

Protokollauszug

aus der

41. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 08.02.2022

öffentlich

**Top 4.4 Weiterbetrieb der Biosphärenhalle - Umsetzung des Konzeptes Biosphäre 2.0
mit Einbeziehung des Volksparks
22/SVV/0066
vertagt**

Herr Kümmel (Geschäftsstelle Bauen) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation ein, die diesem Protokoll als Anlage beigelegt wird.

Herr Rubelt führt zur Einbeziehung des Volksparkes aus und Herr Nicke (ProPotsdam) zum Umsetzungskonzept (ebenfalls enthalten in der o.g. Präsentation).

Herr Dr. Niekisch bringt den Änderungsantrag der CDU-Fraktion ein:

„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 Stadtteilladens 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.“

Herr Heuer hält das Projekt für nicht realisierbar. Es fehle an größeren Partnern, allein übernehme sich die Landeshauptstadt mit diesem Vorhaben. Zudem hält er den Standort für das Vorhaben

für weniger geeignet. Er fordert die Prüfung einer leichten Sanierung der Halle und kritisiert, dass einfache Nutzungen noch nicht gerechnet wurden.

Herr Jäkel schließt sich den Ausführungen der Verwaltung an, die nochmals in die Fraktionen zu tragen sind, um dort noch einmal ausgewertet zu werden, um dann die Vorlage zu beschließen.

Herr Dr. Zöller erinnert daran, dass bisher bei allen Konzepten die Betriebskosten zu hoch waren. Er fragt sich, warum das hier nicht der Fall ist. Außerdem möchte er wissen, wie das Gebäude energetisch aufgestellt ist.

Herr Göpel hinterfragt ebenfalls die Kosten. Er möchte wissen, welcher Zeitpunkt den Berechnungen der Baukosten zugrunde liegt.

Herr Gericke bittet, sich die finanziellen Auswirkungen noch einmal anzuschauen, um sagen zu können, ob sich das lohnt. Er fordert, die Baukosten noch einmal mit den aktuellen Preisen zu berechnen.

Herr Heinzel hält eine Hotelnutzung für schwierig. Grundsätzlich solle überlegt werden, was tatsächlich gebraucht wird: ein Nutzen für den Stadtteil oder ein touristisches Highlight. An dieser Stelle könne das, was im Stadtteil fehlt realisiert werden, auch wenn dazu der Abriss des Gebäudes nötig wäre.

Herr Kümmel stellt noch einmal klar, dass das vorgestellte Konzept umgesetzt werden kann. Zum Änderungsantrag der CDU-Fraktion teilt er mit, dass die hier benannten Anliegen bereits geprüft worden sind, jedoch wegen zu hoher Betriebskosten nicht geeignet waren.

Herr Pfrogner betont nochmals die Bedeutung der Halle für die Stadt und die Menschen, die hier leben. Das Gebäude sei zu erhalten. Einen Neubau kann er nicht befürworten.

Frau Dr. Günther erkundigt sich, ob eine Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und dem Climate Change Center Berlin-brandenburg besteht.

Herr Kümmel verneint dies.

Frau Reimers fasst die Schwierigkeit dieser Angelegenheit zusammen: Zugrunde liegt ein monothematisches Gebäude, das sich nicht umnutzen lässt, außer in den Randbereichen.

Herr Kümmel macht nochmals aufmerksam, dass nicht nur die Hülle sanierungsbedürftig sei, sondern auch alle anderen Anlagen. Die Halle zu schließen, sei auch eine Möglichkeit, die aber bisher noch nicht Beschlusslage war.

Herr Kümmel antwortet auf die Frau von Herrn Göpel, dass die Baupreise aus dem Jahr 2019 stammen.

Mehrere Mitglieder sprechen sich für eine 2. Lesung aus.

Herr Rubelt schlägt vor, mit Herrn Kümmel und Herrn Nicke nach einem Termin zu suchen, um das Thema noch einmal gesondert zu diskutieren.

Herr Dr. Niekisch befürwortet eine gesonderte Informationsveranstaltung.

Der Vorsitzende schließt die 1. Lesung.

Weiterbetrieb der Biosphärenhalle mit Einbeziehung des Volksparks

Biosphäre Potsdam: damals bis heute



Landeshauptstadt
Potsdam

- Errichtung im Rahmen der Bundesgartenschau 2001 – Tropenhalle seit 14.09.2002
- Betreuung durch die Landeshauptstadt Potsdam seit 2006
- Scheitern von Privatisierungsbemühungen
- Entwicklung zum Identifikationspunkt im Stadtteil, Magnet für Familien, Einrichtung der Umweltbildung
- Überlegungen zum Weiterbetrieb in kommunaler Hand
- April 2019 Beschluss der Konzeptidee „Biosphäre 2.0“ unter Einbeziehung des Volksparks und Kombination mit einem Hotel



Die im Rahmen der interfraktionellen Steuerungsgruppe entwickelten beigefügten Ergebnisse des Kreativworkshops zur Konzeptidee „Biosphäre 2.0“ (...) (Destination Volkspark & Biosphäre + Hotel) werden **als Arbeitsgrundlage hiermit bestätigt**.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, (...) ein **Umsetzungskonzept** (...) vorzulegen:

- Vorgaben für ein konzeptionelles Modell „Biosphäre 2.0“ – in Kombination mit den Themen Klima und Umwelt und einem Natur Campus im Volkspark sowie einem Hotel/ Tagungszentrum und Wellnesszentrum für die Nutzung durch die Hotelgäste sowie durch die Öffentlichkeit, öffentliche Gastronomie für das Wohngebiet, Darstellung des Mehrwertes für das Wohngebiet sowie ein anwohnergerechtes Verkehrskonzept.
- Betreibermodell
- Finanzierungsmodell (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung)
- Zeitplan
- Städtebauliche Untersuchung zum Areal um die Biosphäre
- Bewirtschaftungskonzept zum Areal um die Biosphäre unter Einbeziehung des Volksparks (...)“

Aktuelle Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Potsdam

Landeshauptstadt Potsdam Beschlussvorlage
Der Oberbürgermeister

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

Erstellungsdatum: 12.01.2022
Eingang: 502

Geschäftsbereich: 4401

Beauftragte/r	Erreichte	Eröffnung	Erreichte
20.07.2022			

Beschlussvorschlag: Die Stadtvorstandsvorversammlung möge beschließen:

- Die Biosphärenhalle soll auf der Grundlage des Konzeptes Biosphäre 2.0 unter Einbeziehung des Volksparks gemäß Anlage A weiter betrieben und attraktiviert werden.
- Auf der Grundlage der Prüfergebnisse zum Beschluss 19/SVV/0304 gemäß Anlage B wird eine für die Realisierung des Konzeptes optimale Gesellschafts- und Eigentümerstruktur vorbereitet und der Stadtvorstandsvorversammlung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt. Als weitere Arbeitsgrundlage dient dazu Anlage C.
- 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.



Anlage A:

- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- regionalwirtschaftliche Effekte
- Ansätze zur inhaltlich-thematischen Verknüpfung

Luther.

GUTACHTEN

Biosphäre 2.0
für die ProPotsdam GmbH

Anlage B:
Rechtsgutachten zur neuen Eigentümer- und Gesellschaftsstruktur

Biosphäre 2.0 (inkl. Volkspark)

Ergebnisse SVV-Prüfauftrag

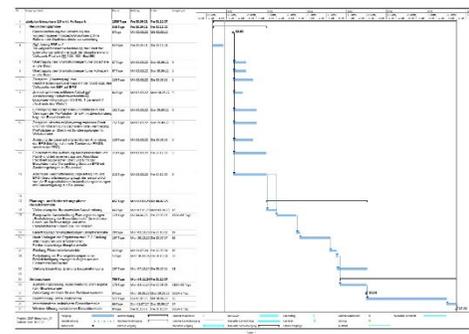
Anlage C:

- Ergebnis des Rechtsgutachtens
- Vorschlag zur Eigentümer- und Gesellschaftsstruktur



Anlage D:

städtebauliche Ideen neuer Eingangsbereich



Anlage E:

Zeitplan

dan pearlman
EXPERIENCE ARCHITECTURE

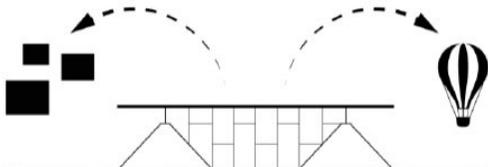
BIOSPHERE POTSDAM
NACHNUTZUNGSKONZEPT

Anlage F:
Ergebnis Kreativworkshop 2018 mit 19/SVV/0304 als Arbeitsgrundlage beschlossen

Konzept „Biosphäre 2.0“

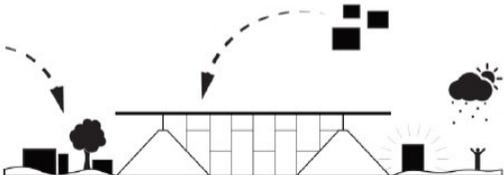
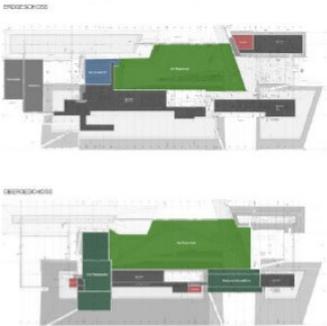


Landeshauptstadt
Potsdam



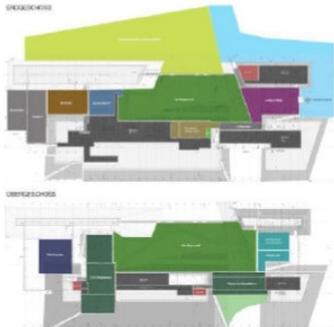
AUFRÄUMEN

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



AUFWERTEN

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



AUFLADEN

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



Erlebnis- und
Bildungsthemen.
**Natur, Klima,
Nachhaltigkeit**

Siehe Anlage F

Biosphäre 2.0



Landeshauptstadt
Potsdam



Was wartet auf Besucherinnen und Besucher in der Biosphäre 2.0?

- Vorstellung neuer Klimazonen: wie Wüsten oder Polargebiete
- neues Erlebniskonzept: wie „Lichtermeer“ mit wechselnden digitalen Installationen, 5D-Simulator mit 180° Filmprojektionen oder NaturLab

Konzept „Biosphäre 2.0“



Landeshauptstadt
Potsdam

Ziele:

- Weiterentwicklung der bestehenden Biosphäre zum lokal verankerten Leuchtturm und zur überregional bekannten (Publikums-)Attraktion
- Stärkung derzeitiger Potentiale
- Erweiterung bestehender Themenbereiche durch aktuelle Themen
- zeitgemäßes Ausstellungskonzept
- Nutzung von Synergien mit dem Volkspark
- Stärkung der Relevanz für das Quartier

Deshalb:

- **Attraktivierung der Biosphärenhalle**
- **Verknüpfung von Biosphäre und Volkspark**
- **Ergänzung um ein Hotel zur Stärkung des Tagungsangebotes**

Einbeziehung des Volksparks

Einbeziehung des Volksparks



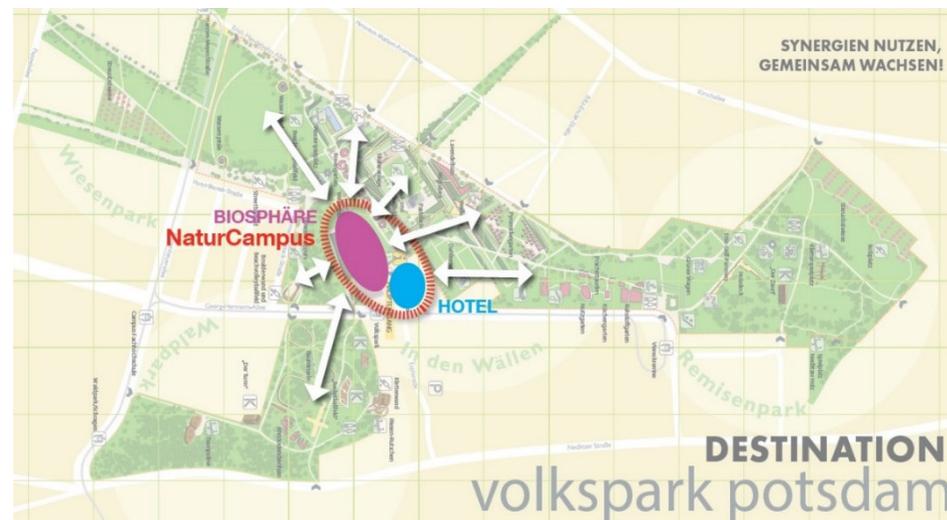
Landeshauptstadt
Potsdam

Ziele:

- Verknüpfung von Biosphäre und Volkspark zum NaturCampus mit den Themen Klima, Natur und Nachhaltigkeit
- gemeinsamer Erholungs-, Freizeit-, Erlebnis- und Lebensraum: erlebbarer Natur- und Klimaschutz
- Biosphäre und Volkspark als gemeinsamer außerschulischer Lernort
- Stärkung des NaturCampus als Naherholungs-, Freizeit-, und Veranstaltungsangebot des Stadtteils

Deshalb:

- **gemeinsame Betreuung von Biosphäre und Volkspark**
- **Kooperation mit Potsdamer Wissenschaft angestrebt**



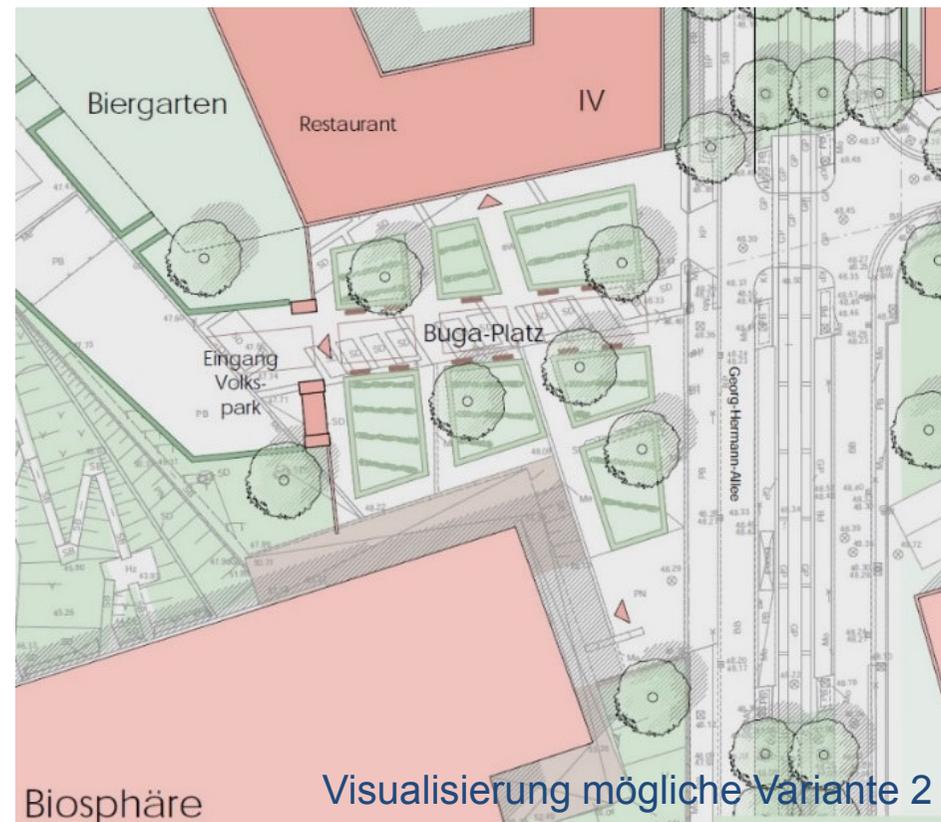
neuer Eingangsbereich



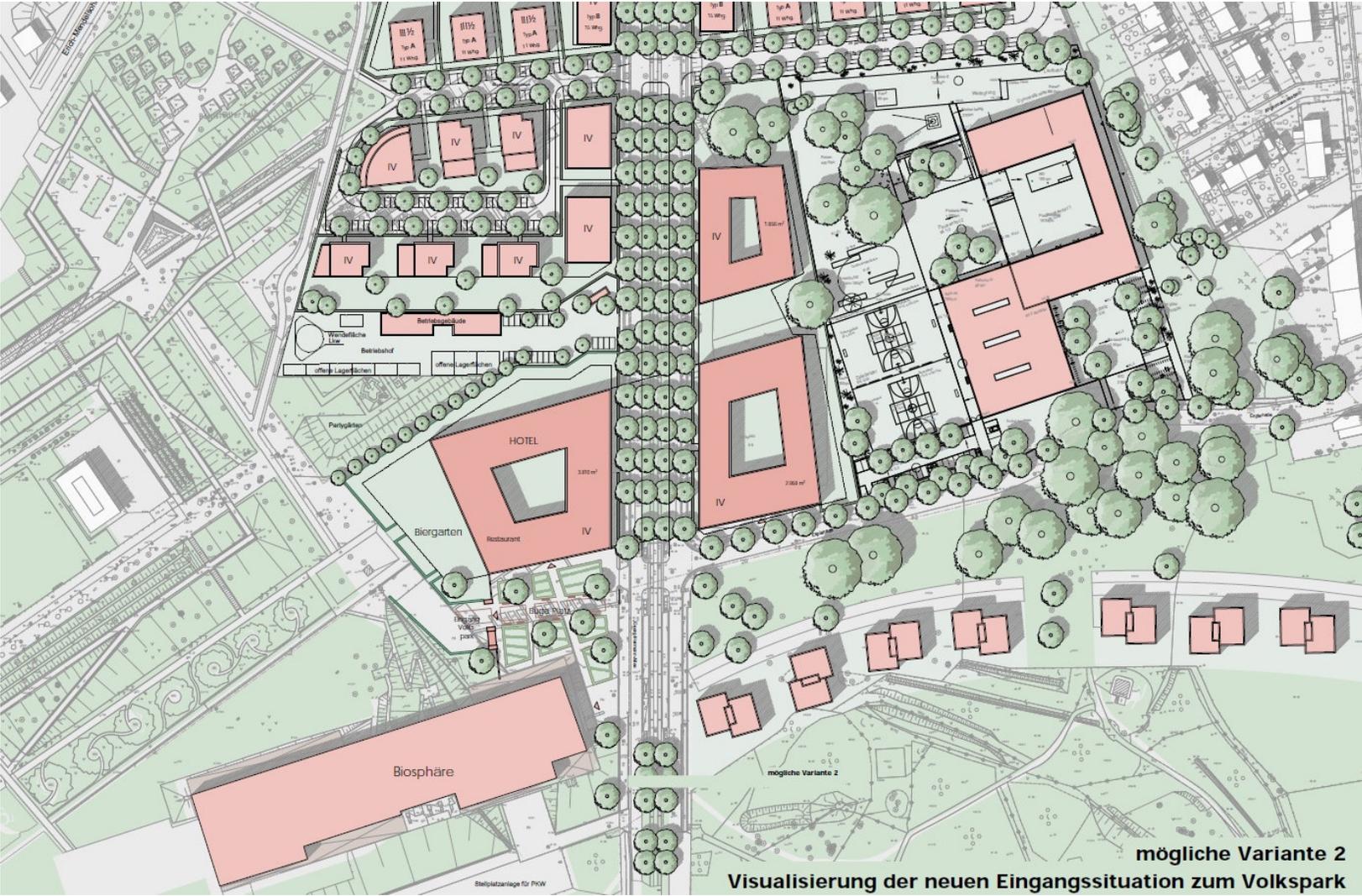
Landeshauptstadt
Potsdam



Auftakt Vorplatz
neuer Eingangsbereich zwischen Biosphäre und Hotel
Aufenthaltsqualität, Adressbildung und Außengastronomie



neuer Eingangsbereich



neuer Eingangsbereich



Landeshauptstadt
Potsdam

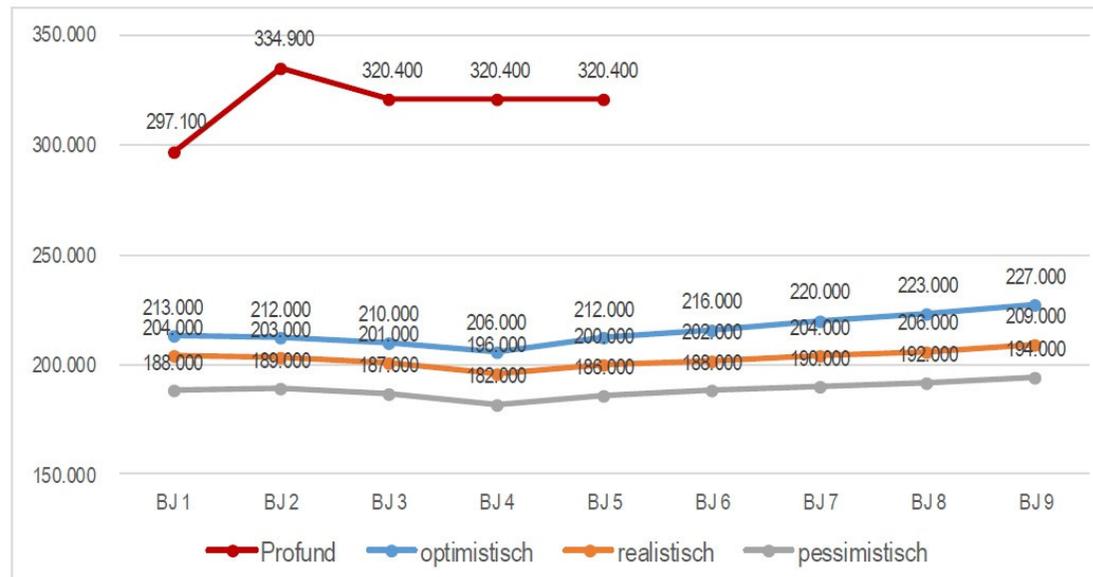


Umsetzungskonzept

Machbarkeitsstudie



Landeshauptstadt
Potsdam



Quelle: Eigene Berechnungen iff 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.

neue Prognose der Besucherzahlen:

- realistische Annahme ggü. 2019
- Steigerung nach Attraktivierung, dann Normalisierung
- langfristig leichte Steigerung wegen wachsender Region
- Regeneration der Besucherzahlen nach der Pandemie

Machbarkeitsstudie



Landeshauptstadt
Potsdam

- 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 €

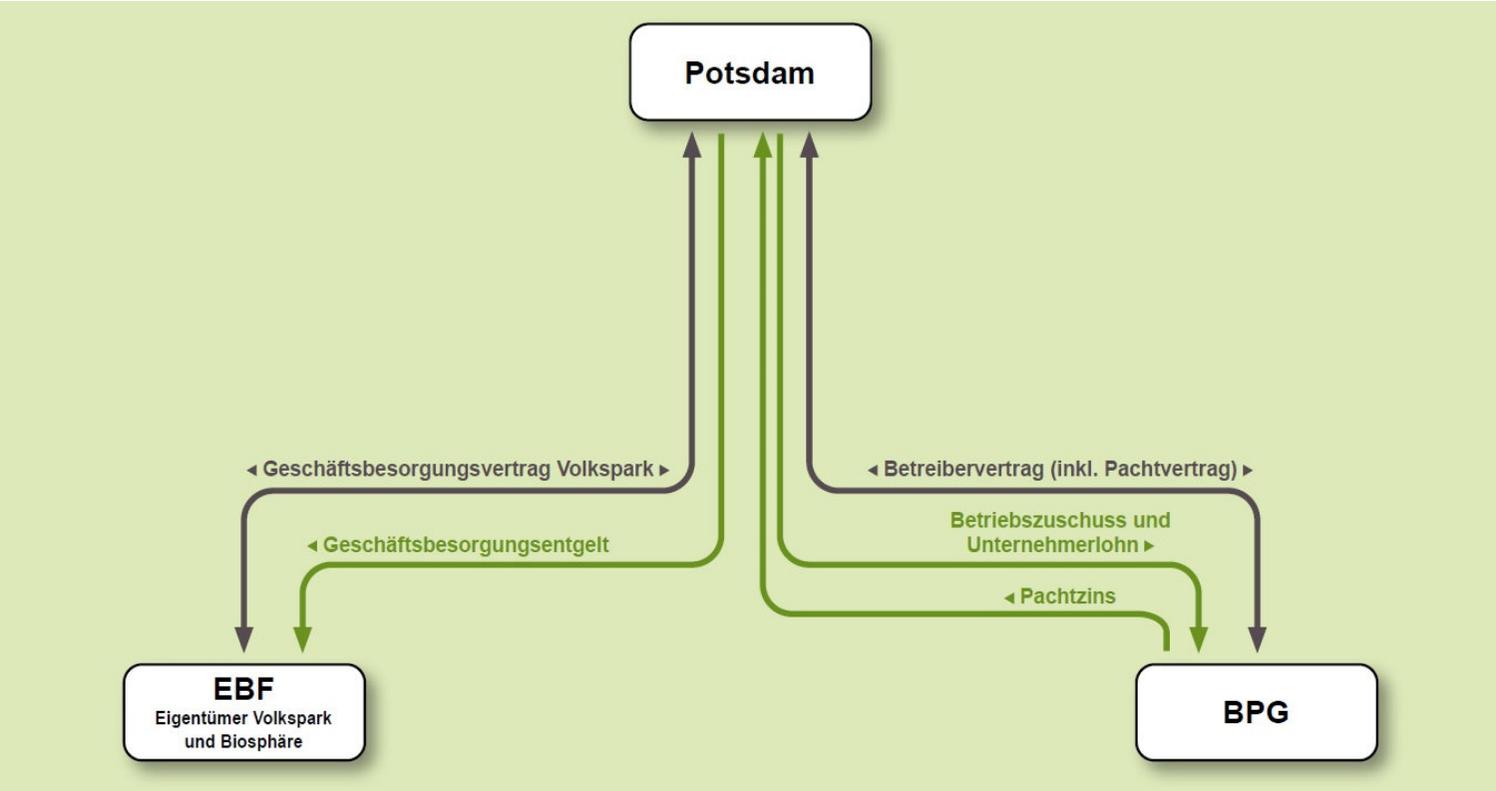
BEG-Förderung

- Investition von ca. 18,2 Mio. Euro
- max. Belastung für den städtischen Haushalt: 1,6 Mio. Euro pro Jahr
→ Einsatz weiterer Fördermittel und Drittmittel reduziert die jährliche Belastung

Eigentümer- und Gesellschaftsstruktur



bisherige Struktur:



Eigentümer- und Gesellschaftsstruktur



Landeshauptstadt
Potsdam



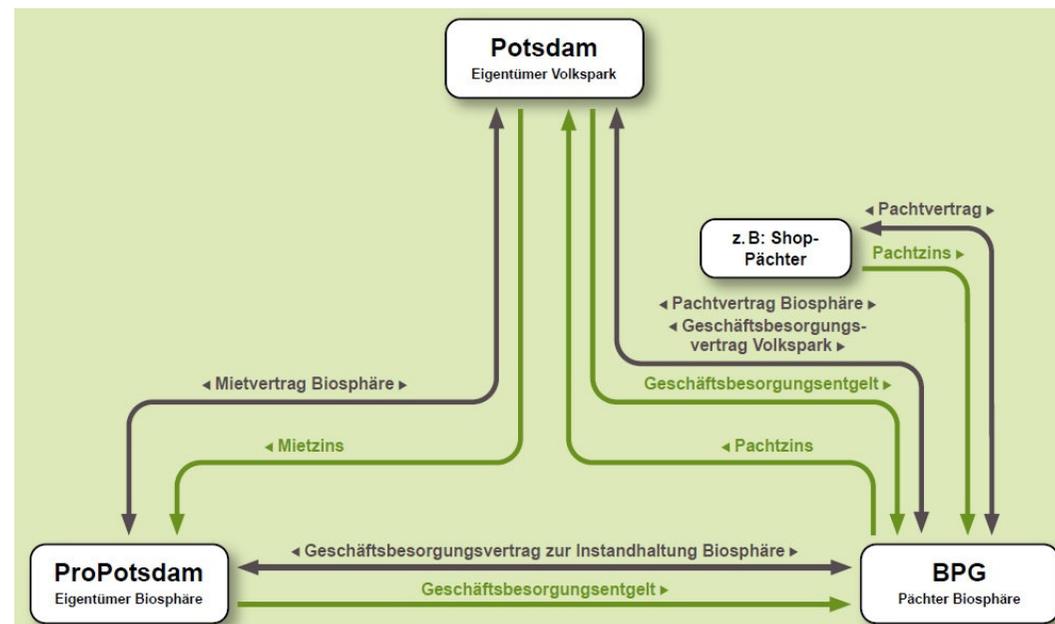
Prüfkriterien

Eigentümer- und Gesellschaftsstruktur



vorgeschlagene Struktur:

- Das Flurstück der Biosphärenhalle wird in die Pro Potsdam GmbH eingebracht.
- Die Pro Potsdam GmbH attraktiviert die Biosphärenhalle kreditfinanziert.
- Die Landeshauptstadt mietet die Biosphärenhalle bei der Pro Potsdam GmbH und refinanziert damit die Investition.
- Die Biosphäre Potsdam GmbH pachtet die Biosphärenhalle bei der Landeshauptstadt Potsdam zum Zweck der Betreibung.
- Gleichzeitig schließt die Biosphäre Potsdam GmbH mit der Landeshauptstadt einen Geschäftsbesorgungsvertrag über den Volkspark.



Beschlussvorlage und weiteres Verfahren

Beschlussvorlage

Biosphärenhalle – Umsetzung des Konzeptes Biosphäre 2.0 mit Einbeziehung des Volksparks



Landeshauptstadt
Potsdam

Die Biosphärenhalle wird auf der Grundlage des Konzeptes Biosphäre 2.0 unter Einbeziehung des Volksparks **weiter betrieben und attraktiviert**.

Biosphärenhalle und Volkspark werden zum Zweck der Schaffung eines gemeinsamen NaturCampus in neuer Gesellschafts- und Eigentümerstruktur zukünftig **gemeinsam weiter betrieben**.

Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der neuen Gesellschafts- und Eigentümerstruktur und erneute Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung.

Ermächtigung für den Gesellschafter der Pro Potsdam GmbH, das Unternehmen mit der **Planungs- und Vorbereitungsphase** für die Attraktivierung der Biosphärenhalle zu beauftragen.

Übernahme der weiteren finanziellen Verluste durch Betrieb der Biosphärenhalle bis zum Abschluss der Attraktivierung und Wiedereröffnung

Weiteres Verfahren



Umstrukturierung

- Gesellschaftsrechtliche Neuordnung
- Eigentumsrechtliche Neuordnung
- Vertragsrechtliche Neuordnung

März 2022
– Dezember 2022

Planungs- und Vorbereitungsphase

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

Januar 2023
– Juli 2025

Umbauphase

- Schließung und Umbau der Biosphäre
- Wiedereröffnung Biosphäre

November 2024
– Oktober 2027



**Vielen Dank
für die Aufmerksamkeit**