a. aber dauerhaft kontrolliert werden.

i) Bestimmung des prozentualen Anteils

Der Anteil von 80 % der Tätigkeiten für den Auftraggeber i.S.d. § 108 Abs. 1 GWB wird nach § 108 Abs. 7 GWB an dem durchschnittlichen Gesamtumsatz der letzten drei Jahre vor Vergabe des öffentlichen Auftrags oder an einem anderen geeigneten tätigkeitsgestützten Wert gemessen. Ein geeigneter tätigkeitsgestützter Wert sind zum Beispiel die Kosten, die der juristischen Person oder dem öffentlichen Auftraggeber in dieser Zeit in Bezug auf Liefer-, Bau- und Dienstleistungen entstanden sind. Liegen für die letzten drei Jahre keine Angaben über den Umsatz oder einen geeigneten alternativen tätigkeitsgestützten Wert wie zum Beispiel Kosten vor oder sind sie nicht aussagekräftig, genügt es, wenn der tätigkeitsgestützte Wert insbesondere durch Prognosen über die Geschäftsentwicklung glaubhaft gemacht wird.

ii) Zuordnung Drittumsätze

Hinsichtlich der Kosten und der Umsätze kann man sich auf die Zahlen der BPG aus der Vergangenheit stützen. Im Übrigen könnten die Prognosen von ift herangezogen werden.

Wichtig ist, dass nur solche Umsätze im Rahmen des 80 %-Kontingents zu berücksichtigen sind, die der Auftragnehmer aufgrund einer Vergabeentscheidung und/oder eines Betrauungsaktes des öffentlichen Auftraggebers erzielt. Umsätze, die aufgrund einer unternehmerischen Entscheidung im Wettbewerb erzielt werden, sind nicht hinzuzurechnen.

aa) Eintrittsgelder

Erfolgt eine explizite Übertragung des Biosphärenbetriebs im Sinne einer kommunalen Vergabeentscheidung, können aus unserer Sicht auch aus den Eintrittsgeldern erzielten Umsätze hinzugerechnet werden.

Sowohl die Erwägungsgründe der Richtlinie als auch die Gesetzesbegründung weisen darauf hin, dass es bei der Prüfung der 80 %-Grenze grundsätzlich unerheblich ist, ob der Begünstigte der Ausführung des Auftrags der Auftraggeber selbst oder ein davon abweichender Nutzer der Leistung ist.²² Dabei kommt es auch nicht darauf an, woher das Unternehmen seine Vergütung erhält, ob vom öffentlichen Auftraggeber oder von Dritten als Nutzern der von dem Unternehmen erbrachten Dienstleistungen.²³

Gleichwohl fallen nicht alle Drittumsätze in den Bereich des vergaberechtsfreien Inhouse-Geschäfts. Es ist vielmehr nach der Rechtsprechung des EuGH sowie der deutschen Obergerichte jeweils klar zu trennen, welche Umsätze unmittelbar kausal auf die Vergabeentscheidung des öffentlichen Auftraggebers zurückzuführen sind und welche allein aufgrund einer eigenen wirtschaftlichen/geschäftspolitischen Entscheidung des am Markt Unternehmens erbracht werden.²⁴ Bei der Übernahme des Biosphärenbetriebs handelt es sich aber eben gerade nicht um eine rein geschäftspolitische Entscheidung der Betriebsgesellschaft, sondern um den Kern der ihr übertragenen öffentlichen Aufgabe. Es ist daher davon auszugehen, dass die Eintrittsgelder bei der Umsatzbetrachtung nach § 108 Abs. 7 GWB dem öffentlichen Auftraggeber zuzurechnen sind.

bb) Sonstige ggf. verbleibende Drittumsätze

Sofern die Betriebsgesellschaft ansonsten Drittumsätze – etwa aus Events, einer Shop-Verpachtung oder der Vermietung der von ift angedachten „Partygärten“ – erzielt, gilt ebenfalls das Vorgesagte. Unproblematisch sind alle Umsätze, die sich noch im 20 %-Kontingent bewegen. Bei darüber hinausgehenden Umsätzen ist jeweils zu prüfen, ob und inwieweit sie mit der

²² Erwägungsgrund 32 der Richtlinie; Gesetzesbegründung zu § 108 GWB, Vgl. BT-Drs. 18/6281, S. 80.

²³ Ziekow/Völlink/Ziekow, 4. Aufl. 2020, GWB § 108 Rn. 45; Gabriel/Krohn/Neun, Handbuch Vergabe recht, Kapitel 1 Grundlagen § 6 Besondere Auftragsvergaben: In-house-Geschäfte und staatliche Kooperationen, beck-online; anders und deutlich enger, aber insoweit abweichend von der nachfolgend dargestellten obergerichtlichen Rspr.: MüKoEuWettbR/Säcker/Wolf, 2. Aufl. 2018, GWB, § 108 Rn. 37.

²⁴ EuGH Urt. v. 11. 5. 2006, Rs. C-340/04, NZBau 2006, 452, 455 f. Rn. 66 – Carbotermo; OLG Hamburg Beschl. v. 14. 12. 2010, 1 Verg 5/10, NZBau 2011, 185, 187; OLG Frankfurt Beschl. vom 30. 8. 2011, 11 Verg 3/11, ZfBR 2012, 77, 81 – jeweils noch zur alten Rechtslage; zur neuen Rechtslage des § 108 GWB: OLG Düsseldorf, Beschl. v. 04.03.2020 – Verg 10/18 (Busdienstleistungen), Rn. 49 unter Verweis auf Beschl. v. 19.12.2019 - VII-Verg 16/16.

eigentlichen Kernaufgabe des Biosphärenbetriebs zusammenhängen. Zudem sollten die Drittumsätze der Nachvollziehbarkeit halber im Wirtschaftsplan als solche ausgewiesen werden.²⁵

e) Keine private Beteiligung

Im Übrigen dürfte an dem beherrschten Unternehmen keine private Kapitalbeteiligung gegeben sein. Dies ist bei der Auswahl des zu beauftragenden Unternehmens zu berücksichtigen, dürfte sich aber auf jeden Fall sicherstellen lassen.

4. Berücksichtigung steuerlicher Belange

a) Umsatzsteuer

Die Vermietung der Immobilie durch die Eigentümergesellschaft ist steuerfrei nach § 4 Nr. 12 UStG. Die Vermieterin kann aber zur Umsatzbesteuerung nach § 9 UStG optieren, soweit die Stadt das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 UStG). Die Option, die die Eigentümergesellschaft ausübt, ermöglicht ihr den Abzug von Vorsteuer, die Bauunternehmer und Dienstleister auf Ihre Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes in Rechnung stellen.

Die Stadt kann ihrerseits im Rahmen eines von ihr mit dem Pächter der Biosphäre – der BPG – abgeschlossenen Vertrages zur Umsatzsteuer optieren.

Die Stadt kann im Rahmen des Pachtvertrages zur Umsatzsteuerpflicht optieren, wenn der Pachtzins ein Entgelt für die Verpachtung darstellt. Anders wäre dies etwa, wenn der Pachtzins lediglich ein symbolischer Preis wäre.

Da die Betriebsgesellschaft umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbringt, kann diese ihrerseits die Vorsteuer auf eine von ihr gezahlte Pacht als Vorsteuer geltend machen. Sollte die Betriebsgesellschaft Räumlichkeiten unterverpachten (etwa an Shop-Betreiber), wäre auch insoweit zur Umsatzsteuer zu optieren, um den Vorsteuerabzug zu erhalten.

b) Kapitalertragsteuer

Eventuelle offene oder verdeckte Gewinnausschüttungen der BPG oder der ProPotsdam führen zu Kapitalertragsteuern, die bei der Stadt nicht angerechnet oder erstattet werden, sondern eine endgültige steuerliche Belastung darstellen. Verdeckte Gewinnausschüttungen durch die Eigentümergesellschaft können sich

²⁵ Vgl. OLG Düsseldorf, Beschl. v. 04.03.2020 – Verg 10/18 (Busdienstleistungen), Rn. 49 unter Verweis auf Beschl. v. 19.12.2019 - VII-Verg 16/16.

ergeben, wenn diese die Immobilie zu billig vermietet. Sie können auch dadurch entstehen, dass die Betriebsgesellschaft strukturelle Verluste im Interesse der Gesellschafterin hinnimmt, also dauerdefizitär wirtschaftet. Dies ist bei der genauen Ausgestaltung der Verträge und der wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten zu beachten.

II. Anforderungen an die Grundstücksübertragung

Bei der rechtlichen Ausgestaltung des Verhältnisses zwischen EBF, Stadt und künftiger Eigentümergesellschaft (ProPotsdam) sind v.a. steuerrechtliche (siehe II.1.), städtebaurechtliche (siehe II.2), kommunalhaushaltsrechtliche (siehe II.3.) und beihilfenrechtliche (siehe II.4.) Aspekte zu beachten:

1. Steuerrechtliche Überlegungen

a) Ertragsteuerliche Behandlung der Einbringung des Grundstücks

Die derzeitige Grundstückseigentümerin EBF hält das Grundstück treuhänderisch für die Stadt. Die Rückübertragung an die Stadt erfolgt nach den Regelungen des besonderen Städtebaurechts (vorzeitige Rückübertragung des Treuhandvermögens). Im Anschluss ist eine Einbringung des Grundstücks (ohne Kaufpreiszahlung) zum Verkehrswert (angabegemäß 1 EUR) in die ProPotsdam vorgesehen. Sollte der steuerliche Buchwert vor der Einbringung nicht null betragen, würde es bei einem Verkehrswert von null zu einem Verlust kommen.

b) Grunderwerbsteuer

Die Übereignung des Grundstücks durch die EBF an die Stadt und danach durch diese an die ProPotsdam ist jeweils Grunderwerbsteuerbar nach § 1 Abs. 1 GrEStG. Die Befreiung nach § 3 Nr. 8 GrEStG ist nicht einschlägig, da die Stadt vorher nicht Eigentümer des Grundstücks war und auch der EBF den Grundstücksübereignungsanspruch nicht verschafft hat, sondern die EBF das Grundstück von einer dritten Person erworben hat. Sollte beim Erwerb des Grundstücks durch die EBF bereits von der Stadt als Treugeberin Grunderwerbsteuer erhoben worden sein, würde die Steuer nur insoweit erhoben, als die Bemessungsgrundlage den Betrag der damaligen Bemessungsgrundlage übersteigt, § 1 Abs. 6 Satz 2 GrEStG. Eine Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 1 oder Nr. 5 GrEStG erfolgt nicht, da das Grundstück nicht aus Anlass des Übergangs von öffentlich-rechtlichen Aufgaben von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts an eine andere juristische Person des öffentlichen Rechts übergeht.

Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist nach §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG in der Regel der Kaufpreis. Da ein Kaufpreis nicht gezahlt wird und auch sonst keine Gegenleistung erbracht wird, etwa im Fall der Einbringung, ist der

steuerliche Grundbesitzwert die Bemessungsgrundlage, § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GrEStG. Dieser wird nach dem Bewertungsgesetz ermittelt.

Es ist darauf zu achten, dass Gegenstand des Erwerbsvorgangs das Grundstück in seinem gegenwärtigen und nicht in einem (zukünftig) bebautem (oder renovierten) Zustand ist, da andernfalls das zukünftig bebaute Grundstück im Rahmen eines „einheitlichen Vertragswerks“ der für die Bemessung der Grunderwerbsteuer maßgebende „einheitliche Erwerbsgegenstand“ wäre (s. dazu Gleichlautender Erlass der Obersten Finanzbehörden der Länder vom 14.3.2017 (BStBl. I 2017, 436).

c) Umsatzsteuer

Die Einbringung des Grundstücks ist umsatzsteuerbar, wenn es sich nicht um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen handelt. Eine solche liegt nach § 1 Abs. 1a UStG vor, wenn ein Betrieb im Ganzen übertragen wird. Dies ist nicht der Fall, wenn die Stadt das Grundstück an die ProPotsdam überträgt, die ihrerseits nach dem Erwerb das Grundstück an die Stadt vermietet.

Der Verkauf ist nach § 4 Nr. 9a UStG umsatzsteuerfrei, wenn die einbringende Stadt nicht nach § 9 Abs. 1 UStG zur Umsatzsteuer optiert. Die Option zur Umsatzsteuer ist vorteilhaft, wenn für das Grundstück innerhalb von zehn Jahren vor dem geplanten Übergang von Nutzen und Lasten auf die Erwerberin Leistungen bezogen wurden, für die die Vorsteuerkorrekturperiode von zehn Jahren nach § 15a Abs. 1 UStG noch nicht abgelaufen ist. Die Option hat (für die Erwerberin, die dann Umsatzsteuer zu zahlen hat) keine umsatzsteuerlich nachteiligen Folgen, wenn die Erwerberin ihrerseits im Rahmen der Vermietung an die Stadt zur Umsatzsteuer optiert (nach §§ 4 Nr. 12, 9 Abs. 1 UStG), was möglich ist, wenn die Stadt das Grundstück für umsatzsteuerpflichtige Umsätze verwenden wird. Die Option auf die Vermietungsleistungen an die Stadt durch die Erwerberin ist auch sinnvoll, da ihr diese ermöglichen wird, die Vorsteuer auf die Eingangsrechnungen, die sie für Bauleistungen erhalten wird, von ihrer Umsatzsteuerschuld abzuziehen bzw. insoweit Vorsteuererstattungen vom Finanzamt zu erhalten.

2. Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben

Nach § 167 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 160 Abs. 6 S. 2 BauGB hat der Entwicklungsträger nach Beendigung seiner Tätigkeit das Treuhandvermögen einschließlich der Grundstücke, die er nicht veräußert hat, auf die Gemeinde zu übertragen.

Aus Zeitgründen soll die Grundstückstransaktion aber bereits vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme vorgenommen werden. Da das Grundstück weder für die Umsetzung von entwicklungsbedingten Aufgaben benötigt wird, noch (aufgrund der vorgesehenen öffentlichen Nutzung) der entwicklungsrechtlichen Veräußerungspflicht

gem. §§ 167 Abs. 3, 169 Abs. 5 BauGB unterliegt, stehen weder das besondere Städtebaurecht noch der zwischen EBF und Stadt bestehende Treuhandvertrag einer solchen vorzeitigen Rückübertragung entgegen.

Bei einer Einbringung des Grundstücks in die ProPotsdam zu dem aktuell ermittelten Verkehrswert i.H.v. EUR 1,- sind ergänzende Regelungen zu der künftigen Verrechnung etwaiger Erlöse aus der Veräußerung künftiger Hotelflächen mit den von der Stadt geschuldeten Mietzinszahlungen zu treffen.

3. Kommunales Haushaltsrecht

Bei der Veräußerung des – von EBF an die LHP zurückübertragenen – Biosphärengrundstücks an ProPotsdam sind kommunalhaushaltsrechtliche Vorgaben einzuhalten, auch wenn dies wegen des ermittelten Verkehrswerts von EUR 1,- (ohne die mögliche Hotelnutzung) derzeit von praktisch geringer Relevanz ist. Gleichwohl sollen diese Regelungen hier zur Vervollständigung des Bilds mit dargestellt werden:

Nach § 79 Abs. 1 BbgKVerf darf die Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern. Für den Fall der (zulässigerweise erfolgten) Veräußerung des Grundstücks auf einen Dritten sind die Maßgaben aus § 79 Abs. 2 BbgKVerf zu berücksichtigen.

Nach § 79 Abs. 2 BbgKVerf sollen die Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Eine abschließende Definition des „vollen Werts“ i.S.v. § 79 Abs. 2 BbgKVerf existiert nicht. Unter dem Begriff versteht man den sich bei Veräußerung des einzelnen Gegenstandes unter Ausschöpfung aller am Markt erzielbaren Möglichkeiten realisierbaren Wert. § 2 Abs. 1 und § 3 der Genehmigungsfreistellungsverordnung, die einen gewissen Katalog für Grundstücksveräußerungen zum vollen Wert aufzeigen, lassen erkennen, dass darunter sowohl der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB als auch der gegenwärtig am Markt erzielbare Preis verstanden wird.²⁶ Der aktuelle Verkehrswert von Grundstücken ist deshalb regelmäßig als voller Wert anzusehen.

§ 79 BbgKVerf lässt es – auch wenn derzeit praktisch kaum relevant – zu, dass die Gemeinde in Ausnahmefällen eine Veräußerung unter dem vollen Wert oder unentgeltlich vornimmt (vgl. § 79 Abs. 1 Satz 1: „in der Regel“). Erfolgt eine (zulässige) Veräußerung unter Wert, bedarf dies der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde (vgl. § 79 Abs. 3 BbgKVerf).

4. Beihilfenrecht: Keine Veräußerung unter Wert

Auch das europäische Beihilfenrecht fordert einen Verkauf/eine Übertragung öffentlicher Grundstücke zum Marktpreis. Dieser ist entweder durch ein Ausschreibungsverfahren

²⁶ Vgl. Schönmeier, in: PdK Br B-1, Dez. 2013, BbgKVerf § 79, Ziff. 4, beck-online

oder durch ein Wertgutachten zu ermitteln.²⁷ Bei einer Veräußerung unter dem Marktpreis kann der Verkauf grundsätzlich – auch wenn dies hier nach der Vorgeschichte nicht so wahrscheinlich sein mag – von Dritten im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes wegen Verstoßes gegen 108 AEUV angegriffen werden.²⁸

I. Rechtliche Anforderungen an die Einbindung des Volksparks in das Konzept

I. Anforderungen an die Ausgestaltung des Verhältnisses Stadt – Betriebsgesellschaft

1. Vergaberecht, Beihilferecht, Haushaltsrecht

Hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zum Vergaberecht kann grundsätzlich auf die Ausführungen zur Biosphäre verwiesen werden.

Anders als im Fall der Biosphäre wird aber bzgl. des Volksparks – so wie bislang auch schon – kein Pacht-, sondern ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen. § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB ist daher nicht anwendbar; der Anwendungsbereich des Vergaberechts ist somit eröffnet. Solange die Inhouse-Fähigkeit der BPG nach § 108 GWB bejaht werden kann, ist der Geschäftsbesorgungsvertrag dennoch nicht ausschreibungspflichtig. Insoweit wird wiederum auf die Ausführungen ab Ziff. H. I. 3. b. verwiesen.

Da die BPG selbst im Zusammenhang mit einer möglichen Bewirtschaftung des Volksparks keine Einnahmen erzielt, sondern alle Einnahmen an die Stadt durchleitet, stellt sich das Problem der Drittumsätze anders als bei der Biosphäre nicht.

Auch haushalts- und beihilfenrechtlich kann hinsichtlich der Grundlagen auf die obigen Ausführungen verwiesen werden. Maßgebliche Probleme bestehen bei der geplanten Bewirtschaftung des Volksparks im Namen und auf Rechnung der Stadt aus unserer Sicht hier nicht.

2. Berücksichtigung steuerlicher Belange - Umsatzsteuer

Die Stadt erbringt umsatzsteuerpflichtige Leistungen an Besucher des Volksparks, an Pächter der Gastronomie, an andere entgeltliche Nutzer der Einrichtungen des Volksparks und an alle Besucher über die Jahreskarte. Dementsprechend hat die Stadt Vorsteuerabzug für alle Eingangsrechnungen, die den ausschließlich diesen

²⁷ Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand, ABl. 1997, C 209, S. 3 ff.

²⁸ VG Weimar, Beschl. v. 30.07.2018 – 8 E 841/16 We.

umsatzsteuerpflichtigen Leistungen zuzurechnen sind. Eingangsrechnungen, die nicht diesen Leistungen zuzuordnen sind, erlauben keinen Vorsteuerabzug.

II. Anforderungen an die Grundstücksübertragung

1. Besonderes Städtebaurecht

Hinsichtlich der allgemeinen Erwägungen wird auf die Ausführungen zur Biosphäre verwiesen.

Das Volksparkgrundstück sollte – dem gesetzlichen Regelfall folgend – als nicht veräußertes Grundstück, das als öffentliche Grünfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt ist (siehe § 169 Abs. 5 BauGB), spätestens mit dem Ende der Entwicklungsmaßnahme auf die Stadt übertragen werden.

2. Steuerrecht - Grunderwerbsteuer

Dabei entstände Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 1 GrEStG.²⁹ Die Befreiung nach § 3 Nr. 8 GrEStG wäre nicht einschlägig, da die Stadt vorher nicht Eigentümer des Grundstücks war und auch der EBF den Grundstücksübergangsanspruch nicht verschafft hat, sondern die EBF das Grundstück von einer dritten Person erworben hat. Sollte beim Erwerb des Grundstücks durch die EBF bereits von der Stadt als Treugeberin Grunderwerbsteuer erhoben worden sein, würde die Steuer nur insoweit erhoben, als die Bemessungsgrundlage den Betrag der damaligen Bemessungsgrundlage übersteigt, § 1 Abs. 6 Satz 2 GrEStG.³⁰

²⁹ EZBK/Bauernfeind/Krautzberger, 142. EL Mai 2021, BauGB § 160 Rn. 24

³⁰ Maßbacher-Hönsch in Boruttau, GrEStG, § 1, Rz. 145.

Disclaimer

Das vorstehende Gutachten ist erstellt auf der Grundlage unserer mit der ProPotsdam und der EBF bestehenden Rahmen-Mandatsvereinbarung vom 24.04.2018 nach der unsere Haftung für dieses Gutachten auf EUR 10 Millionen für alle Fälle einfachen Fahrlässigkeit der für uns tätigen Anwälte begrenzt ist.

Wir haben diesem Gutachten den unter D beschriebenen Sachverhalt sowie die uns zur Verfügung stehenden und am Ende dieses Gutachtens aufgelisteten Unterlagen zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden tatsächlichen Angaben haben wir als richtig und vollständig unterstellt, ohne weitere Überprüfungen vorzunehmen, soweit uns nicht bekannt oder offensichtlich erkennbar war, dass sie unrichtig oder unvollständig sind.

Das Gutachten berücksichtigt ausschließlich die Interessen unseres Mandanten sowie der Landeshauptstadt Potsdam, nicht aber solche Dritter. Das Gutachten ist unter Berücksichtigung der Rechtslage erstellt, wie sie am heutigen Tag unter Berücksichtigung der bis zum Vortag veröffentlichten Rechtsprechung und anderer sekundärer Quellen besteht. Nachfolgende Entwicklungen und neue bzw. nachträglich bekannt gewordene Tatsachen werden nicht berücksichtigt, wir sind nicht zur Aktualisierung des Gutachtens verpflichtet.

Dokumentenverzeichnis

Alte Ausschreibungen

- Aufhebung Vergabe 2010 im EU-Amtsblatt Anlage 6
- Bekanntmachung im EU-Amtsblatt zur Aufhebung der Vergabe 2013
- Beschluss der SVV vom 05.12.2012.pdf
- Vergabebekanntmachung 2010
- Vergabebekanntmachung 2008
- Vergabevermerk zur Aufhebung der Vergabe 2010

Betrauung PMG

- Beschluss0371
- Beschlussvorlage Weiterführung der Betrauung
- Vereinbarung zur Betrauung

Biosphären GmbH

- 20200122_Jahresabschlussbericht 2018 BgA Biosphäre end
- Betreibervertrag
- JA_2019_Biosphäre_Original
- PWC – Zuarbeiten Biosphäre_Volkspark
- WG Betrauungsakt Biosphärenhalle
- Verkehrswertermittlungsgutachten Sachverständigenbüro Hänicke-Hurlin vom 17.05.2021

Entwicklungsträger Bornstedter Feld

- 1993_11_23_Beauftragung
- 1996_08_28_Nachtrag
- 2000_03_21_2. Nachtrag
- 2005_03_08_Änderung

ift-Machbarkeitsstudie

- Abstimmungstreffen 1 ProPotsdam und Stadt 200821 fertig
- Abstimmungstreffen 2 ProPotsdam und Stadt 201116

- Abschließendes Abstimmungstreffen ProPotsdam und Stadt am 03.09.2021, Präsentation Lenkungsgruppe vom 03.09.2021
- Aktualisierter Zeitplan Biosphäre Potsdam 2.0 Natur Campus 200908
- Zeitplan Biosphäre 2.0 inkl. Volkspark (Stand: 15.09.2021) 20210903_ZMP Biosphäre_02 (002).pdf
- Angebot Biosphäre Potsdam 2.0 Natur Campus ift 191213
- Präsentation

PROFUND-Konzept

- Konzept Biosphäre_PROFUND

Rechtsgutachten Noerr Mai 2018

- 20180522_E_Gutachten Alternativen Nachnutzung Biosphäre Potsdam_clean

Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung

- 19.SVV0304_Beschlussübersicht
- 19.SVV0304_Beschlussvorlage
- 20.SVV.0120_Beschlussübersicht
- 20.SVV.0120_Mitteilungsvorlage
- 20.SVV.0850_Beschlussübersicht
- 20.SVV.0850_Mitteilungsvorlage
- 20.SVV.1167_Beschlussübersicht
- 20.SVV.1167_Mitteilungsvorlage
- 20.SVV.1167_Mitteilungsvorlage_Anlage

Volkspark

- 01_Wirtschaftsplan_2020-2025_Volkspark_Einnahmen_Ausgaben
- 01_Wirtschaftsplan_2020-2025_Volkspark_Erfolgsplan
- 01_Wirtschaftsplan_2020-2025_Volkspark_Finanzplan
- 03_IHS:_Konzept_2020_2025_Seite 1 von 3
- 03_IHS:_Konzept_2020_2025_Seite 2 von 3
- 03_IHS:_Konzept_2020_2025_Seite 3 von 3
- 04_Übersicht Rücklagenentwicklung 2015_2022_10.07

Berlin, den 03.09.2022

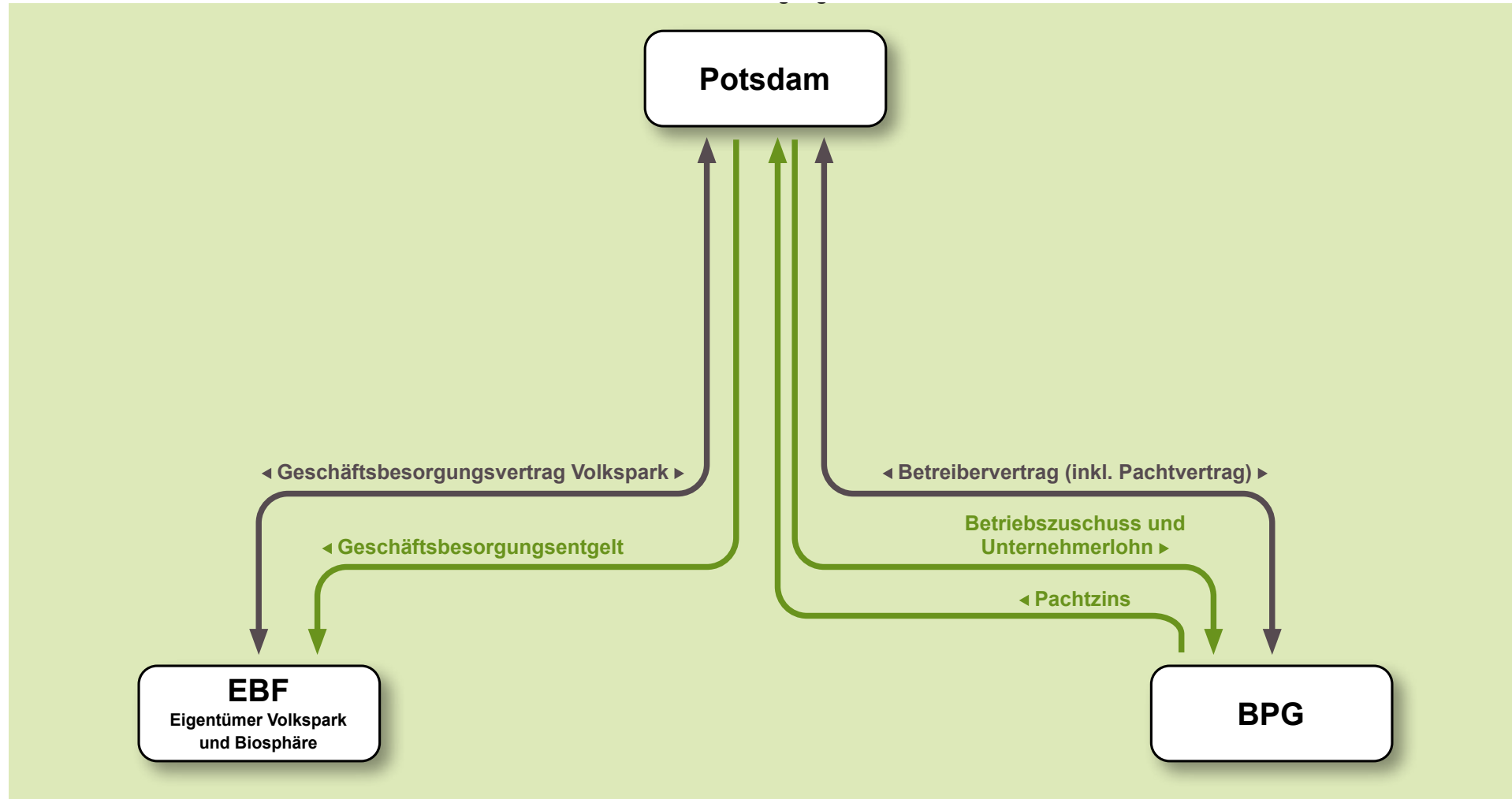
Dr. Rut Herten-Koch
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Fachanwältin für Vergaberecht

Ulrich Siegemund
Rechtsanwalt und Steuerberater

Biosphäre 2.0 (inkl. Volkspark)

Ergebnisse SVV-Prüfauftrag

Aktuelle Akteure und Vertragsbeziehungen



Zu prüfende Varianten nach SVV-Beschlüssen

- ▶ SVV-Beschluss vom 03.04.2019: Zur Umsetzung der Konzeptidee „Biosphäre 2.0“ (Fortsetzung des Betriebs der Biosphäre in Kombination mit den Themen Klima und Umwelt und einem Natur Campus im Volkspark sowie einem Hotel/Tagungszentrum) soll auch das künftige Betreibermodell untersucht werden.
- ▶ Gefordert war eine Eignungs- und Risikobetrachtung der Vor- und Nachteile für die Varianten:
 - **Eigengesellschaft**
 - **Eigenbetrieb mit Managementvertrag**
 - **Verpachtung an privaten Betreiber/Fremdbetrieb oder Privatisierung**

Gemeinsam erarbeitete Ziele der Modellwahl

Sicherung des öffentlichen Zwecks



Investitionen ebenso wie ggf. Fördermittel und wirtschaftliche Tätigkeit der Kommune erfordern Sicherung des öffentlichen Zwecks

01

Finanzielles Risiko



Angesichts der anstehenden Investitionen sowie die des andauernden Zuschussbedarfs sind haushaltsrechtliche Risiken zu minimieren

02

Städtischer Einfluss



Öffentliche Zweck-sicherung und Risikominimierung erfordern städtische Steuerung

03

Schnelle Schaffung arbeitsfähiger Strukturen



Investitionen und Betrieb erfordern zeitnah handlungsfähige Strukturen

04

Ergebnisse zur Gesellschafts- und Eigentumsstruktur

- ✓ Insbesondere mit Blick auf eine zeitnahe Strukturumstellung sowie auf die Möglichkeiten kommunaler Steuerung sind **die kommunalen Varianten im Vergleich zur Privatisierung oder dem privaten Betrieb geeigneter**, die in der Diskussion herausgearbeiteten Ziele zu erfüllen.
- ✓ Mit Blick auf etwaige finanzielle Risiken/Haftungsfragen ist die Variante einer **100% städtischen GmbH** aufgrund des besser abzugrenzenden Haftungsrisikos im Vergleich zum Eigenbetrieb nach aktuellem Stand der Überlegungen vorzugswürdig.
- ✓ Schließlich ist es insbesondere mit Blick auf die Finanzierung sinnvoll, **Grundstückseigentum und Biosphärenbetrieb zu trennen**.

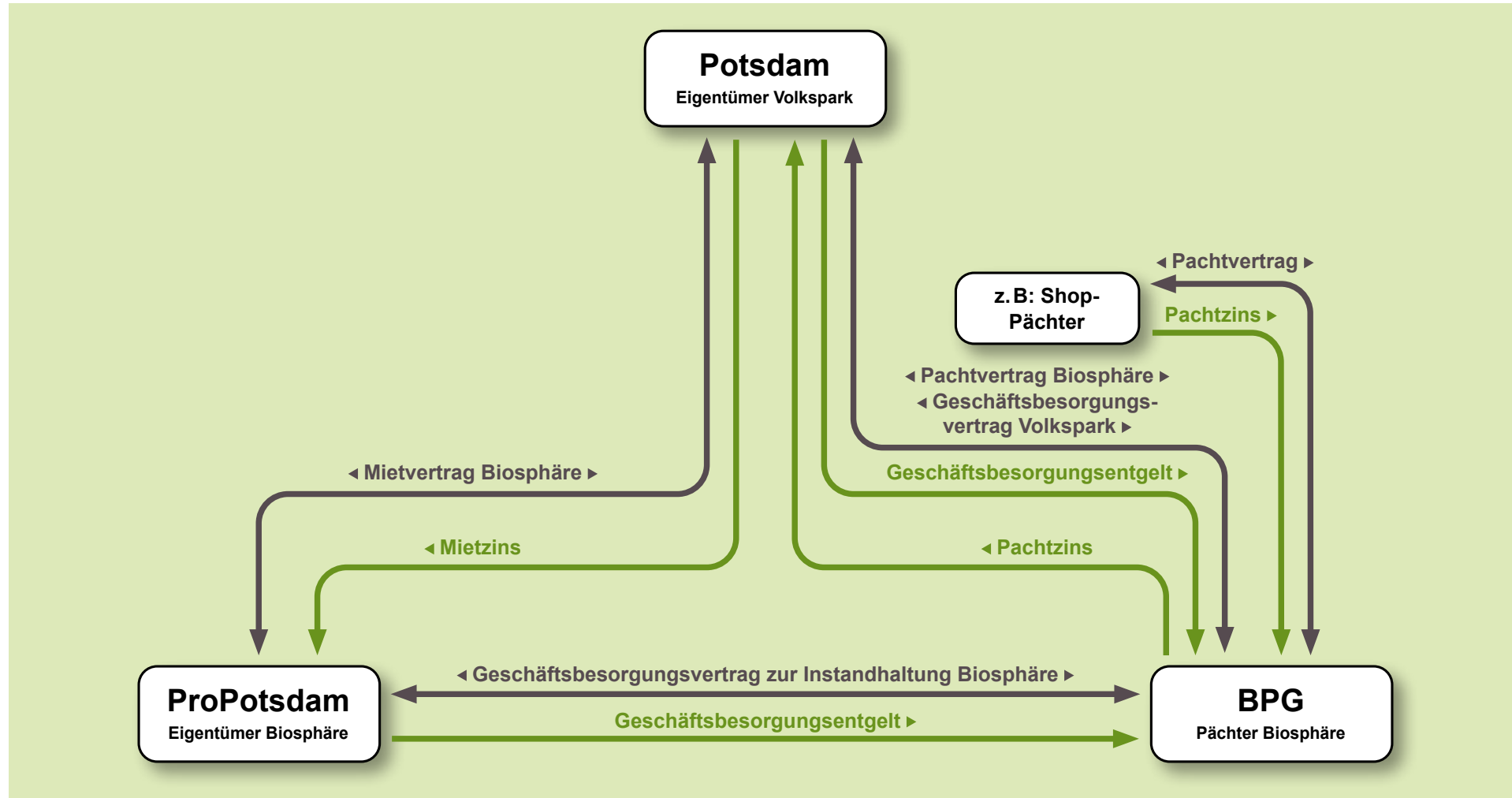


Synergien zwischen Biosphäre und Volkspark

- Die beiden Einrichtungen sollen beide von der BPG betrieben werden.
- Das Konzept Biosphäre 2.0 mit den Themen Klima und Umwelt lässt sich durch eine gemeinsame Vermarktung besser umsetzen.
- Ähnliches gilt für übergreifende Veranstaltungen.
- Die Synergieeffekte bestehen vorrangig auf inhaltlicher und weniger auf der Kostenebene.



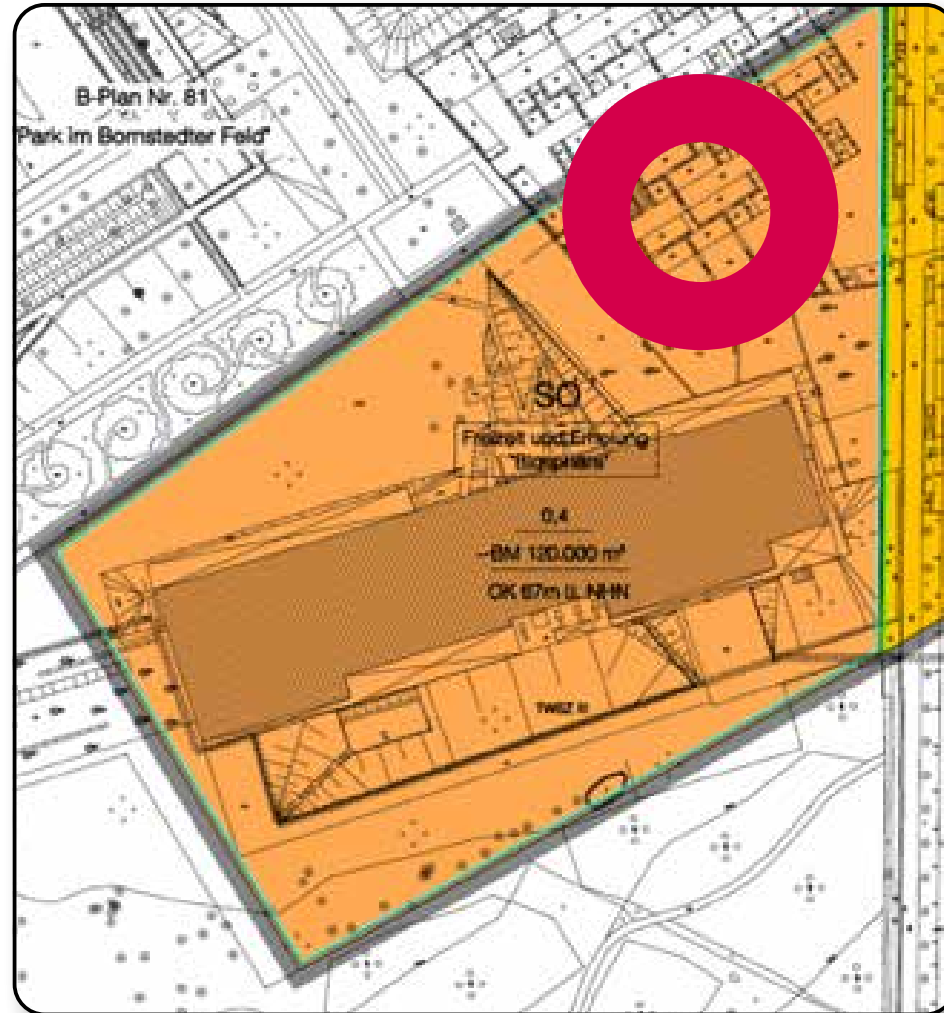
Künftige Akteure und Vertragsbeziehungen



Vertragsmodell Bauphase

- ▶ Grundsätzlich funktioniert das vorstehend beschriebene Vertragsmodell auch während der Bauphase.
- ▶ Maßgeblicher Unterschied: Keine Einnahmen bei BPG bei zumindest teilweise fortlaufenden Kosten.
- ▶ Ausgleich über:
 - **Kostensparnis durch Verzicht auf Erbringung rein betriebsbezogener Leistungen**
 - **Pachtfreie Zeit während der Umbauphase**
 - **Geschäftsbesorgungsentgelt im Verhältnis ProPotsdam – BPG**

Mögliche künftige Hotelnutzung



Integration des Hotels/Tagungszentrums in das Modell

- Für eine Hotelnutzung auf den angrenzenden Parkplatzflächen sowie eine Veräußerung künftiger Hotelflächen an einen privaten Dritten bedarf es zunächst einer Bebauungsplanänderung sowie einer baurechtskonformen Grundstücksteilung.
- Da es insoweit noch keine konkreten SVV-Beschlüsse gibt, wurde die mögliche Hotelnutzung bei der Verkehrswertermittlung des Biosphärengrundstücks (Stand Mai 2021) nicht mit betrachtet. Der Wert des Biosphärengrundstücks wurde mit 1 € angesetzt.
- Bei einer Einbringung des Grundstücks in die ProPotsdam zum aktuell ermittelten Verkehrswert sind ergänzende Regelungen zur künftigen Verrechnung etwaiger Veräußerungserlöse mit den von der Stadt geschuldeten Mietzinszahlungen zu treffen.

Umsetzungsphasen Biosphäre 2.0

Umstrukturierung

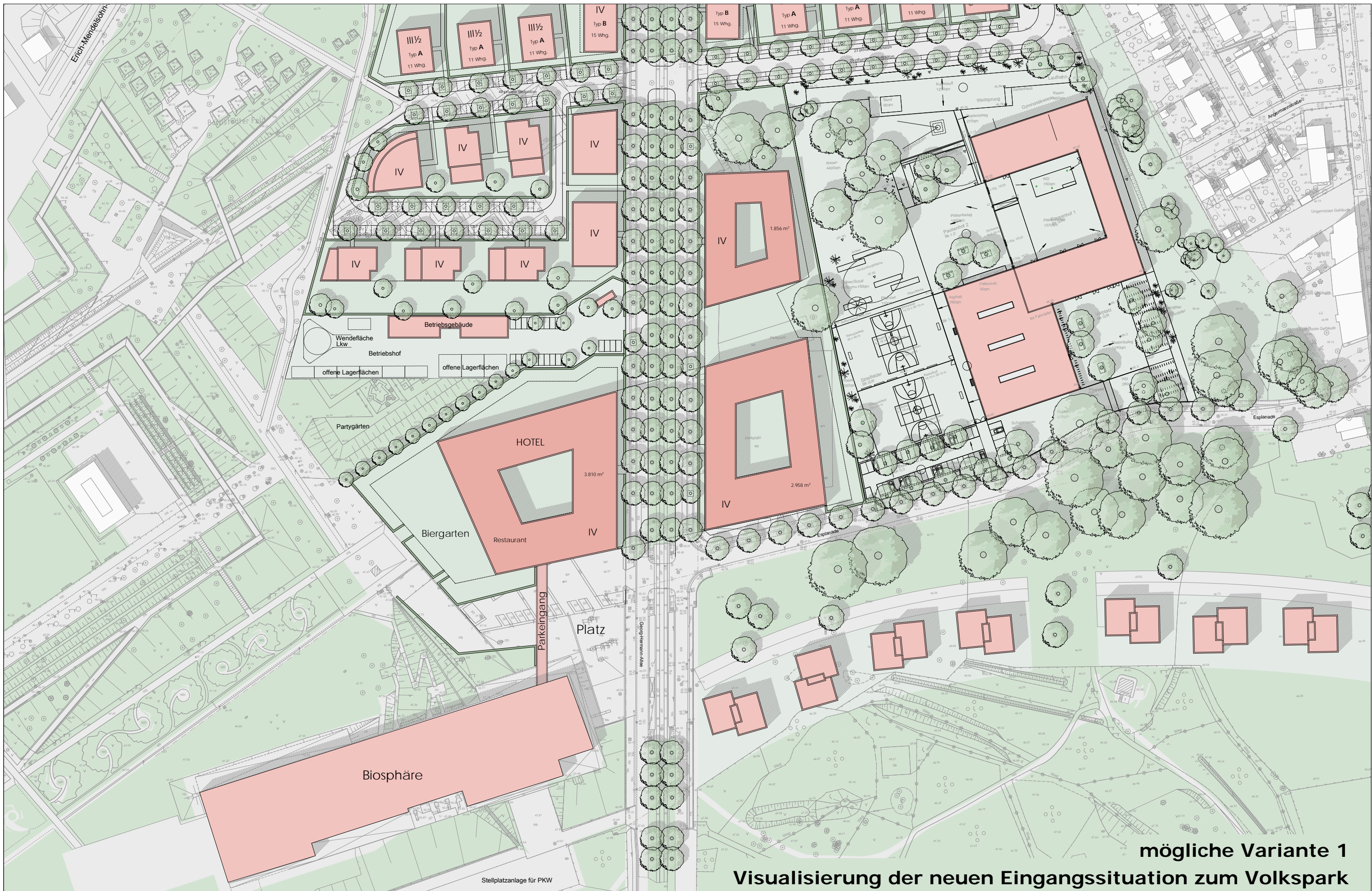
- Gesellschaftsrechtliche Neuordnung
- Eigentumsrechtliche Neuordnung
- Vertragsrechtliche Neuordnung

Planungs- und Vorbereitungsphase

- Ausschreibung und Beauftragung Planungsleistungen
- Beantragung Fördermittel Biosphäre
- Organisatorische Vorbereitungen Umbau und Schließung Biosphäre
- Vorbereitung Projektentwicklung Hotel

Umbauphase

- Schließung und Umbau der Biosphäre
- Wiedereröffnung Biosphäre



mögliche Variante 1
Visualisierung der neuen Eingangssituation zum Volkspark

PROJEKT **Rote Kaserne West**
Georg-Hermann-Allee
14469 Potsdam

BAUHERR **Landeshauptstadt Potsdam**
 Friedrich-Ebert-Straße 79-81
 14467 Potsdam

PLANER ARCHITEKTEN **LÖFFLER + KÜHN**
 Planungs GbR, 14467 Potsdam
 info@loeffler-kuehn.de

PLAN **Lageplan M 1:1500**
 Masterplananpassung

DATUM **01.12.2021**



Neue Eingangssituation zum Volkspark an der Biosphäre

mögliche Variante 1

Visualisierung der neuen Eingangssituation zum Volkspark

PROJEKT

**Rote Kaserne West
Georg-Hermann-Allee
14469 Potsdam**

BAUHERR

**Landeshauptstadt Potsdam
Friedrich-Ebert-Straße 79-81
14467 Potsdam**

PLANER

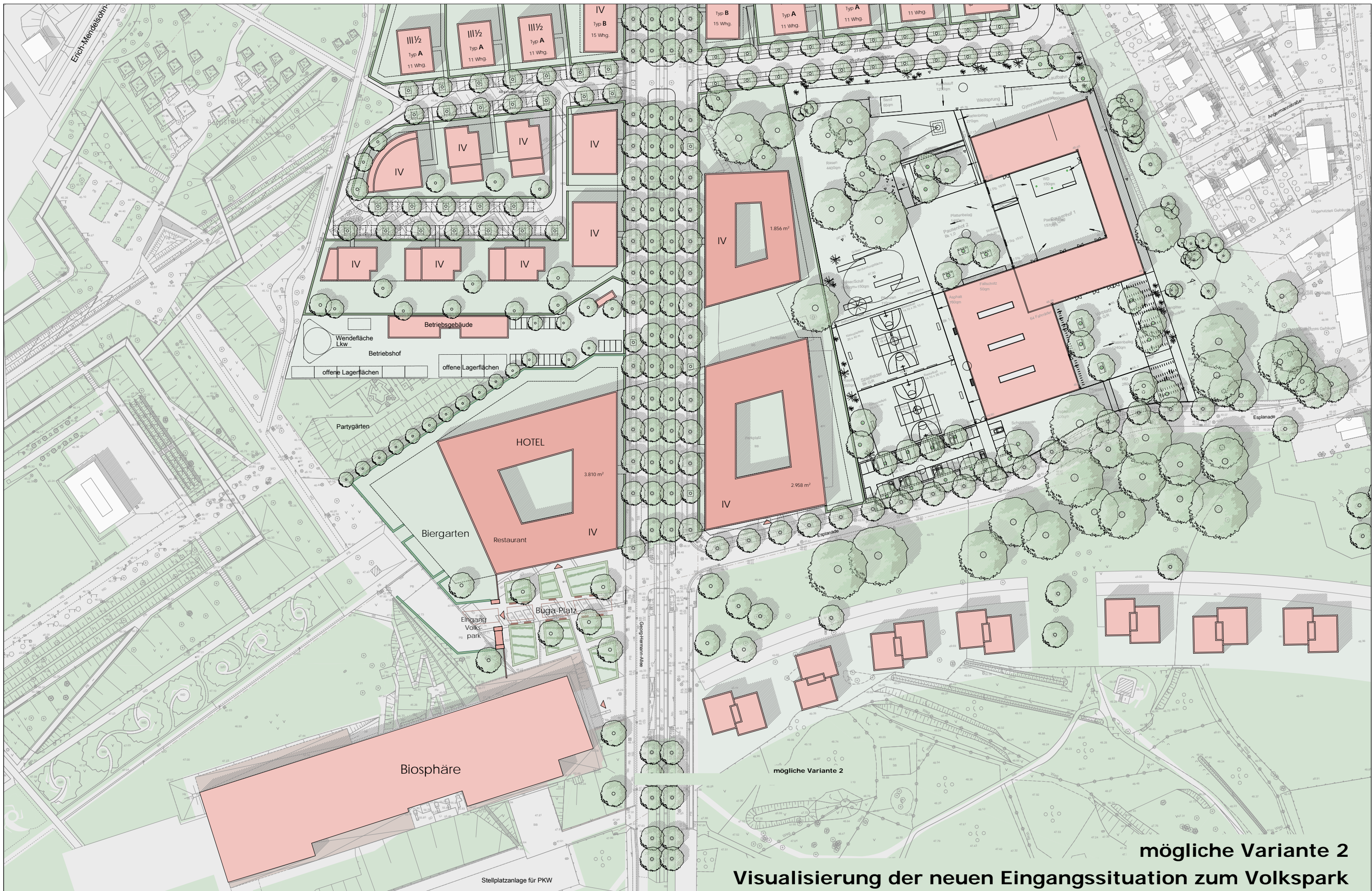
ARCHITEKTEN **LÖFFLER + KÜHN**
Planungs GbR, 14467 Potsdam
info@loeffler-kuehn.de

PLAN

Perspektive 2
Eingang Bugapark

DATUM

01.12.2021



mögliche Variante 2
Visualisierung der neuen Eingangssituation zum Volkspark

PROJEKT **Rote Kaserne West**
Georg-Hermann-Allee
14469 Potsdam

BAUHERR **Landeshauptstadt Potsdam**
 Friedrich-Ebert-Straße 79-81
 14467 Potsdam

PLANER ARCHITEKTEN **LÖFFLER + KÜHN**
 Planungs GbR, 14467 Potsdam
 info@loeffler-kuehn.de

PLAN **Lageplan M 1:1500**
 Masterplananpassung

DATUM **01.12.2021**



Neue Eingangssituation zum Volkspark an der Biosphäre

mögliche Variante 2

Visualisierung der neuen Eingangssituation zum Volkspark

PROJEKT
Rote Kaserne West
Georg-Hermann-Allee
14469 Potsdam

BAUHERR
Landeshauptstadt Potsdam
 Friedrich-Ebert-Straße 79-81
 14467 Potsdam

PLANER
 ARCHITEKTEN **LÖFFLER + KÜHN**
 Planungs GbR, 14467 Potsdam
 info@loeffler-kuehn.de

PLAN
Perspektive 4
 Eingang Bugapark

DATUM
 01.12.2021



Neue Eingangssituation zum Volkspark an der Biosphäre

mögliche Variante 2

Visualisierung der neuen Eingangssituation zum Volkspark

PROJEKT

**Rote Kaserne West
Georg-Hermann-Allee
14469 Potsdam**

BAUHERR

**Landeshauptstadt Potsdam
Friedrich-Ebert-Straße 79-81
14467 Potsdam**

PLANER

ARCHITEKTEN **LÖFFLER + KÜHN**
Planungs GbR, 14467 Potsdam
info@loeffler-kuehn.de

PLAN

Perspektive 3
Eingang Bugapark

DATUM

01.12.2021



Neue Eingangssituation zum Volkspark an der Biosphäre

mögliche Variante 2

Visualisierung der neuen Eingangssituation zum Volkspark

PROJEKT

**Rote Kaserne West
Georg-Hermann-Allee
14469 Potsdam**

BAUHERR

**Landeshauptstadt Potsdam
Friedrich-Ebert-Straße 79-81
14467 Potsdam**

PLANER

ARCHITEKTEN **LÖFFLER + KÜHN**
Planungs GbR, 14467 Potsdam
info@loeffler-kuehn.de

PLAN

Perspektive 2
Eingang Bugapark

DATUM

01.12.2021



Torhäuser als Auftakt zum Wohngebiet

mögliche Variante 1
Visualisierung der neuen Eingangssituation zum Volkspark

PROJEKT **Rote Kaserne West**
Georg-Hermann-Allee
14469 Potsdam

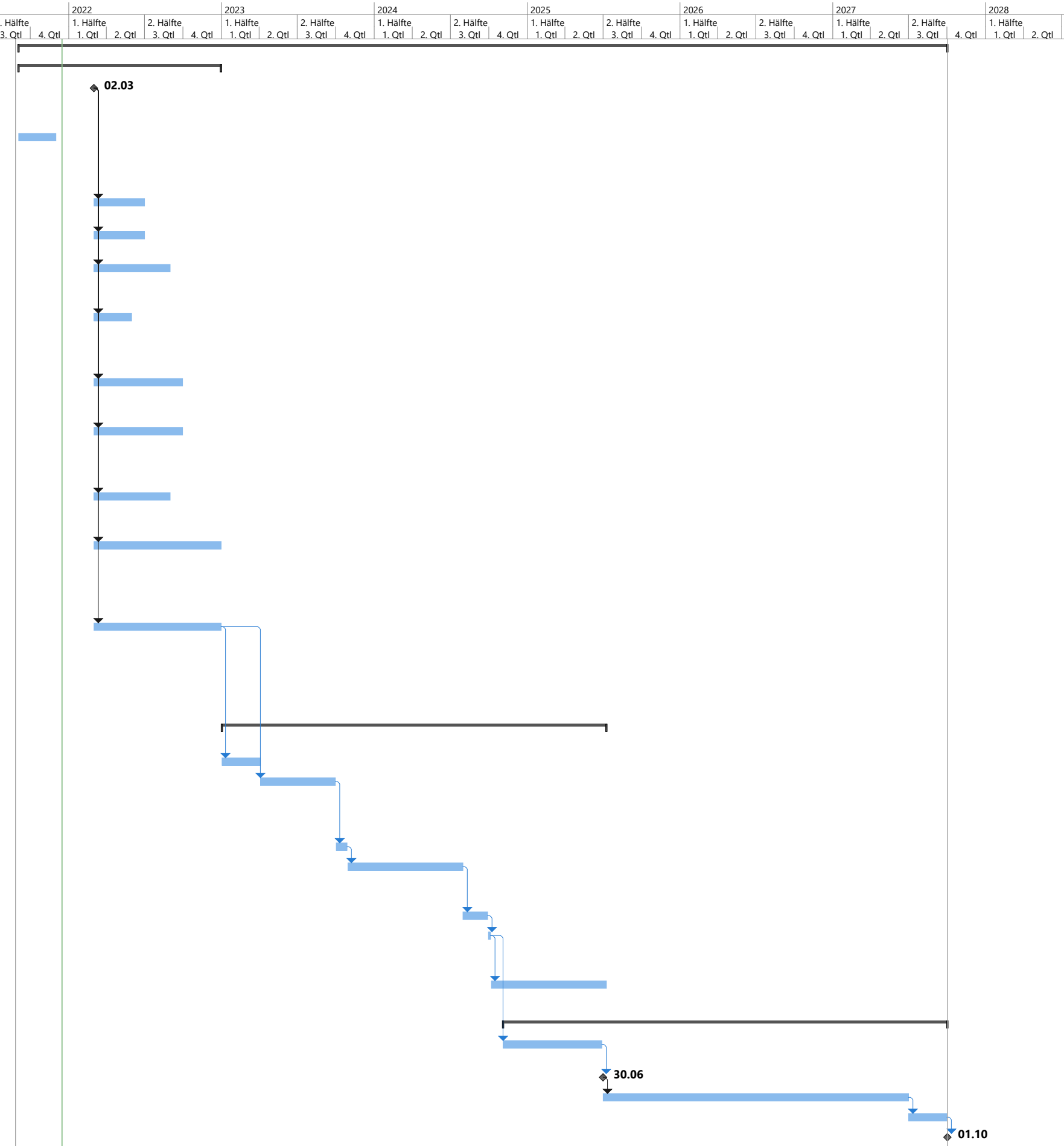
BAUHERR **Landeshauptstadt Potsdam**
Friedrich-Ebert-Straße 79-81
14467 Potsdam

PLANER ARCHITEKTEN **LÖFFLER + KÜHN**
Planungs GbR, 14467 Potsdam
info@loeffler-kuehn.de

PLAN **Perspektive 1**
Georg-Hermann-Allee

DATUM
01.12.2021

Nr.	Vorgangname	Dauer	Anfang	Ende	Vorgänger	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
						2. Qtl	2. Hälfte 3. Qtl	4. Qtl	1. Hälfte 1. Qtl	2. Qtl	2. Hälfte 3. Qtl	4. Qtl	1. Hälfte 1. Qtl	2. Qtl	2. Hälfte 3. Qtl	4. Qtl	1. Hälfte 1. Qtl	2. Qtl	2. Hälfte 3. Qtl
1	Zeitplan Biosphäre 2.0 inkl. Volkspark	1586 Tage	Fre 03.09.21	Fre 01.10.27															
2	Neuordnungsphase	346 Tage	Fre 03.09.21	Fre 30.12.22															
3	Beschlussfassung zur Umsetzung des vorgeschlagenen Konzepts Biosphäre 2.0 im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung	0 Tage	Mit 02.03.22	Mit 02.03.22															
4	Ggf. Antrag EBF auf Teil-Abgeschlossenheitserklärung der Stadt zur Entwicklungsmaßnahme bzgl. der Biosphären- und Volkspark-Flächen (§§ 169, 163 I BauGB)	63 Tage	Fre 03.09.21	Die 30.11.21															
5	Übertragung des Grundstückseigentums Biosphäre an die Stadt	87 Tage	Mit 02.03.22	Don 30.06.22	3														
6	Übertragung des Grundstückseigentums Volkspark an die Stadt	87 Tage	Mit 02.03.22	Don 30.06.22	3														
7	Zeitgleich: „Übertragung“ des Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Stadt bzgl. des Volksparks von EBF auf BPG	130 Tage	Mit 02.03.22	Die 30.08.22	3														
8	Je nach weiterem zeitlichen Ablauf ggf. Aktualisierung Verkehrswertermittlung Biosphären-Grundstück (§ 5 II Nr. 1 GenehmFV „Nachweis des Werts“)	64 Tage	Mit 02.03.22	Mon 30.05.22	3														
9	Einbringung des Biosphären-Grundstücks in das Vermögen der ProPotsdam GmbH mit Zweckbindung bzgl. der Biosphärenhalle	152 Tage	Mit 02.03.22	Don 29.09.22	3														
10	Zeitgleich: Abschluss Mietvertrag zwischen Stadt und ProPotsdam zur Biosphären-Halle (Vermietung ProPotsdam an Stadt) mit Sonderregelungen für Umbauphase	152 Tage	Mit 02.03.22	Don 29.09.22	3														
11	Änderung der gesellschaftsrechtlichen Anbindung der BPG (künftig nicht mehr Tochter der PMSG, sondern der PRO)	130 Tage	Mit 02.03.22	Die 30.08.22	3														
12	Einvernehmliche Aufhebung des bestehenden und Pacht- und Betreibervertrags und Abschluss Pachtvertrag zwischen Stadt und BPG zur Biosphärenhalle (Verpachtung Stadt an BPG mit Sonderregelungen zu Bauphase)	218 Tage	Mit 02.03.22	Fre 30.12.22	3														
13	Abschluss Geschäftsbesorgungsvertrag Pro und BPG (Geschäftsbesorgung bzgl. der wirtschaftlich von der Pro geschuldeten Instandhaltungsleistungen mit Sonderregelung zur Bauphase)	218 Tage	Mit 02.03.22	Fre 30.12.22	3														
14																			
15	Planungs- und Vorbereitungsphase Biosphärenhalle	657 Tage	Mon 02.01.23	Die 08.07.25															
16	Vorbereitung der Europaweiten Ausschreibung	66 Tage	Mon 02.01.23	Mon 03.04.23	13														
17	Europaweite Ausschreibung Planungsleistungen „Revitalisierung der Biosphärenhalle“ (in mehreren Losen; als Stufenverträge und ohne Parkplatzflächen) durch die ProPotsdam	129 Tage	Die 04.04.23	Fre 29.09.23	13EA+66 Tage														
18	Beauftragung Planungsleistungen Biosphärenhalle	20 Tage	Mon 02.10.23	Fre 27.10.23	17														
19	Nach Vorliegen der Ergebnisse zur LP 2: Stellung aller möglichen und erforderlichen Fördermittelanträge Biosphärenhalle	197 Tage	Mon 30.10.23	Die 30.07.24	18														
20	Erteilung Fördermittelbescheide	43 Tage	Mit 31.07.24	Fre 27.09.24	19														
21	Fortsetzung der Planungsleistungen unter Berücksichtigung etwaiger Auflagen aus den Fördermittelbescheiden	5 Tage	Mon 30.09.24	Fre 04.10.24	20														
22	Stellung Bauantrag, Erteilung Baugenehmigung	197 Tage	Mon 07.10.24	Die 08.07.25	21														
23																			
24	Umbauphase	760 Tage	Mon 04.11.24	Fre 01.10.27															
25	Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe (Um-)Bauleistungen	170 Tage	Mon 04.11.24	Fre 27.06.25	21EA+20 Tage														
26	Schließung der Halle für den Publikumsverkehr	0 Tage	Mon 30.06.25	Mon 30.06.25	25EA+1 Tag														
27	Durchführung Umbaumaßnahme	522 Tage	Die 01.07.25	Mit 30.06.27	26														
28	Inbetriebnahme revitalisierte Biosphärenhalle	66 Tage	Don 01.07.27	Don 30.09.27	27														
29	Wiedereröffnung revitalisierter Biosphärenhalle	0 Tage	Fre 01.10.27	Fre 01.10.27	28EA+1 Tag														



Projekt: ZMP Biosphäre_01
Datum: Don 16.12.21

Vorgang		Sammelvorgang		Inaktiver Meilenstein		Nur Dauer		Nur Anfang		Externer Meilenstein		Manueller Fortschritt	
Unterbrechung		Projektsammelvorgang		Inaktiver Sammelvorgang		Manueller Sammelrollup		Nur Ende		Stichtag			
Meilenstein		Inaktiver Vorgang		Manueller Vorgang		Manueller Sammelvorgang		Externe Vorgänge		In Arbeit			



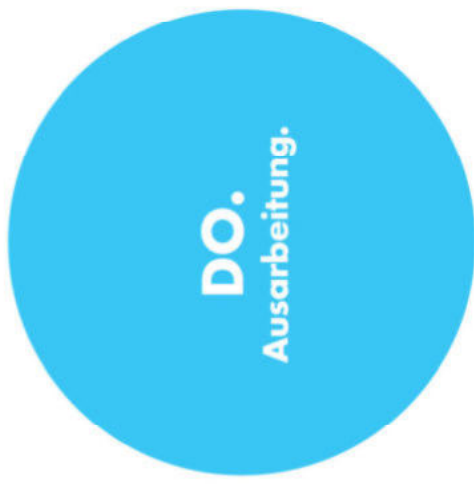
dan pearlman

EXPERIENCE ARCHITECTURE

**BIOSPHERE POTSDAM
NACHNUTZUNGSKONZEPT**

BRIEFING

Vorstellung Prozess | Planungsphasen



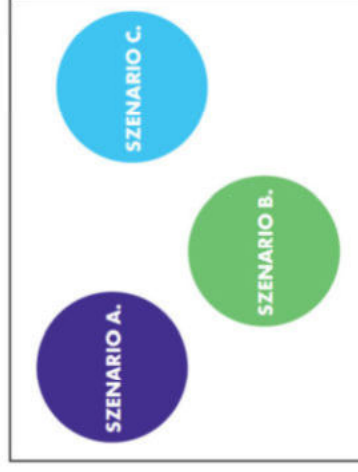
1. Analyse und Strategie

Vielzahl an Nutzungsideen



2. Konzeptentwicklung

Drei Nutzungsszenarien



3. Konzeptumsetzung

Ein Nutzungskonzept



GRUNDLAGEN

Zielsetzung

WOW-Faktoren

Synergien mit Volkspark Potsdam

- Schaffung eines USP durch Nutzung der Bestandspotentiale, Ergänzungen im Außenbereich und neues Thema
- Destination Profiling > "Destination Volkspark Potsdam" mit neuem **NaturCampus** inklusive Biosphäre, neuem Hotel und Tagungen als Ergänzung/ Erweiterung Angebot Volkspark
- Synergien mit Volkspark durch diverse saisonale Events und Thema "Lernen im Grünen"
- Integration zahlreicher neuer WOW-Faktoren und Attraktionen wie mit Alleinstellungsmerkmal in der Region (Lichtermeer, 5D Simulator Ride, Wüsten- und Polarausstellung, Erlebnis-Gartenkolonie...)

Relevanz für das Quartier

- neue frei zugängliche Gastronomie mit Biergarten und Shop in der Gartenkolonie sowie in der Biosphäre (auch in den Abendstunden)
- neuer frei zugänglicher Spielplatz in der Gartenkolonie
- Urban Gardening-Flächen für Anwohner in der Gartenkolonie
- ganzjährig wechselnde Veranstaltungen im Innen- sowie Außenbereich der Biosphäre
- Erweiterung der mietbaren Eventflächen im Innen- und Außenraum für Geburtstage, Hochzeiten etc.



- außerschulischer Lernort
- ermäßigte Jahreskarten und Kombi-Tickets mit Volkspark Potsdam
- neue Biotope und Soziotope im Außenbereich
- Begegnungsräume unterschiedlicher Menschen- und Menschengruppen
- Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste
- Destination Volkspark Potsdam mit umfangreichem Angebot als einzigartiges Stadtteilzentrum



IDEENENTWICKLUNG

Konzeptansatz 1 | Biosphäre 2.0



Konzeptansatz 1 sieht die Weiterentwicklung der bestehenden Biosphäre aufbauend auf ihren derzeitigen Potentialen vor. Die bestehenden Themenbereiche sollen erweitert und durch aktuelle Themen ergänzt werden. Das Ausstellungskonzept wird zeitgemäß angepasst.

Themen und Bereiche:

- Vielfalt entdecken und erleben
- Unter der Erde
- Mikro-Welten
- Tiefen der See
- Die Wüste lebt
- Das ewige Eis
- Der Regenwald bei Tag und Nacht
- Biodiversity Lab

Ergänzende Anmerkungen und Ideen aus dem Workshop:

- unsichtbare Biosphäre
- mehr Aquarien
- Tropenhalle bleibt erhalten
- Neue Welt > Mikrowelt entdecken, "Abenteuerwiese" > gut
- Biolumineszenz und Tiefsee > gut
- Tierwelt unter Wasser > gut
- Regenwald bei Nacht > gut
- 24 h Öffnung (Nachtprogramm)
- Klimawandel als Thema aufnehmen
- Meeresaquarium-Shop
- Themen Wasser, Wüste, Klima etc. > gut
- Expeditionen, Camps, Expedition in Mikrowelt, Coral Sea
- flexible Bildungs-/Erlebnisangebote
- mehr Restaurants
- Kooperation mit Botanischen Gärten
- Hotel (für Tagungen) ergänzen



IDEENENTWICKLUNG

Konzeptansatz 2 | Entertainment Center



Konzeptansatz 2 greift die aktuellen Trends in der Freizeitbranche auf und sieht die Umgestaltung der bestehenden Biosphäre zu einem Entertainment Center vor, welches die bestehenden räumlichen Potentiale wie bspw. die Tropenhalle aufgreift und neue thematisch integrierte Freizeit- und Unterhaltungsangebote vorsieht.

Themen und Bereiche:

- Jungle Playground
- Treetop Fun Kletterwald
- Adventure Games
- Caving
- Die Abenteuerwiese
- Unterwasser Jumphouse

Ergänzende Anmerkungen und Ideen aus dem Workshop:

- einzelne Kletterelemente
- Treetop Fun Größe?
- Besucherzahlen Adventure Games?
- indoor + outdoor
- Angebot für Erwachsene?



IDEENENTWICKLUNG

Konzeptansatz 3 | Nature Science Center

Konzeptansatz 3 baut auf den bestehenden Potentialen auf und integriert in verstärkter Weise den wissenschaftlichen Aspekt im Erlebnis. Die verschiedenen Themenbereiche bieten wissenschaftlichen Institutionen die Möglichkeit aktuelle Erkenntnisse aus der Forschung nachvollziehbar und spannend erlebbar zu machen.

Themen und Bereiche:

- Entdecke die Elemente
- Natur mit allen Sinnen erleben
- Mitmach-Wissenshaft
- Spannende Naturerlebniswelten

Ergänzende Anmerkungen und Ideen aus dem Workshop:

- Sinneserfahrungen analog und VR
- Birdy View > Ulm



IDEENENTWICKLUNG

Konzeptansatz 4 | Evolution Discovery

Konzeptansatz 4 nutzt die begrünten Innenraumpotentiale und bietet eine neuartige Erlebniswelt die den Besucher auf eine fantastische Reise durch die Entwicklungsgeschichte führt und Einblicke in unsere Vergangenheit sowie in die Zukunft ermöglicht.

Themen und Bereiche:

- Vom Urknall in die Zukunft
- Darwin Discovery
- Living Fossils
- Jurassic Forest
- Jurassic Safari Simulator Ride
- Sea Monsters 5D
- Ausgrabung Spielplatz
- The Future is Wild

Ergänzende Anmerkungen und Ideen aus dem Workshop:

- lebende Fossilien zeigen



IDEENENTWICKLUNG

Konzeptansatz 5 | Erlebnis Klima und Umwelt



Konzeptansatz 5 lässt die Besucher in allen Bereichen der Biosphäre die hoch aktuellen Themenbereiche Umwelt, Klimawandel, erneuerbare Energien und Schutz der Ressourcen näher kennenlernen.

An interaktiven Mitmachstationen werden Klima- und Umweltphänomene spielerisch erkundet und mit allen Sinnen erlebbar.

Themen und Bereiche:

- Tropen > Regenwald und Korallenriff
- Subtropen > Wüste
- Polargebiete > Eiswüste
- gemäßigte Zone > Gartenkolonie

Ergänzende Anmerkungen und Ideen aus dem Workshop:

- Klima im Zusammenhang mit Regenwald
- Synergien mit PIK und anderen Instituten möglich
- Klimawandel unpopulär als Einzelthema > als Thema integriert in Biosphäre 2.0
- Förderungsmöglichkeiten
- sinnliche Wahrnehmung
- Thema Korallenriff > gut



IDEENENTWICKLUNG

Konzeptansatz 6 | Virtual Zoo



Konzeptansatz 6 greift die aktuellen Trends der digitalen Freizeitwelt auf, und bietet in authentischen und europaweit einzigartigen Erlebnisräumen multi-sensorische Naturerlebnisse an. Reale Szenenbilder wie der Regenwald werden durch Augmented und Virtual Reality Attraktionen zu einem neuen Mixed-Media-Erlebnis.

Themen und Bereiche:

- multimediale Naturerlebnisse
- 5D Cinema
- VR-Aquarium
- Augmented Reality Jungle
- The Future is Wild

Ergänzende Anmerkungen und Ideen aus dem Workshop:

- ohne Bezug



IDEENENTWICKLUNG

Bewertung Konzeptansätze



Die Teilnehmer bewerten die diskutierten Nutzungsideen auf den Dimensionen:

- Leuchtturmpotential
- Zielgruppen-fit
- persönlicher Favorit

Als ergänzende Nutzungsidee wurde aus der Analyse von PRO|FUND Consult GmbH das Thema Hotel & Spa zur Bewertung ausgewählt.

Bewertung gesamt:

- Biosphäre 2.0 14 Punkte
- Klima und Umwelt 13 Punkte
- Hotel & Spa 11 Punkte
- Entertainment Center 9 Punkte
- Evolution Discovery 0 Punkte
- Nature Science 0 Punkte

Zur weiteren Bearbeitung wurden folgende Ideen ausgewählt:

- **Biosphäre 2.0 in Kombination mit Thema Klima und Umwelt**
- **Hotelanbau & Spa-Nutzung in Biosphäre**
- **Entertainment Center**

Generell soll das Thema Hotel als Anbau in allen Varianten berücksichtigt/ untersucht werden.



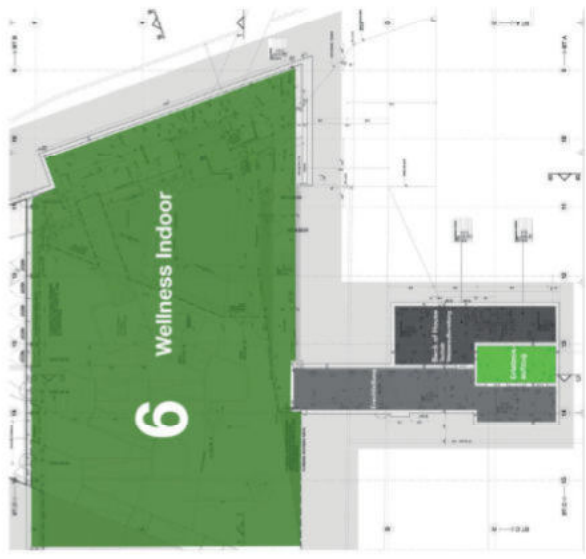
KONZEPTENTWICKLUNG

Präsentation Nutzungskonzepte | Biosphäre 2.0



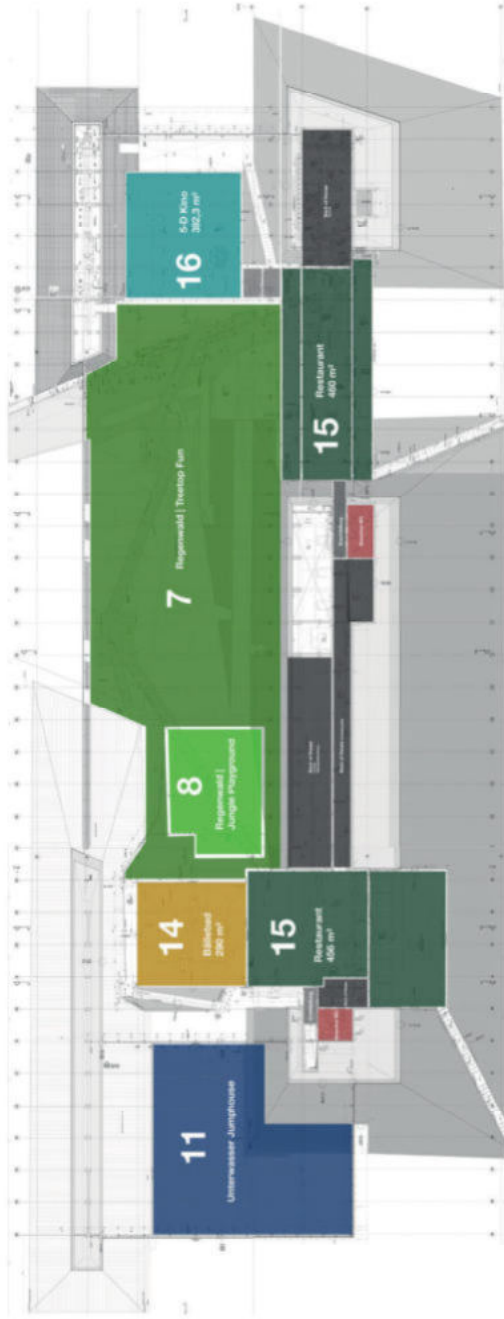
KONZEPTENTWICKLUNG

Präsentation Nutzungskonzepte | Regenwald-Spa



KONZEPTENTWICKLUNG

Präsentation Nutzungskonzepte | Family Entertainment Center



ANALYSE

Auswertung Evaluationsbögen

Auf Grundlage der von den Pearlman und Profund vorgestellten Nutzungsvarianten und dem daraus resultierenden Teilnehmer-Feedback, wird ein Kriterienkatalog erarbeitet, der zur Evaluation verwendet wird.

Die Teilnehmer bewerteten in den entsprechenden Kategorien wie folgt:

Biosphäre 2.0:

- attraktive Zielgruppen 27 Punkte
- Potenzialnutzung 27 Punkte
- Wiederkehr 17 Punkte
- städtisches Interesse 24 Punkte
- überregionale Relevanz 27 Punkte
- 122 Punkte

Regenwald-Spa:

- attraktive Zielgruppen 18 Punkte
- Potenzialnutzung 18 Punkte
- Wiederkehr 28 Punkte
- städtisches Interesse 21 Punkte
- überregionale Relevanz 18 Punkte
- 103 Punkte

Die Biosphäre 2.0 erhält die höchste Punktzahl und wird einvernehmlich als Nutzungsvariante gewählt. Das Konzept wird im nächsten Schritt vertieft ausgearbeitet werden.



ENTSCHEIDUNG					
	attraktive Zielgruppen	Potenzialnutzung	Wiederkehr	städt. Interesse	überregionale Relevanz
122	27	27	17	24	27
Biosphäre 2.0	18	18	28	21	18
Regenwald-Spa	18	18	21	18	18
103					

ERLEBNISKONZEPT

Zonen | Erdgeschoss



ERLEBNISKONZEPT

Zonen | Obergeschoss



ERLEBNISKONZEPT

Auftakt Vorplatz



ERLEBNISKONZEPT

Lichtermeer

Atmosphäre

Immersive digitale
Kunstinstallation mit
beweglichen Projektionen
und Spiegelwänden mit
"Droste Effekt"

Themen

wechselnde Themen
denkbar bspw.:
Galaxie
Jahreszeiten



ERLEBNISKONZEPT

Pre-Show Planet Erde

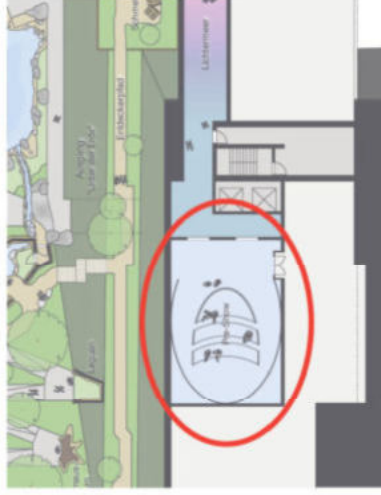


Atmosphäre

Modernes Amphitheater
mit 180° Filmprojektion,
Surround Sound, dunkel,
Akzentbeleuchtung,
Loungemöbel

Themen

Spektakuläre, einzigartige
Naturaufnahmen der Erde
mit ganzen ihrer Vielfalt und
Schönheit,
wechselnde Filme



ERLEBNISKONZEPT

Unter der Erde

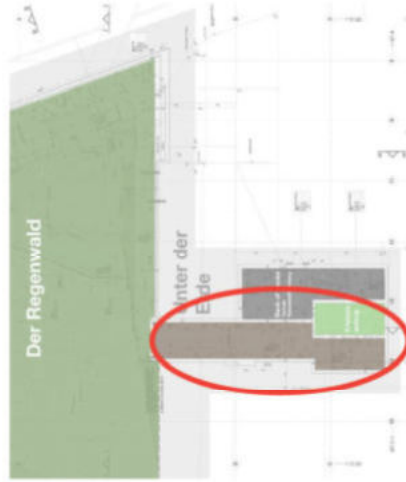


Atmosphäre

Gang mit Erdabbruchwänden, Wurzelwerk, Tierskulpturen in Wänden, dunkel, Akzentbeleuchtung

Themen

verborgene Lebensräume



ERLEBNISKONZEPT

Der Regenwald | Erdgeschoss



ERLEBNISKONZEPT

Der Regenwald

Atmosphäre

Immersive großräumige
Tropenhalle mit feucht-
warmem Klima,
dichter Pflanzung,
Tropengewittern,
Soundeffekten und
freilaufenden Tieren

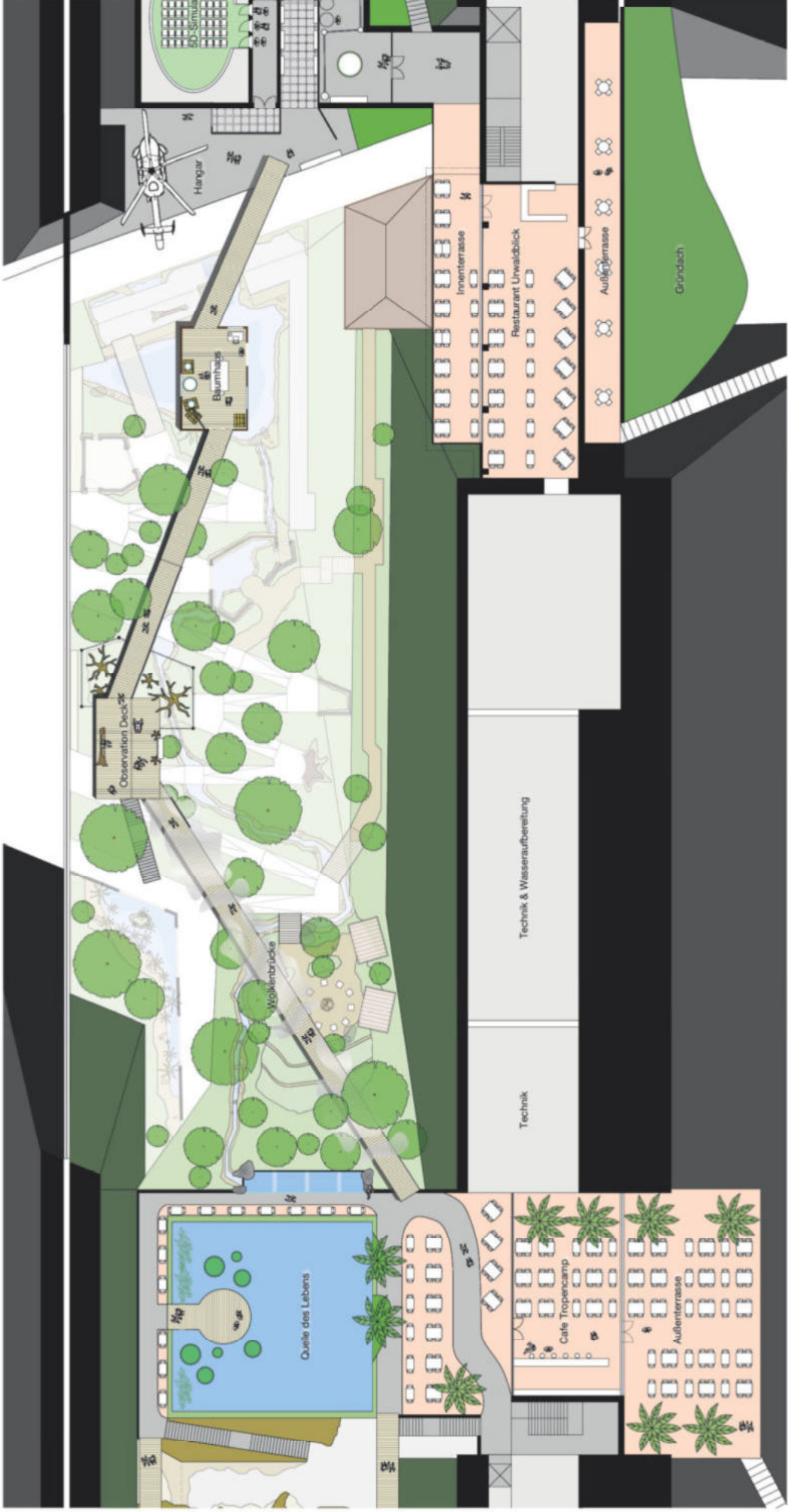
Themen

Abholzung
Wilderei
Biodiversitäts-Hotspots
Monsunregen
Umweltschutz



ERLEBNISKONZEPT

Der Regenwald | Obergeschoss



ERLEBNISKONZEPT

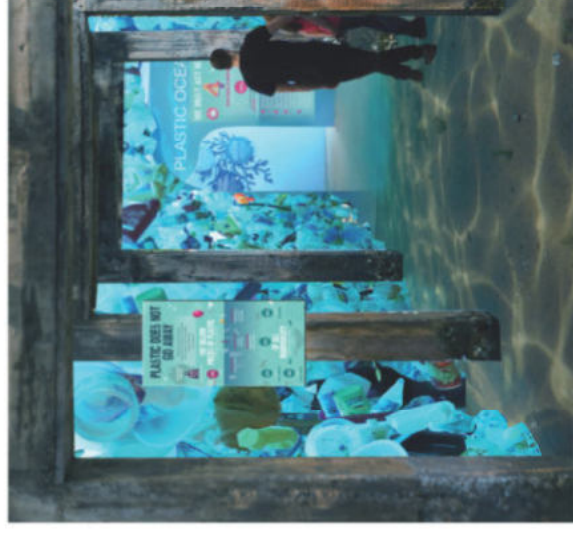
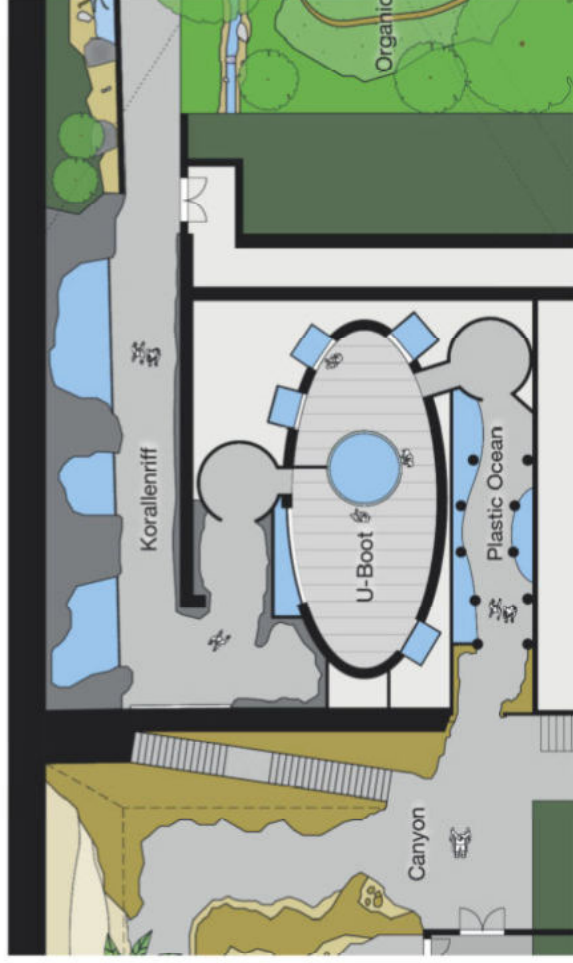
Das Korallenriff

Atmosphäre

Beleuchtete Spanndecke mit Unterwassereffekt, Wandgestaltung als Korallenriff mit integrierten Aquarien und Projektion, U-Boot mit Aquarien, Screens und Soundeffekten, Hafenbecken Unterwasser mit hinterleuchteter Plastikmüll-Installation

Themen

Great Barrier Reef
Farbenvielfalt
Plastikmüll in Ozeanen
Coral Bleaching
Coral Nursery
Umweltschutz

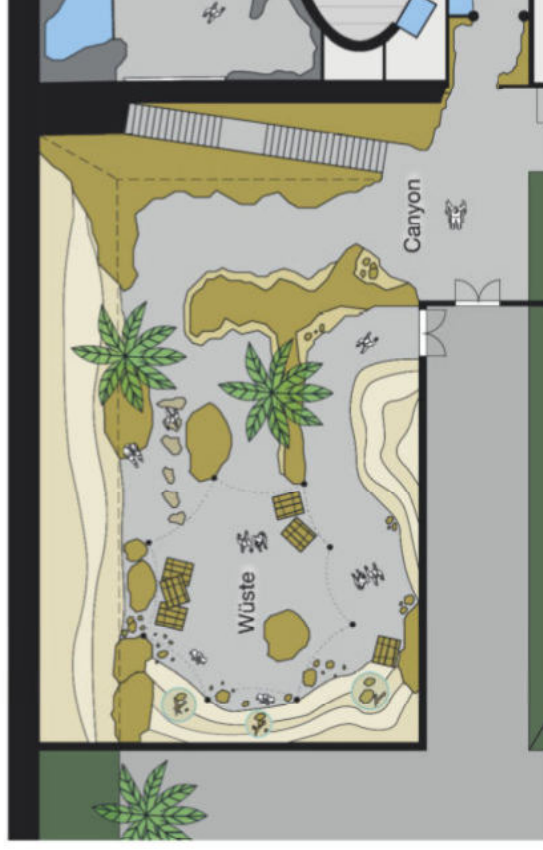


ERLEBNISKONZEPT

Die Wüste

Atmosphäre

Canyon mit Kunstfels-
Wänden, trocken und
heißes Klima unter
modernem Forschungszelt,
umlaufendes 360°
Dünendiorama mit
Bodenanschnitt und
integrierten Terrarien,
Soundeffekte



Themen

Dünen
Sandstürme
Extremlebensraum
Desert Farming
Sonnenergie
Umweltschutz



ERLEBNISKONZEPT

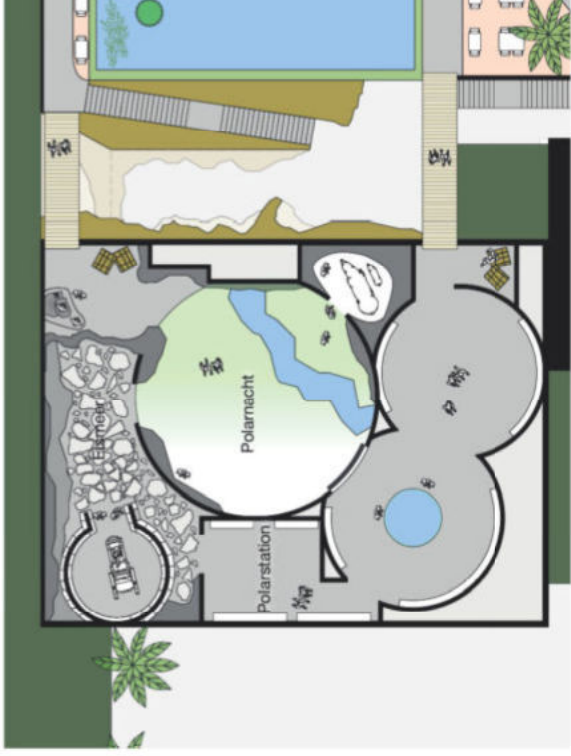
Die Eiswüste

Atmosphäre

Dunkler kühler Raum mit Polarnachtanmutung, Soundeffekten, Videodiorama, Polarlichtprojektion, Eisschollenfeld mit Eiswand, Forschungscontainer mit Hands-On Equipment

Themen

Polschmelze
Aurora Borealis
Nord-/Südpol
Tiefsee
Gletscher & ewiges Eis
Extremlebensraum
Polarforschung
Umweltschutz



ERLEBNISKONZEPT

Gartenkolonie 4 Jahreszeiten



Atmosphäre

Idyllische Erlebnis-Kleingärten im Außenraum, im Wandel der Jahreszeiten, begehbare Parzellen und Lauben mit diversen Ausstellungen, Gastronomie "Vereinsheim" mit Biergarten, Festwiese für Übernachtungen und Veranstaltungen

Themen

Jahreszeiten
Wildtiere in der Stadt
Stadtbiotope
Urban Gardening
Erneuerbare Energien
Umweltschutz



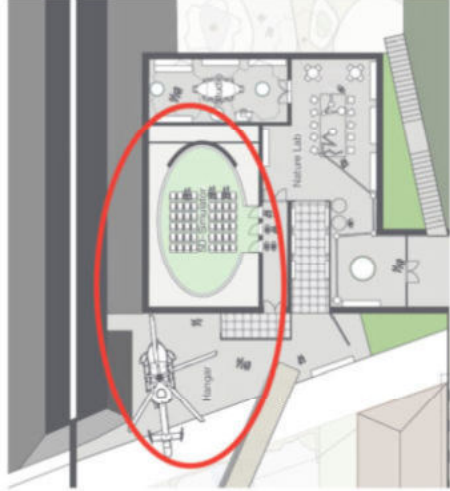
ERLEBNISKONZEPT

5D-Simulator



Atmosphäre
5D-Motion Ride,
thematisiert als
Aufklärungshelikopter,
Wartebereich thematisiert
als Hangar mit Helikopter

Themen
Reise Mikro>Makro
Reise durchs Meer
Reise durch Extremwetter
Meeresspiegelanstieg
etc.



ERLEBNISKONZEPT

Nature Lab



Atmosphäre
Moderne Laboranmutung,
zur adäquaten Integration
verschiedenster
Multimedia-Elemente,
spannend und
ungewöhnlich statt steril
und kalt

Themen
"Act for Nature" Projekt
Crowd Science
(Mitmach-Forschung)
Umweltschutz

Klassenraum angegliedert



NATUR CAMPUS BIOSPHÄRE

Destination Volkspark & Biosphäre + Hotel



ANGEBOT IM VOLKSPARK | LERNEN IM GRÜNEN

Jahreszeitliches

Frühlingsboten, Kita - Klasse 6
Streifzug durch den Herbst, Klassen 1-6
Sonne, Wind und Wolken, Klassen 1-6
Advent im Park, Klassen 1-4

Botanik und Lebensräume

Bäume im Park, Kita - Klasse 10
Eine Wiese voller Blumen, Kita - Klasse 6
Wiesenspflanzen erforschen, Klassen 4-7
Wald und Wiese, Klassen 4-7

Zoologie

Wunderwelt der Insekten, Klassen 4-8
Geheimnisvolle Vogelwelt, Klassen 3-6
Rettet die Bienen, Klassen 1-6

Klimaschutz

12 Ich kauf mir was!, Klassen 3-7
13 Palmöl? Nein danke!, Klassen 3-7
14 Wasser ist Leben, Klassen 3-7
15 Plastikfasten, Klassen 3-7

Alle unsere Sinne

Natur mit allen Sinnen, Kita - Klasse 6
Ohren auf!, Klassen 3-6
Barfuß im Park, Klassen 3-6
Immer der Nase nach, Klassen 1-6
Unterwegs im Park: Rallye, Klassen 2-6

PARTNER IM VOLKSPARK

*"Die Sahnehäubchen im Volkspark...
...die Angebote unserer Partner, nicht
mehr aus dem Volkspark wegzudenken,
denn ohne Sahnne schmeckt es nur halb so
gut." (Webseite Volkspark Potsdam)*

- Disc-Golf-Parcours
- Die Runde Fußballschule
- Funfor4-Beachvolleyballanlage
- Minigolf und Pit-Pat
- Montelino - Circus und Zeitpunkt
- Nomadenland
- etc.

EVENTS IM VOLKSPARK

Auswahl mit Synergieeffekt:

- Großes Osterfeuer
- Frühlingswanderung
- Vom Garten in den Topf
- Der Volkspark summt!
- Baumwanderung
- Vogelkundliche Führung in den Morgenstunden
- Kräuterwanderung iund Workshop
- Sommerfest
- Klimawoche
- Das Potsdamer Umweltfest 2018
- Internationales Drachenfest
- Apfelfest
- Herbstfest

Der Partygarten:

ca. 1.800 qm, bis zu 80 Gäste
Mitte April bis Mitte Oktober

BEHERBUNGSMÖGLICHKEITEN IM/UM DEN VOLKSPARK

keine Beherbergung im Park (außer Jurte im Nomadenland)

Garni-Hotel Kranich (kleines Familienhotel) > 1km
Dorint Hotel Sanssouci Potsdam (Tagungen & Spa) > 1,6km
PP Pension Potsdam > 2km
Hotel Villa Monte Vino > 2km

NATURCAMPUS BIOSPHÄRE

Hotel | Konzeptfokus

- Ergänzung/ Stärkung Destination Volkspark
- Starke inhaltliche und auch räumliche Verknüpfungen zwischen der Biosphäre, einem Hotel/Tagungszentrum und dem Volkspark möglich > Stärkung "NaturCampus" Idee
- Alleinstellungsmerkmal in der Region
- hohe Relevanz für das Quartier

**MIT FOKUS AUF
TAGUNGEN**
(VERSTÄRKT FÜR THEMEN WIE NATURSCHUTZ,
ARTENSCHUTZ, KLIMAWANDEL ETC.)

**INTEGRIERTER
WELLNESSBEREICH**
(NUTZUNG AUCH FÜR ANWOHNER)



KONTAKT



dan pearlman Erlebnisarhitektur
Gesellschaft von Architekten und
Innenarchitekten mbH

Kiefholzstrasse 2
12435 Berlin
Germany

Phone +49 30 - 53 00 05 60
Fax +49 30 - 53 00 05 78
office-ea@danpearlman.com
www.danpearlman.com

COPYRIGHT

All ideas and proposals documented in this presentation are the intellectual property of dan pearlman. The unauthorised usage, complete or partial duplication or transfer of any part of this presentation is prohibited. dan pearlman concepts are subject to the applicable copyright laws of Germany. Copyrights are not automatically included. All rights of images used within this documentation must be clarified separately, prior to partial or complete publication (e.g. planning documents, reports, booklets).

Alle Ideen und Vorschläge in dieser Präsentation sind geistiges Eigentum von dan pearlman. Die unerlaubte Verwendung, die vollständige oder teilweise Vervielfältigung oder Übertragung von Teilen dieser Präsentation ist untersagt. Es gilt deutsches Urheberrecht. Bildrechte sind nicht erhalten. Eine Klärung der Urheber- und Nutzungsrechte für die in der Dokumentation (z. B. Planunterlagen, Berichte, Booklets) verwendeten Bilder ist vor einer teilweisen oder gesamten Veröffentlichung gesondert zu beauftragen.



Einreicher: Fraktion CDU

Betreff: Weiterbetrieb der Biosphärenhalle - Umsetzung des Konzeptes Biosphäre 2.0 mit Einbeziehung des Volksparks

Erstellungsdatum 17.01.2022

Eingang 502: 24.01.2022

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
26.01.2022		x
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung		

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt für die Weiternutzung der Biosphärenhalle ein Konzept zu entwickeln, dass in erster Linie dem Wohngebiet dient, das Zentrum des Bornstedter Feldes angemessen entwickelt und vor allem für die Infrastruktur sorgt, die von den Bewohnern vermisst wird, der Vervollständigung des zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme angekündigten Kiezcharakter und der sozialen Entwicklung des Bornstedter Feldes dient.

Dazu gehören im Einzelnen u.a.:

- Räume für alle Bürger wie für einen Bürgertreff/Stadtteilarbeit und soziale Belange und Vereinsarbeit
- Sportangebote für den Schul- Individual- und Breitensport
- Fitness, Sauna, Wellness- und Badangebot
- Gastronomie, Beherbergung und Freizeit für jeden Geldbeutel
- Kinder- und Jugendarbeit
- Weitere Nutzungen sind nicht auszuschließen

Dabei sind die bisherigen Untersuchungen soweit wie möglich zu berücksichtigen. Das Konzept ist bis Dezember 2022 in Form eines Wettbewerbs zur Stadtentwicklung zu entwickeln. Dabei sind der Entwicklungsträger BF, die Bevölkerungsumfrage, das Ergebnis der Stadtteilwerkstatt sowie die Erfahrungen der Interessenvertretung Bornstedter Feld, des Stadtteiladens sowie der Stadtteilinitiative Bornstedt und der Stadtrandelfen einzubeziehen

Das Ergebnis ist der Öffentlichkeit vorzustellen und ggf. zur Abstimmung vorzusehen. Das Projekt Biosphäre 2.0 wird verworfen. Ggf. Sind einzelne Elemente zu verwenden, wenn sie in das o.g. Konzept passe.

Begründung :

Die Entwicklung des Bornstedter Feldes ist weitgehend abgeschlossen, dennoch vermissen die Bewohner Einrichtungen, die zu einem richtigen Kiez gehören. Genau damit wurde lange für das Wohngebiet geworben, nämlich, dass mit zunehmender Bebauung Kiezcharakter entsteht. Dies gilt es jetzt nachzuholen. Die Biosphäre ist offensichtlich nicht kostendeckend zu betreiben, wie zahlreiche Studien beweisen. Im Zentrum des Wohngebietes muss daher die Gelegenheit genutzt werden, genau dort unter Einbeziehung der Biosphärenhalle ein Zentrum zu entwickeln und dem Stadtteil einen echten Charakter zu geben. Da alle anderen Möglichkeiten, die Halle sinnvoll und kostendeckend zu verwenden, gescheitert sind, soll sie jetzt zum Wohle und Vorteil de Entwicklungsgebietes ausgebaut werden.

Unterschrift



Einreicher: Fraktion der Freien Demokraten

Betreff: Weiterbetrieb der Biosphärenhalle –
Umsetzung des Konzeptes Biosphäre 2.0
mit Einbeziehung des Volksparkes

Erstellungsdatum 22.02.2022

Eingang 502: 07.03.2022

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.05.2022	Stadtverordnetenversammlung		X

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Weiterbetrieb und die Attraktivierung der Biosphärenhalle auf der Grundlage des Konzeptes Biosphäre 2.0 wird nicht weiterverfolgt.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, unter Einbeziehung des Infrastrukturprojektes Krampnitz und des dort vorgesehenen Schwimmbades zu prüfen, wie die Realisierung eines Kiez-Schwimmbades Nord (ggf. inkl. Jugendzentrum, Begegnungsstätte etc.) am Ort der Biosphäre kostenminimierend möglich ist.

Hierbei soll neben der Variante Entkernung ausdrücklich auch die Variante Abriss und Neubau eines Schwimmbades mit und ohne Außenbecken auf diesem Gelände einbezogen werden.

Auch die Variante Kaltluft- oder Freilufthalle ggf. in Kombination mit einem Freibad oder einem biologisch betriebenen Schwimmteich wären denkbar.

Die Varianten sollen in einem Kreativworkshop mit Expert:innen sowie unter Mitwirkung aller Fraktionen bis Ende 2022 erarbeitet, gegeneinander abgewogen und der Stadtverordnetenversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden.

Die Prüfung beinhaltet die Frage, ob weitere Räumlichkeiten für Freizeitaktivitäten nötig sind. Ebenso sollte die Betreiberfrage ergebnisoffen abgewogen und beantwortet werden.

Sabine Becker/Björn Teuteberg
gez. Fraktionsvorsitzende/r
Unterschrift

Begründung:

Das Konzept Biosphäre 2.0 arbeitet mit Modellannahmen, die bei näherer Betrachtung erhebliche Kosten-, Reputations- und Klimarisiken beinhalten. Zudem stellt es sich bei einem erneuten Vergleich mit verworfenen Varianten unterm Strich doch als die teuerste Variante (Investition und Betrieb) heraus. Neben diesen rein wirtschaftlichen Erwägungen sprechen weitere Gründe gegen eine Realisierung des Konzeptes Biosphäre 2.0.

Bildung/Wissenschaft: Eine Biosphäre zur Bildung der Jugend und als Treffpunkt für Wissenschaftler:innen ist nicht erforderlich. Hierfür gibt es bessere und kostengünstigere Konzepte sowie bereits vorhandene Tagungsmöglichkeiten in der Stadt. Die Notwendigkeit eines weiteren Tagungshotels ist nicht ersichtlich. Zudem kommen Touristen wegen der Schlösser und Gärten in die Stadt – nicht wegen eines Klimaerlebnisses. Ob sich das durch eine Realisierung des Konzeptes Biosphäre 2.0 ändern würde, ist zumindest ungewiss.

Klima: Die Erhaltung eines künstlichen Dschungels in Potsdam passt nicht in unsere Zeit. Der hierfür erforderliche Energiebedarf und die damit verbundenen CO₂-Emissionen (von den absehbar stark steigenden Energiekosten ganz abgesehen), sind durch nichts zu rechtfertigen. Eine Realisierung stünde quer zu allen Klimaschutzmaßnahmen des Bundes, des Landes Brandenburg und zu erklärten Klimazielen der Stadt Potsdam.

Ziele der Stadt und Finanzierung: In der Mitteilungsvorlage DS 20/SSV/0563 „Fläche für das Kiez-Schwimmbad Nord sichern“ vom 28.05.2020 wird festgestellt: „Die Finanzierung von Bau und Betrieb eines Kiez-Schwimmbades in Krampnitz ist bisher nicht gesichert.“ Anders wie die Finanzierung der Masterplanung (DS 19/SVV/0205) kann die Finanzierung eines Kiez-Schwimmbades Nord nämlich nicht aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz erfolgen. In der Mitteilungsvorlage heißt es entsprechend: „Da der Einzugsbereich eines Schwimmbades deutlich über den Entwicklungsbereich Krampnitz hinausreicht, handelt es sich nicht um eine entwicklungsbedingte Infrastrukturmaßnahme. Daher ist eine Finanzierung aus dem Treuhandvermögen nicht geplant.“ Wenn also ohnehin ein Schwimmbad Nord realisiert werden soll, worüber Konsens besteht, hierfür aber derzeit weder ein Grundstück noch ein Finanzierungskonzept vorliegt, liegt es nahe, dieses Schwimmbad am Ort der Biosphärenhalle zu realisieren.

Sowohl das Grundstück, als auch – je nach Variante – das Gebäude stehen bereits zur Verfügung.

Unter Einbeziehung des Volksparkes könnte neben der Realisierung eines Hallenbades auch ein Freibad oder ein biologisch betriebener Schwimmteich realisiert werden, und damit die Attraktivität des Volksparkes als Naherholungsgebiet insgesamt gesteigert werden. Das Gelände ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und auch Krampnitz fällt in sein Einzugsgebiet. Eine Weiterentwicklung des gesamten Areals zu einem NaturCampus stünde nichts im Wege.

Durch die Verbindung beider Projekte – Schwimmbad Nord und Biosphäre – kann Potsdam vorhandene Mittel effizient für alle Bürger:innen (insbesondere für Potsdam Nord inkl. Krampnitz) einsetzen und die mit dem Konzept Biosphäre 2.0 verbundenen extremen Risiken (finanzielle Risiken, Reputationsrisiken, Klimarisiken) vermeiden.



Einreicher: SPD-Fraktion

Betreff: Weiterbetrieb der Biosphärenhalle – Umsetzung des Konzeptes Biosphäre 2.0 mit Einbeziehung des Volkparks

Erstellungsdatum 24.05.2022

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
24.05.2022	SBWL	x	
25.05.2022	Hauptausschuss	x	x
01.06.2022	Stadtverordnetenversammlung		x

Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge folgende Ergänzungen beschließen:

1. Im Rahmen der weiteren Planungen zur Attraktivierung der Biosphärenhalle als touristisches Ziel und Ort der Bildung sollen auch die Angebote des Standortes sowohl für den Stadtteil und die Bewohnerinnen und Bewohner des Bornstedter Feldes als auch für den Rest der Stadt gestärkt werden.
2. Dazu sollen im Rahmen des weiteren Vorgehens Vertreterinnen und Vertreter der Anwohnerschaft des Bornstedter Feldes, des Stadtteilladens Bornstedt und der Interessenvertretung in den Planungsprozess mit einbezogen werden.
3. Weiterhin sind Angebote in die das Projekt zu integrieren, die mit der Konzeptidee 'Biosphäre 2.0' kompatibel sind. Insbesondere sind u.a. attraktive gastronomische Angebote, extern nutzbare Veranstaltungsflächen (z. B. Kleinkunsthöhne, Kinosaal), öffentlich verwendbare Gartenflächen, mögliche Verkaufs- oder Abholstellen für regionale Lebensmittel u.ä. zu prüfen, die zu einer regelmäßigeren Frequentierung des Ortes durch Postdamerinnen und Potsdamer beitragen.
4. Für weiterführende sozialraumbezogene, soziokulturelle oder den Freizeitsport betreffende Bedarfe, die über die Nutzbarkeit der Biosphärenhalle hinausgehen, soll auch die Fläche zwischen dem Betriebshof des Volksparks und der Biosphäre in die Überlegungen zur weiteren bedarfsgerechten Gestaltung mit eingebunden werden.
5. Die zukünftigen Planungen zur Bereitstellung sozialer Infrastruktur westlich des Volksparks, auf dem Grundstück des neuen Gymnasiums in Potsdam-Bornstedt und Pappelallee/Ecke Reiherweg, bleiben vom vorliegenden Antrag unberührt.

gez. Dr. S. Zalfen, Dr. H. Wegewitz – Fraktionsvorsitzende SPD-Fraktion
Unterschrift

Begründung:

Das Konzept der Biosphäre 2.0 ist eine solide Grundlage, um den Betrieb der Biosphäre als Attraktion für Gäste der Stadt und als wichtigen Ort von Klima- und Umweltbildung weiterzuentwickeln. Die Biosphäre und ihr Umfeld haben aber auch das Potenzial ein attraktiver Ort für vielfältige lokale Bedarfe der Stadtgesellschaft zu werden. Mit den Ergänzungen soll im Rahmen der weiteren Konzeptentwicklung ermöglicht werden, dass in und an der Biosphäre ein gelungener Dreiklang aus überregionaler Tourismusattraktion, regionaler Bildungsstätte und ansprechenden Stadtteilangeboten entsteht.

allein die Gebäudehülle und das Energiekonzept. Die inhaltliche Ausgestaltung und Entwicklung des Bildungsprogramms erfordern qualifiziertes Personal vor Ort; eine gelegentliche Abstimmung mit den lokalen Forschungseinrichtungen ist hierfür nicht hinreichend. Weiter muss gewährleistet sein, dass die Finanzierung des Gesamtvorhabens alleinig durch die LH Potsdam, d.h. ohne signifikante Beteiligung Dritter, ausgeschlossen ist. Den Bedarfen des in den zurückliegenden Jahren gewachsenen Stadtteils ist Beachtung zu schenken.

gez. Gert Zöllner

Unterschrift