



Protokollauszug

aus der
23. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Finanzen
vom 16.02.2022

öffentlich

**Top 4.5 Weiterbetrieb der Biosphärenhalle - Umsetzung des Konzeptes Biosphäre 2.0
mit Einbeziehung des Volksparks
22/SVV/0066
vertagt**

Herr Kümmel stellt in einer Präsentation die Drucksache vor. Nach einer kurzen Diskussion wird ein Antrag auf Zurückstellung gestellt.



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

20 Jahre Biosphärenhalle Potsdam



Landeshauptstadt
Potsdam

- Errichtung im Rahmen der Bundesgartenschau 2001 mit Fördermitteln (Zweckbindung bis Ende 2017)
- private Betreiberschaft ab 01.09.2002 in heutiger Form
- Erwerb der Geschäftsanteile der Biosphäre Potsdam GmbH durch die Pro Potsdam GmbH und Fortführung in kommunaler Betreiberschaft seit 2007
- seitdem konkludente Verlängerung des Betreibervertrages durch zeitlich befristete Kostenübernahmeerklärungen der LHP – zuletzt bis 31.12.2022
- Privatisierungsversuche 2010, 2013 und 2016
- seit 2017 Prüfung des Weiterbetriebs für kommunale Nutzungen durch unterschiedliche SVV-Beschlüsse

geprüfte Nutzungen



Landeshauptstadt
Potsdam

in unterschiedlichen Kombinationen
wurden geprüft:

- Sporthalle
- Jugendclub
- Beachvolleyball
- Schwimmhalle
- Gesamtschule
- Kita
- Seniorenfreizeitstätte
- Eishockeyhalle
- Klettern und Bouldern
- Fitnessstudio
- Naturkundemuseum



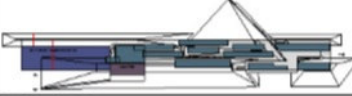
alternativ:

- Privatisierung
- Abbruch und Verkauf
- modifizierte Tropenhalle

geprüfte Nutzungsvarianten 2017



Landeshauptstadt
Potsdam

Nachnutzung Biosphärenhalle	 Variante 1	 Variante 3	 Variante 4																										
Investitionen in €	<table border="1"> <tr><td>Orangerie/Büro/Shop</td><td>2.372.000</td></tr> <tr><td>Reatraktivierung</td><td>900.000</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>3.272.000</td></tr> </table>	Orangerie/Büro/Shop	2.372.000	Reatraktivierung	900.000	Summe	3.272.000	<table border="1"> <tr><td>Soziale Infrastruktur</td><td>6.915.677</td></tr> <tr><td>Restflächen</td><td>5.704.131</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>12.619.808</td></tr> </table>	Soziale Infrastruktur	6.915.677	Restflächen	5.704.131	Summe	12.619.808	<table border="1"> <tr><td>Schule</td><td>33.366.363</td></tr> <tr><td>Jufre</td><td>930.968</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>34.297.330</td></tr> </table>	Schule	33.366.363	Jufre	930.968	Summe	34.297.330								
Orangerie/Büro/Shop	2.372.000																												
Reatraktivierung	900.000																												
Summe	3.272.000																												
Soziale Infrastruktur	6.915.677																												
Restflächen	5.704.131																												
Summe	12.619.808																												
Schule	33.366.363																												
Jufre	930.968																												
Summe	34.297.330																												
Sanierung Gebäudehülle in €	6.500.000	6.500.000	oben enthalten																										
Zusammenfassung Jahreswerte in €	<table border="1"> <tr><td>Betriebskosten</td><td>652.791</td></tr> <tr><td>Instandhaltungsrücklage</td><td>443.600</td></tr> <tr><td>Reatraktivierungsrücklage</td><td>90.000</td></tr> <tr><td>Zinsaufwand 1. Jahr</td><td>107.028</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>1.293.419</td></tr> </table>	Betriebskosten	652.791	Instandhaltungsrücklage	443.600	Reatraktivierungsrücklage	90.000	Zinsaufwand 1. Jahr	107.028	Summe	1.293.419	<table border="1"> <tr><td>Betriebskosten</td><td>884.973</td></tr> <tr><td>Instandhaltungsrücklage</td><td>955.990</td></tr> <tr><td>Zinsaufwand 1. Jahr</td><td>279.863</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>2.120.826</td></tr> </table>	Betriebskosten	884.973	Instandhaltungsrücklage	955.990	Zinsaufwand 1. Jahr	279.863	Summe	2.120.826	<table border="1"> <tr><td>Betriebskosten</td><td>661.424</td></tr> <tr><td>Instandhaltungsrücklage</td><td>1.714.867</td></tr> <tr><td>Zinsaufwand 1. Jahr</td><td>502.830</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>2.879.121</td></tr> </table>	Betriebskosten	661.424	Instandhaltungsrücklage	1.714.867	Zinsaufwand 1. Jahr	502.830	Summe	2.879.121
Betriebskosten	652.791																												
Instandhaltungsrücklage	443.600																												
Reatraktivierungsrücklage	90.000																												
Zinsaufwand 1. Jahr	107.028																												
Summe	1.293.419																												
Betriebskosten	884.973																												
Instandhaltungsrücklage	955.990																												
Zinsaufwand 1. Jahr	279.863																												
Summe	2.120.826																												
Betriebskosten	661.424																												
Instandhaltungsrücklage	1.714.867																												
Zinsaufwand 1. Jahr	502.830																												
Summe	2.879.121																												
Zuschuss	<table border="1"> <tr><td>Basiszuschuss in €</td><td>1.293.419</td></tr> </table>	Basiszuschuss in €	1.293.419	<table border="1"> <tr><td>Basiszuschuss in €</td><td>2.120.826</td></tr> </table>	Basiszuschuss in €	2.120.826	<table border="1"> <tr><td>Basiszuschuss in €</td><td>2.879.121</td></tr> </table>	Basiszuschuss in €	2.879.121																				
	Basiszuschuss in €	1.293.419																											
	Basiszuschuss in €	2.120.826																											
	Basiszuschuss in €	2.879.121																											
<p style="text-align: center;">+</p> <table border="1"> <tr><td>Zusatzaufwand rd. € 3.200.000</td></tr> </table>	Zusatzaufwand rd. € 3.200.000		<p style="text-align: center;">+</p> <table border="1"> <tr><td>Hausmeister/Sekretärin rd. € 150.000</td></tr> </table>	Hausmeister/Sekretärin rd. € 150.000																									
Zusatzaufwand rd. € 3.200.000																													
Hausmeister/Sekretärin rd. € 150.000																													
<p style="text-align: center;">-</p> <table border="1"> <tr><td>Nutzungsspezifische Umsätze rd. € 2.900.000</td></tr> </table>	Nutzungsspezifische Umsätze rd. € 2.900.000	<table border="1"> <tr><td>Erstattung BK v. Kita-Träger rd. € 55.000</td></tr> </table>	Erstattung BK v. Kita-Träger rd. € 55.000																										
Nutzungsspezifische Umsätze rd. € 2.900.000																													
Erstattung BK v. Kita-Träger rd. € 55.000																													
<p style="text-align: center;">=</p> <table border="1"> <tr><td>Zuschuss rd. € 1.600.000</td></tr> </table>	Zuschuss rd. € 1.600.000	<p style="text-align: center;">=</p> <table border="1"> <tr><td>Zuschuss rd. € 2.066.000</td></tr> </table>	Zuschuss rd. € 2.066.000	<p style="text-align: center;">=</p> <table border="1"> <tr><td>Zuschuss € 3.030.000</td></tr> </table>	Zuschuss € 3.030.000																								
Zuschuss rd. € 1.600.000																													
Zuschuss rd. € 2.066.000																													
Zuschuss € 3.030.000																													
Anmerkung und Risiken	<p>Höherer Zuschuss aufgrund Baumaßnahmen. Potentiale bei Eventumsätze als Chance zur Zuschussreduzierung. Risiken bestehen hinsichtlich: Entwicklung Besucherzahlen/ weiterer Baumängel/ Entwicklung Betriebs- u.a. Kosten/ Anschubfinanzierung</p>	<p>Mehrbelastung aus Betriebskosten im Vergleich zur Errichtung an anderer Stelle in Höhe von rd. € 19 je m² im Monat. Risiken bestehen hinsichtlich: Zusätzlich erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen/ Nutzung der Restflächen</p>	<p>Investitionsvolumen für die Gesamtschule liegt mit Mio. € 33,4 rd. Mio. € 7,1 über dem eines Referenzobjektes (ohne Jufre). Risiken bestehen hinsichtlich: Zusätzlich erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen/ Fördermittelrückzahlung bei Nutzung Teilflächen Volkspark</p>																										

geprüfte Nutzungsvarianten 2017



Variante 7 A		Variante 7 B		Variante 7 C 1		Variante 7 C 2	
Jugendclub	629.875	Jugendclub	269.148	Jugendclub	258.804	Jugendclub	274.476
Naturkundemuseum	1.986.350	Naturkundemuseum	5.206.385	3-Feld-Mz.-Sporthalle	3.605.899	3-Feld-Mz.-Sporthalle	3.789.383
Reatraktivierung	900.000	Schwimmhalle	7.535.217	Beachvollyball	4.776.938	Eishockeyhalle	6.915.638
	<u>3.516.225</u>		<u>13.010.750</u>	Fitness-Studio	1.154.360	Fitness-Studio	1.227.753
	6.500.000		6.500.000		<u>9.796.000</u>		<u>12.207.250</u>
					6.500.000		6.500.000
Betriebskosten	652.791	Betriebskosten	652.791	Betriebskosten	652.791	Betriebskosten	652.791
Instandhaltungsrücklage	455.811	Instandhaltungsrücklage	975.538	Instandhaltungsrücklage	814.800	Instandhaltungsrücklage	935.363
Reatraktivierungsrücklage	90.000	Zinsaufwand 1. Jahr	285.412	Zinsaufwand 1. Jahr	238.143	Zinsaufwand 1. Jahr	273.597
Zinsaufwand 1. Jahr	145.497	Summe	1.913.741	Summe	1.705.734	Summe	1.861.751
Summe	1.344.099						
Basiszuschuss in €	1.344.099	Basiszuschuss in €	1.913.741	Basiszuschuss in €	1.705.734	Basiszuschuss in €	1.861.751
+		<p>Die Nutzungsspezifischen Umsätze werden aller Voraussicht nach die zusätzlichen zu berücksichtigenden Aufwendungen nicht decken. Das negative Betriebsergebnis wird sich weiter erhöhen.</p>					
Zusatzaufwand Biosphärenhalle rd. € 2.800.000							
+							
Zusatzaufwand Museum rd. € 1.050.000							
-							
Nutzungsspezifische Umsätze rd. € 2.050.000							
=							
Zuschuss rd. € 3.145.000		Zuschuss größer € 1.913.741		Zuschuss größer € 1.705.734		Zuschuss größer € 1.861.751	
<p>Entfall der Eventumsätze von rd. € 632.000 (Stand 2015). Keine Kompensation durch prognostizierte Synergieeffekte i.H. von rd. € 300.000. Im Ergebnis Anstieg des Zuschusses.</p> <p>Risiken im Übrigen wie in Variante 1 genannt.</p>		<p>Aufgrund der Höhe der erforderlichen Investitionen, der Höhe der Betriebskosten und den zu erwartenden geringen nutzungsabhängigen Einnahmen, kann prognostiziert werden, dass ein Betrieb der Halle in den Varianten 7 B bis 7 C 2 einen Anstieg des Zuschusses zur Folge hat. Weitere Untersuchungen zur Konkretisierung der Betriebskosten, zur Ermittlung der nutzungsabhängigen Kosten und Erstellung von Umsatzprognosen sind im Rahmen diese Variantenvergleichs entbehrlich und aus Kostengründen nicht zu empfehlen.</p>					

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 (...)“

favorisierte Nutzungsvariante 2019

Biosphäre



Landeshauptstadt
Potsdam



- 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

favorisierte Nutzungsvariante 2019

Einbeziehung des Volksparks



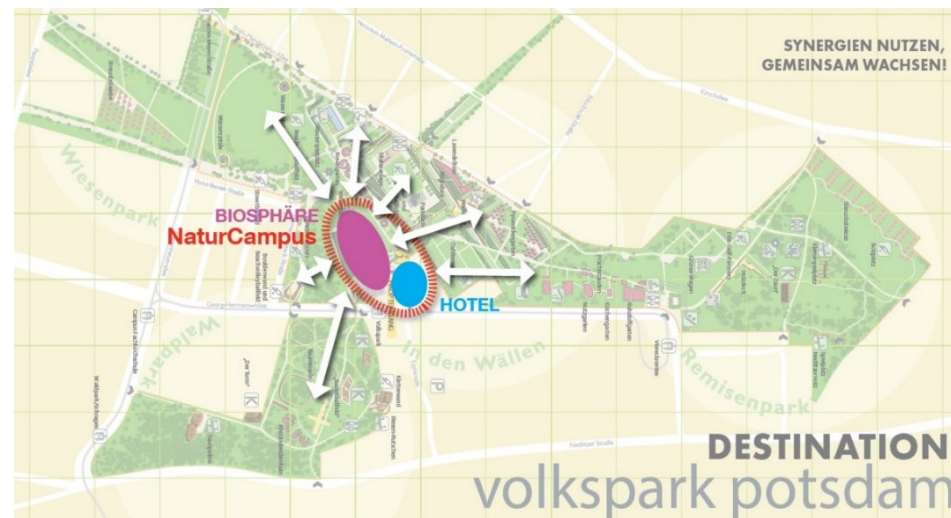
Landeshauptstadt
Potsdam

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**



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	Erstellung	Beurteilung	Erneuerung
20.07.2022	Stadtverordnetenversammlung		

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 vorgezogen und der Stadtvorstandsvorversammlung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt. Als weitere Abhilfsgrundlage 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

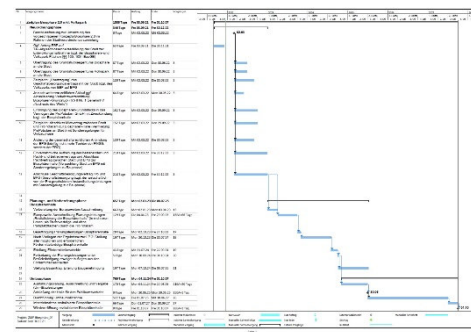
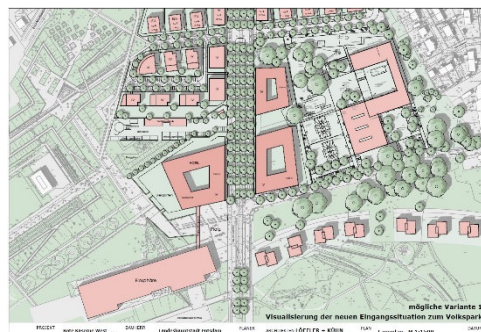
Biosphäre 2.0
für die ProPotsdam GmbH

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



dan pearlman
EXPERIENCE ARCHITECTURE

BIOSPHERE POTSDAM
NACHNUTZUNGSKONZEPT

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



Landeshauptstadt
Potsdam

Umsetzungskonzept

Zustand der Biosphärenhalle



Landeshauptstadt
Potsdam

dringender Instandsetzungsbedarf:

▪ Dachrinnen	30.000 €
▪ Sanitäranlagen	75.000 €
▪ Heizungsanlagen	20.000 €
▪ Klimatechnik	65.000 €
▪ Brandmeldeanlage	60.000 €
▪ Haus-IT	100.000 €
▪ Lichtsteuerung	20.000 €
▪ Aufzüge	30.000 €
=	netto <u>400.000 €</u>

+ Hüllensanierung: 6,5 Mio. €

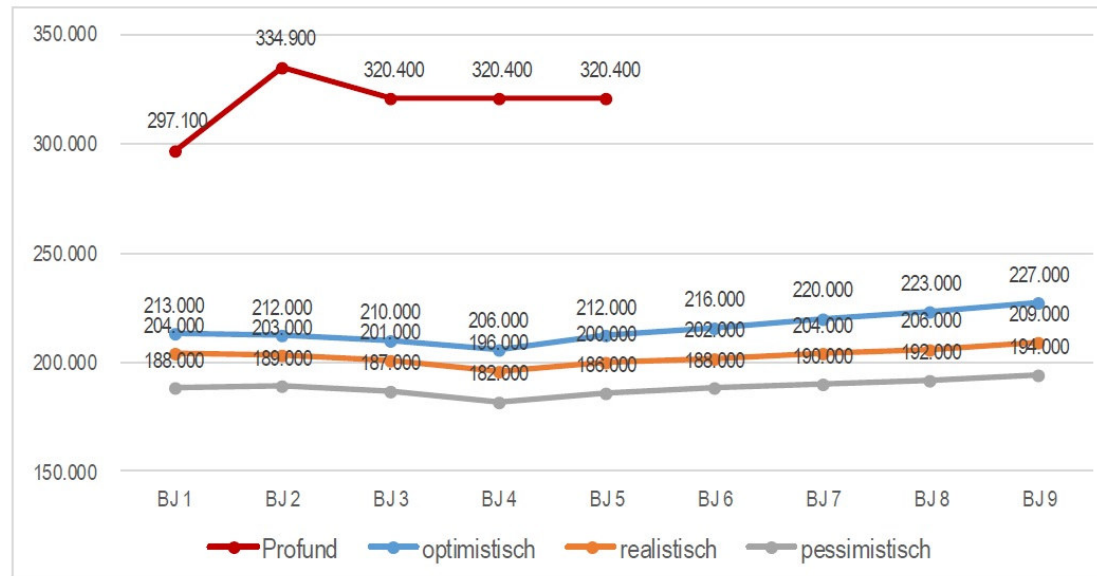
langfristiger Instandsetzungsbedarf:

▪ Dachwartung	20.000 €
▪ Dachterrasse	30.000 €
▪ Betonrisse	20.000 €
▪ Taubenschutz	20.000 €
▪ Sanitäranlagen	60.000 €
▪ Heizung	20.000 €
▪ Klimatechnik	25.000 €
▪ Simulatortechnik	16.000 €
▪ Schließsystem	40.000 €
▪ Showtechnik	50.000 €
▪ Stellplätze	20.000 €
=	netto <u>321.000 €</u>

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 €

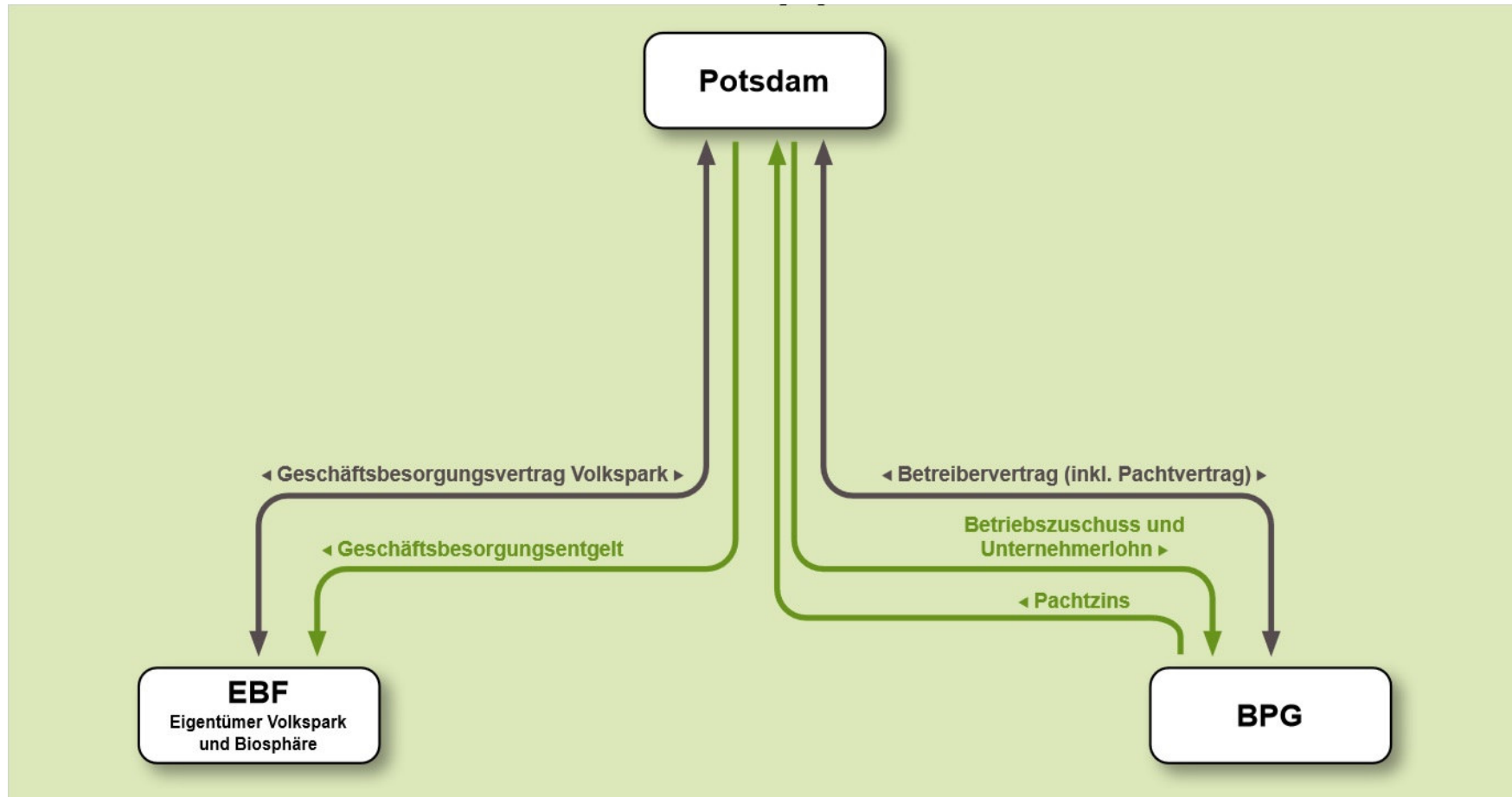
BEG-Förderung

- 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

derzeitige Eigentümer- und Betreiberstruktur



Landeshauptstadt
Potsdam



Luther

Eigentümer- und Betreiberstruktur – Anlage B



Landeshauptstadt
Potsdam



Prüfkriterien

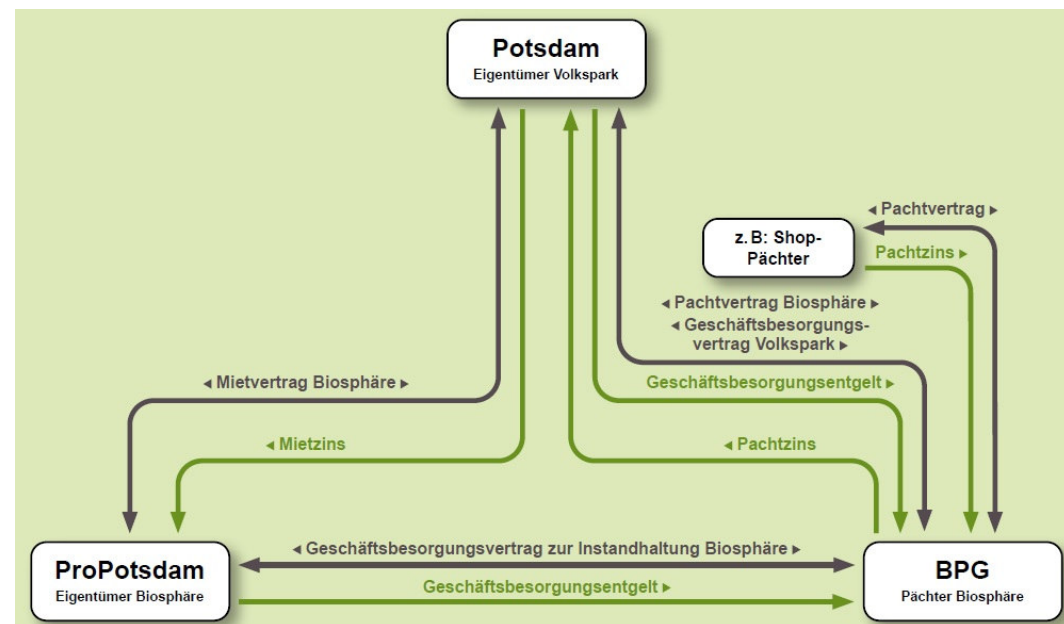
Eigentümer- und Gesellschaftsstruktur



Landeshauptstadt
Potsdam

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.



Biosphäre 2.0

Zeitplan in Phasen - Anlage D



Landeshauptstadt
Potsdam

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

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.**

Vorbereitung der neuen Gesellschafts- und Eigentümerstruktur und erneute Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung.

Übernahme der weiteren finanziellen Verluste durch Betrieb der Biosphärenhalle bis zum Beschluss der neuen Eigentümer- und Betreiberstruktur und bis zum Abschluss der Attraktivierung und Wiedereröffnung.

Beschlussvorlage

finanzielle Auswirkungen



Landeshauptstadt
Potsdam

- bis 31.12.2022:

durch gebildete Rückstellung von 5,7 Mio. Euro im Jahresabschluss 2019

- für die Jahre 2023 bis zum Umbau Mitte 2025:

jährlich 1,795 Mio. Euro durch Aufwendungen im Ergebnishaushalt in der Mifi nächster Haushaltsbeschluss

- für die Umbauphase Mitte 2025 bis Herbst 2027:

3,1 Mio. Euro zur Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit ohne Einnahmen durch Aufwendungen im Ergebnishaushalt in der Mifi nächster Haushaltsbeschluss

- nach der Wiedereröffnung 2028:

durchschnittlich 1,665 Mio. Euro pro Jahr durch Aufwendungen im Ergebnishaushalt



Landeshauptstadt
Potsdam



**Vielen Dank
für die Aufmerksamkeit**