

# Protokollauszug

aus der  
51. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen  
und Verkehr  
vom 30.05.2017

---

öffentlich

**Top 4.7 Dauerhafte Nachnutzung der Biosphäre  
17/SVV/0370  
vertagt**

Herr Weise (Geschäftsstelle Stadtentwicklung und Bauen) bringt die Vorlage mit Verweis auf den Beschluss des Hauptausschusses vom 13.07.2016 (Drucksache 17/SVV/0447) ein (Präsentation siehe Anlage zur Niederschrift). Er geht auf die Objektsituation und den Variantenvergleich sowie die Betriebs- und Investitionskosten ein und macht darauf aufmerksam, dass aus baulicher Sicht zwar alle Varianten umsetzbar wären, jedoch würde dies erhebliche Mehrkosten und keine Reduzierung der wirtschaftlichen Belastung für die Stadt bedeuten. Die Schwierigkeit bei der Umsetzung anderer Nutzungen, sei das Gefälle in der Tropenhalle. Der Bau der Biosphäre sei hauptsächlich für die Nutzung einer Tropenhalle vorgesehen. Im Falle einer anderen Nutzung müssten Cluster eingebaut werden, die erhebliche Investitions- und Betriebskosten verursachen. Er betont, dass die Varianten einer mehrteiligen bzw. multifunktionalen Nutzung nicht wirtschaftlich seien, zumal zu den Basiskosten noch nutzungsspezifische Kosten hinzu kämen.

Bei allen Varianten würden zwar 6,5 Mio. Euro für die Gebäudesanierung anfallen. Der Vorteil bei der Nutzung des Gebäudes als Tropenhalle wäre jedoch, dass neben den erzielten Erlösen aus Gastronomie und Ticketverkauf insbesondere Eventerlöse den erforderlichen Aufwendungen gegengerechnet werden können. Bei allen anderen Nutzungen sei dies nicht der Fall.

Sollte die Variante 1 – Modifizierte Tropenhalle - als wirtschaftlichste Variante durch die Stadtverordneten beschlossen werden, ist zu berücksichtigen, dass eine direkte Vergabe vergaberechtlich nicht zulässig wäre, da es sich um eine dauerhafte Betreibung handelt.

Aus diesem Grunde schlägt die Verwaltung vor ein erneutes Verfahren zur EU-weiten Ausschreibung für die Nachnutzung der Biosphäre als Tropenhalle in modifizierter Form durchzuführen. Die wesentlichen Kostenpositionen werden er der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Herr Weise ergänzt, dass im Falle eines erfolglosen Verlaufes des EU-weiten Ausschreibungsverfahrens vorgesehen wird, zu den gleichen Bedingungen wie ausgeschrieben die Biosphäre Potsdam GmbH mit der weiteren Betreibung der Biosphäre als Tropenhalle mit einem jährlichen Gesamtzuschuss von höchstens 1,9 Mio. € zu beauftragen.

Frau Hüneke bringt für die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen die neue Fassung des Änderungsantrages ein.

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Nutzungskonzept für den Standort der Biosphäre vorzulegen, das möglichst viel der für den Potsdamer Norden erforderlichen sozio-kulturellen Infrastruktur umfasst (Bürgertreff, Jugendfreizeiteinrichtung/Jugendclub, Aufenthaltsqualität durch Gastronomie, Hortplätze, Sportanlagen). Auf dieser Grundlage ist ein Architekturwettbewerb für

einen Neubau auf dem Grundstück auszuschreiben. Im Ergebnis soll erneut eine anspruchsvolle Architektur unserer Zeit entstehen, die sich in den landschaftlichen Rahmen einfügt.

Die Stadtverordnetenversammlung ist im September 2017 über den Zwischenstand der Vorbereitungen zu informieren und ein Votum zum weiteren Verfahren einzuholen.“

Frau Hüneke betont, dass es notwendig sei über eine bessere Nutzung dieses Standortes nachzudenken. Es sei nicht vorstellbar über 20 Jahre eine Bezuschussung in einer solchen Größenordnung vorzunehmen. Der Potsdamer Norden benötige eine bessere Infrastruktur. Von daher sollte die Prüfung erfolgen, bevor eine Entscheidung über die Biosphäre getroffen wird. Aus ihrer Sicht wäre die Durchführung eines Workshops, in dem die verschiedenen Belange dargelegt und abgeschichtet werden, sinnvoll. Viele offene Fragen bedürfen einer Klärung.

Herr Jäkel entnimmt aus der Beschlussvorlage und den Ausführungen von Herrn Weise die Botschaft, die wirtschaftlichste Form der Weiterführung der Biosphäre ist ihre fortgesetzte Nutzung als Tropenhalle im Kernbereich des Gebäudes mit Optimierung der Nutzungen in der Orangerie und im Foyerbereich. Damit könne der Erhalt des hervorragenden Angebotes der touristischen Infrastruktur und der naturkundlichen Bildungsangebote gesichert werden.

Herr Tomczak spricht sich ebenfalls für den Erhalt der Halle aus. Jedoch sei ihm unverständlich, weshalb keine Integration einer Jugendfreizeiteinrichtung möglich sei.

Herr Weise erläutert, dass technisch vieles möglich wäre. Die Umsetzung stelle sich jedoch problematisch dar, da mit Einschränkung der touristischen Nutzung und mit wirtschaftlichen Einbußen (ca. 500 T€ Umsatz weniger) gerechnet werden müsse und bittet zu beachten, dass sich das Gebäude aufgrund seiner Bauweise nicht wirklich dafür eigne. In der Konsequenz müsse bei Integration einer Jugendfreizeiteinrichtung der Zuschuss höher veranschlagt werden.

Herr Jäkel informiert, dass der Beigeordnete Herr Schubert angekündigt habe, dass in Kürze zwei Standorte im Potsdamer Norden für eine Jugendfreizeiteinrichtung vorgestellt werden.

Herr Wiggert spricht die Betriebskosten im Hinblick auf die erhöhten Energiekosten und die technischen Möglichkeiten (z. B. auch für ein dezentrales Blockheizkraftwerk) im Hinblick auf die Förderung zur energetischen Sanierung an und erkundigt sich, mit wie viel Einnahmen aus der Gastronomie zu rechnen sei.

Herr Weise informiert, dass nicht die Energiekosten der kostentreibende Faktor wären, sondern die Vielzahl von technischen Anlagen die Betriebskosten in die Höhe treiben würden. Die technische Umsetzung der energetischen Sanierung hängt vom Betreiberkonzept im Rahmen der Ausschreibung ab. Weiterhin bittet Herr Weise zu beachten, dass hierbei die Korrespondenz mit den Förderprogrammen (im Verhältnis von Investition zur möglichen Fördersumme) notwendig sei.

Er informiert ferner, dass insgesamt rd. 2,8 Mio. € Umsätze und Erträge in 2015 erwirtschaftet und als Basis zu Grunde gelegt wurden. Hierzu wird als Anlage zum Protokoll eine Erläuterung der wesentlichen Kostenpositionen ausgereicht.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) äußert zum Thema Jugendfreizeiteinrichtung in der Biosphäre, dass dies nicht weiter verfolgt werden sollte. Aus dem Blickwinkel der Verwaltung ist man eher zu dem Ergebnis gekommen, konsequent auf die Realisierung der Jugendfreizeiteinrichtungsplätze außerhalb der Biosphäre zu orientieren. Er schätzt ein, dass

die Verwaltung noch vor der Sommerpause in der Lage sein wird, einen entsprechenden Vorschlag zu unterbreiten.

Frau Reimers bringt zum Ausdruck, dass die Biosphärenhalle für andere Nutzungen unflexibel sei. Ein Abriss der Halle sei keine Option. Die Ausschreibung sollte für eine kreative Lösung offenbleiben.

Auf die weitere Frage von Frau Reimers, ob man im Rahmen der Untersuchung in diesem Zusammenhang an eine weitere Hülle quasi als Überdachung in der Biosphärenhalle nachgedacht habe, stellt Herr Weise fest, dass man selbst eine Doppelfassade überprüft hätte, die aber aufgrund der unvertretbaren Höhe der Investitionskosten verworfen wurde. Anhand der Präsentation stellt Herr Weise ferner klar, dass man versucht habe, bei den einzelnen Nutzungsvarianten durch den Einbau von Clustern die Nutzungsprobleme zu lösen. Dies sei jedoch unwirtschaftlich und selbst bei der untersuchten Schulnutzung aufgrund der Höhe der Kosten nicht gelungen. .

Herr Weise teilt auf Nachfrage von Herrn Kirsch mit, dass ein Abriss der Biosphärenhalle 2 Mio. € kosten würde.

Herr Kirsch erkundigt sich nach der Größe des Grundstückes und regt an darüber nachzudenken die Halle abzureißen und das Grundstück auszuschreiben. Entsprechende Nutzungsvorschläge sollten eingeholt werden.

Herr Kube verweist auf den Aspekt der Nachhaltigkeit. Dies müsse künftig mehr Beachtung finden. Eine jährliche Bezuschussung von 1,9 Mio. € sei sehr hoch und damit finanziell unbefriedigend.

Herr Jäkel regt an die Landesregierung zu befragen, ob ein dauerhafter Zuschuss zu den Betriebskosten möglich wäre.

Herr Weise entgegnet, dass es hierzu intensive Gespräche mit der ILB zu Fördermöglichkeiten gegeben habe. Voraussetzung für eine eventuelle Förderung sei jedoch die Vorlage eines schlüssigen Sanierungs- und Betreiberkonzeptes durch den Betreiber im Rahmen des EU-weiten Ausschreibungsverfahrens. Da bei der ILB durchaus ein grundsätzliches Interesse an der Fortsetzung der touristischen Nutzung der Biosphärenhalle besteht, wäre neben der Förderung aus dem Programm der energetischen Sanierung (RENPlus) in Abhängigkeit vom Konzept auch eine Anschlussförderung für die Reattraktivierungsmaßnahmen (aus der ehemaligen GA-I- Förderung) aus dem Förderprogramm GRW - Ausbau der wirtschaftsnahen kommunalen (touristischen Infrastruktur) denkbar und nicht völlig auszuschließen.

Der Tagesordnungspunkt wird beendet und in der kommenden Sitzung fortgeführt.