



Betreff:

öffentlich

Machbarkeitsstudie - Variantenuntersuchung zur Nachnutzung der Biosphäre

Einreicher: Geschäftsstelle Stadtentwicklung und Bauen	Erstellungsdatum	09.01.2015
	Eingang 922:	09.01.2015
	4/401	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
21.01.2015	Hauptausschuss		

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss möge beschließen:

Auf der Grundlage der anliegenden Machbarkeitsstudie – Variantenuntersuchung zur Nachnutzung der Biosphäre vom 18.12.2014 wird der nachstehenden Empfehlung des Oberbürgermeisters für eine weitere Richtungsentscheidung wie folgt zugestimmt:

(1) Aufgrund der Untersuchungsergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der Biosphäre werden die folgenden Varianten 1, 3, und 5 nicht favorisiert und aus den nachstehenden Gründen zurückgestellt:

Variante 1 – Modifizierte „Tropenhalle“:

- Dauerhafte nicht vertretbare Bezuschussung der Betreibung der Biosphäre aus dem Ergebnishaushalt der LHP in Höhe von rd. 1.800 Tsd. € (in 2018) bis rd. 1.500 Tsd. € (in 2027)
- Nicht vertretbare notwendige Finanzierung der Reattraktivierung und Sanierung der Biosphärenhalle in Höhe von rd. 7.400 Tsd. € aus dem Haushalt der LHP

Variante 3 – Haus in Haus (soziale Infrastruktur) - Kita, Jugend- u. Seniorenfreizeiteinrichtung -

- Nicht akzeptable Mehrbelastung aus Betriebskosten in Höhe von rd. 17 € je m²
- Erhöhung des Defizites der Entwicklungsmaßnahme in Höhe von rd. 5.700 Tsd. € für nicht durch soziale Zwecke genutzte Flächen mit erheblichem Vermietungsrisiko für Gewerbeflächen

Fortsetzung des Beschlusstextes Seite 3

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:

Die Untersuchung zur weiteren Qualifizierung der Investitions- und Betriebskosten der Variante 4 wird mit folgenden Prüfungen und Nachweisen und mit folgenden Inhalten durchgeführt:

- a. Flächen- und Raumnachweis, als Gegenüberstellung Planungskonzept vs. Raumbedarfsempfehlungen MBS
 - b. Energetisches Grobkonzept auf der Basis der zu erwartenden ENEC, Erstellung einer CO2-Bilanz
 - c. Brandschutztechnisches Grobkonzept
 - d. Raumakustisches Grobkonzept (Unterrichtsräume und Halle)
 - e. Musterentwurf Standardklassenraum (Wandflächen, Fußböden, Decken, Möblierung) und Annahme Neuaufbau Fassade, ggf. Dach, als Voraussetzung der Simulationen
 - f. Simulationen:
 - Thermische Simulation Winter/Sommer, einschließlich Nachweis der Behaglichkeitswerte Temperatur und Luftgeschwindigkeit
 - Nachweis CO2 Konzentration Unterrichtsraum mit 28+1 Personen nach VDI 6040 Blatt 1 sowie ergänzend für Blockunterricht (90 min U+ 20 min P)
 - Belichtungs-/Beleuchtungssimulation
- Im Ergebnis der Untersuchungen/Nachweise sind ggf. die Annahmen der Investitions-/Betriebskosten anzupassen.

Diese Untersuchung verursacht Aufwendungen in Höhe von rd. 150.000 €.

Die Deckung für diese Kosten ist zum Produkt 5730201 - Biosphärenhalle (BgA) - zum Konto 5431590 Sonstige Sachverständigen Gerichts- und ähnliche Kosten - im Haushalt 2014 vorhanden.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

--

--

Fortsetzung des Beschlusstextes:

Variante 5 – Abbruch und Verkauf - nach Ablauf der Fördermittelbindung

- Abriss eines mit öffentlichen Mitteln errichteten architektonisch bedeutenden Bauwerks

- (2) Aufgrund der Untersuchungsergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der Biosphäre wird (vorbehaltlich der zukünftigen planerischen Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung in einem B-Plan-Änderungsverfahren zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten) die folgende **Variante 2** insbesondere aus den nachstehend genannten Gründen weiterverfolgt:

Variante 2 – Privater Investor (Verkauf der Biosphärenhalle einschließlich Grundstück oder Einräumung eigentumsähnlicher Rechte - mittels Erbbaurecht)

- Wegfall der dauerhaften Bezuschussung in Höhe von rd. 1.800 Tsd. € (2018) bis 1.500 Tsd. € (2027),
 - Reduzierung des geplanten Defizites durch zusätzliche Verkaufserlöse um bis zu 4.600 Tsd. € zum Ende der Entwicklungsmaßnahme und
 - Erhalt des Bauwerks
- (3) Die Weiterverfolgung der vorgenannten **Variante 2** erfolgt unter der Maßgabe, dass über einen Zeitraum von maximal sechs Monaten (von April bis Oktober 2015) unter den folgenden Voraussetzungen ein Interessenbekundungsverfahren zur Vermarktung durch die Polo Beteiligungs GmbH durchzuführen ist:
- Vorlage eines Nutzungskonzeptes durch den Interessenten erforderlich, wobei öffentliche Teilnutzungen nicht ausgeschlossen sind
 - Neben Kauf von Grundstück und Gebäude auch Erwerb eigentumsähnlicher Rechte durch Interessenten mittels Erbbaurecht möglich
 - Verpflichtung des Interessenten zum Betrieb einer Einrichtung sowie zum Erhalt des Baukörpers für mindestens 15 Jahre
 - Ausschluss der Nutzung durch großflächigen Einzelhandel
 - Ausschluss von Nutzungen mit erheblichen Emissionspotentialen
 - Ausschluss von Nutzungskonkurrenzen zur umgebenden Wohnnutzung
 - Hallennutzung des Interessenten im Rahmen der zukünftigen Bauleitplanung
 - Vorleistungen des Interessenten vor Vertragsabschluss (Optionsgebühr)
- (4) Ferner wird aufgrund der Untersuchungsergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der Biosphäre (vorbehaltlich der zukünftigen planerischen Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung in einem B-Plan-Änderungsverfahren) parallel zur Variante 2 die folgende **Variante 4** insbesondere aus den nachstehend genannten Gründen weiterverfolgt:

Variante 4 – Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, Jugendfreizeiteinrichtung)

- Finanzierung der Baumaßnahme in Höhe von rd. 26.600 Tsd. € ausschließlich aus dem Treuhandvermögen und damit keiner unmittelbaren Belastung des städtischen Haushalts unter Einhaltung der Entwicklungsziele
 - nicht vorhandenes Vermietungsrisiko im Vergleich zur Variante 3
 - deutlich bessere Flächennutzung als Variante 3
 - deutlich geringere Betriebskosten als Variante 3
 - Erhalt des Bauwerks
- (5) Die Weiterverfolgung der vorgenannten **Variante 4** erfolgt unter der Maßgabe, dass zur weiteren Qualifizierung der Investitions- und Betriebskosten eine Untersuchung mit folgenden Prüfungen und Nachweisen durchzuführen ist:
- a. Flächen- und Raumnachweis, als Gegenüberstellung Planungskonzept vs. Raumbedarfsempfehlungen MBJS

- b. Energetisches Grobkonzept auf der Basis der zu erwartenden ENEV, Erstellung einer CO₂-Bilanz
 - c. Brandschutztechnisches Grobkonzept
 - d. Raumakustisches Grobkonzept (Unterrichtsräume und Halle)
 - e. Musterentwurf Standardklassenraum (Wandflächen, Fußböden, Decken, Möblierung) und Annahme Neuaufbau Fassade, ggf. Dach, als Voraussetzung der Simulationen
 - f. Simulationen:
 - Thermische Simulation Winter/Sommer, einschließlich Nachweis der Behaglichkeitswerte Temperatur und Luftgeschwindigkeit
 - Nachweis CO₂ Konzentration Unterrichtsraum mit 28+1 Personen nach VDI 6040 Blatt 1 sowie ergänzend für Blockunterricht (90 min U+ 20 min P)
 - Belichtungs-/Beleuchtungssimulation
- Im Ergebnis der Untersuchungen/Nachweise sind ggf. die Annahmen der Investitions-/Betriebskosten anzupassen.

(6) Die Ergebnisse des Interessenbekundungsverfahrens zur Variante 2 und der Untersuchungen/ Nachweise zur Qualifizierung der Investitions- und Betriebskosten zur Variante 4 sind der Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2015 zur abschließenden Entscheidung vorzulegen.

(7) Die vorliegende Machbarkeitsstudie – Variantenuntersuchung zur Nachnutzung der Biosphäre - wird im Februar 2015 im Rahmen einer Veranstaltung in der Biosphärenhalle der Öffentlichkeit vorgestellt.

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
1	0	3	3	0	150	sehr große

Begründung:

Entsprechend der Verständigung zur Präsentation des Zwischenstands der Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der Biosphäre – Quick –Check – im Hauptausschuss am 15.05.2014 wurde in der Arbeitsgruppe Biosphäre – bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung, des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld, von Drees & Sommer, der Architekten Barkow/Leibinger und der Domus Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/ Steuerberatungsgesellschaft - im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung die beigefügte Machbarkeitsstudie - Variantenuntersuchung zur Nachnutzung der Biosphäre - erstellt, die nunmehr verbunden mit den vorgenannten Beschlussempfehlungen des Oberbürgermeisters zur Zustimmung für eine weitere Richtungsentscheidung dem Hauptausschuss vorgelegt werden soll.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird zur weiteren Begründung im Übrigen auf die anliegende Machbarkeitsstudie – Variantenuntersuchung zur Nachnutzung der Biosphäre vom 18.12.2014 verwiesen.

Anlage 1: Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Anlage 2: Machbarkeitsstudie Biosphäre - Variantenuntersuchung

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Kurzfassung

- 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. 57302 Bezeichnung: Biosphärenhalle.
- 5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan							
Ertrag neu							
Aufwand laut Plan							
Aufwand neu							
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan		-417.00	-392.000	-353.000	-317.200		
Saldo Ergebnishaushalt neu							
Abweichung zum Planansatz		0	0	0	0		

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2019 in der Höhe von insgesamt 150.000 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. 5730201 Bezeichnung Biosphärenhalle (BgA) gedeckt.
- 8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von _____ Vollzeiteinheiten 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 Untersuchung zur weiteren Qualifizierung der Investitions- und Betriebskosten der Variante 4 wird durch die Architekten Barkow/Leibinger mit folgenden Prüfungen und Nachweisen und mit folgenden Inhalten durchgeführt:

- a. Flächen- und Raumnachweis, als Gegenüberstellung Planungskonzept vs. Raumbedarfsempfehlungen MBS
 - b. Energetisches Grobkonzept auf der Basis der zu erwartenden ENEC, Erstellung einer CO₂-Bilanz
 - c. Brandschutztechnisches Grobkonzept
 - d. Raumakustisches Grobkonzept (Unterrichtsräume und Halle)
 - e. Musterentwurf Standardklassenraum (Wandflächen, Fußböden, Decken, Möblierung) und Annahme Neuaufbau Fassade, ggf. Dach, als Voraussetzung der Simulationen
 - f. Simulationen:
 - Thermische Simulation Winter/Sommer, einschließlich Nachweis der Behaglichkeitswerte Temperatur und Luftgeschwindigkeit
 - Nachweis CO₂ Konzentration Unterrichtsraum mit 28+1 Personen nach VDI 6040 Blatt 1 sowie ergänzend für Blockunterricht (90 min U+ 20 min P)
 - Belichtungs-/Beleuchtungssimulation
- Im Ergebnis der Untersuchungen/Nachweise sind ggf. die Annahmen der Investitions-/Betriebskosten anzupassen.

Diese Untersuchung verursacht Aufwendungen in Höhe von rd. 150.000 €

Die Deckung für diese Kosten ist zum Produkt 5730201 - Biosphärenhalle (BgA) - zum Konto 5431590 Sonstige Sachverständigen Gerichts- und ähnliche Kosten - im Haushalt 2014 vorhanden

Anlagen:

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

Nachnutzung Biosphäre-Potsdam

Machbarkeitsstudie – Variantenuntersuchung
18. Dezember 2014



Agenda

- 1 Aktuelle Situation
- 2 Grundlagen / Zielsetzung
- 3 Variante 1 - Modifizierte Tropenhalle
- 4 Variante 2 – Privater Investor
- 5 Variante 3 - Haus in Haus (soziale Infrastruktur)
- 6 Variante 4 - Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)
- 7 Variante 5 - Abbruch und Verkauf
- 8 Variantenvergleich
- 9 Handlungsempfehlung als Fazit



- Die „Biosphäre“ ist **ein Tropenhaus der Stadt Potsdam** und befindet sich im Volkspark Potsdam
- Die Biosphäre wurde im September 2002 auf dem Gelände der **Bundesgartenschau 2001** eröffnet
- **Der Bau kostete 29 Mio. €** und wurde mit 21,5 Mio. € aus Landesmitteln gefördert
- Betrieben wird die Biosphäre derzeit von einer Einzelgesellschaft der ProPotsdam und wird mit **1,5 bis 1,7 Mio. € jährlich bezuschusst**
- In der 49. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam wurden **vier Varianten** bestimmt, die es bezüglich ihrer **technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit** zu untersuchen gilt
- Eine **Richtungsentscheidung** für die weitere Nutzung der „Biosphäre“ ist **im Januar 2015** vorgesehen

Variante 1 – Modifizierte Tropenhalle

Beschreibung

Stabilisierung der Umsätze durch:

- **Stärkung des Eventbereiches**
- **Reattraktivierung**
- **Durchführung regelmäßiger Sonderausstellungen**

Sanierung der Gebäudehülle Tsd. € 5.700

Einstellung des Betriebs des Verpachtungs-BgA Biosphäre

Weiterbetrieb durch die LHP im Rahmen eines neuen BgA

Die Biosphäre Potsdam GmbH übernimmt den laufenden Geschäftsbetrieb im Rahmen einer Geschäftsbesorgung für den BgA

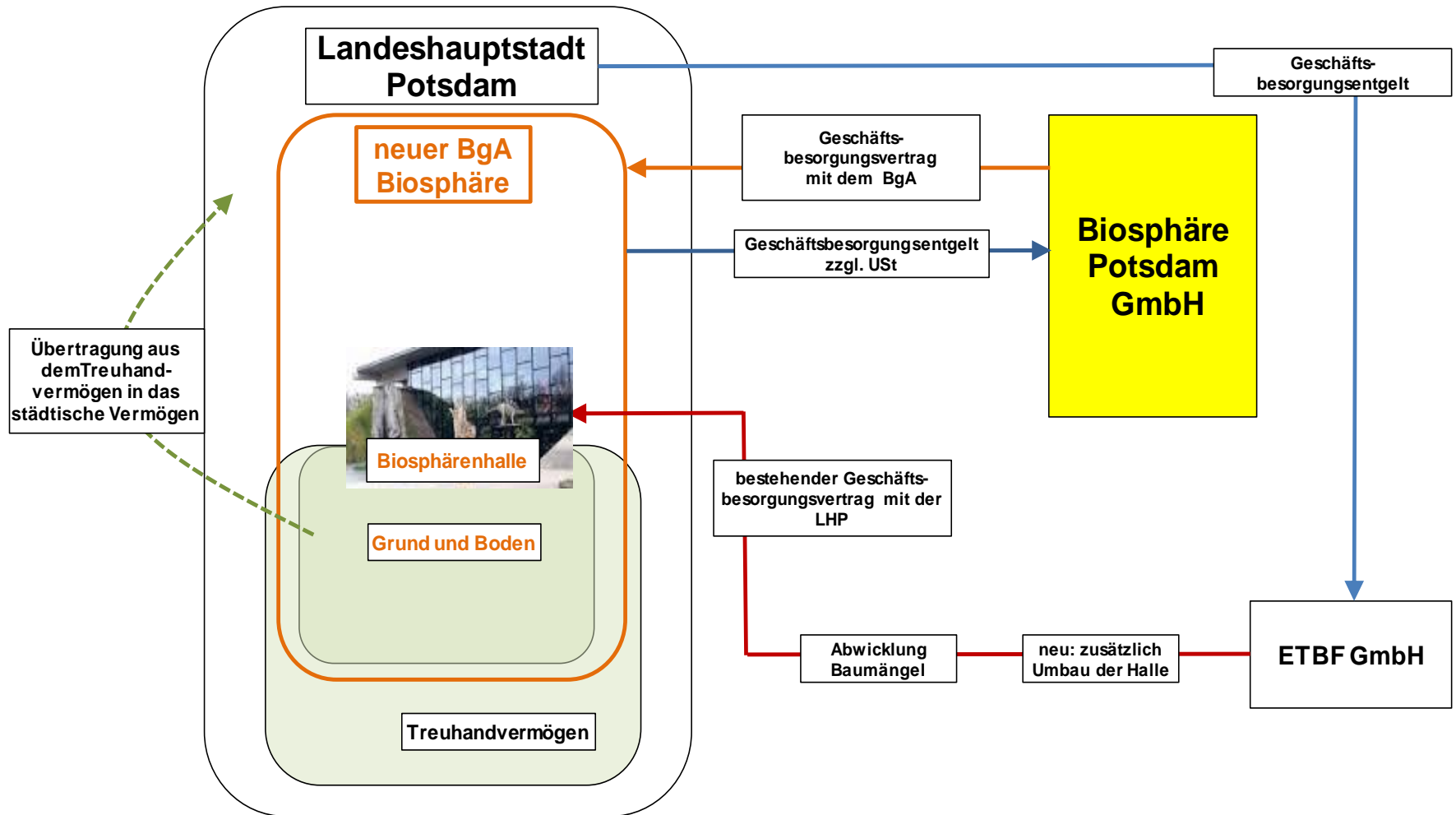
Keine Auswirkungen auf das Defizit der Entwicklungsmaßnahme

Jährlicher Zuschuss für den Betrieb der Biosphärenhalle in Höhe von

rd. Tsd. € 1.800 (in 2018) bis rd. Tsd. € 1.500 (in 2027) aus dem Haushalt der LHP

Variante 1 – Modifizierte Tropenhalle

Kurzdarstellung



Variante 1 – Modifizierte Tropenhalle

Chancen und Risiken

Finanzielle

Funktionale

Chancen

Betriebsfortführung und Sicherung
von rd. 40 Arbeitsplätzen

Multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten als
Veranstaltungsort und für
sonstige Indooraktivitäten

Erhöhung der Attraktivität
des Volksparks

Betrieb der Tropenlandschaft als touristische
Basiseinrichtung

Erhalt des Bauwerks

Risiken

Dauerhafte Bezuschussung
in Höhe von rd. Tsd. € 1.800 (in 2018)
bis rd. Tsd. € 1.500 (in 2027)


Finanzierung der Reattraktivierung und Sanierung
in Höhe von rd. Tsd. € 7.400
aus dem Haushalt der LHP

Variante 2 – Privater Investor

Beschreibung

Verkauf mit der Verpflichtung zum Betrieb einer Einrichtung sowie zum Erhalt des Baukörpers für mindestens 15 Jahre (alternativ: Bestellung eines Erbbaurechts).

Hallennutzung im Rahmen der zukünftigen Bauleitplanung

Erwarteter Veräußerungserlös in Höhe von bis zu € 200,00 je m² Grundstücksfläche abgezinst auf 15 Jahre = bis zu Tsd. € 4.600  Reduzierung des Defizits der Entwicklungsmaßnahme durch den Veräußerungserlös um bis zu Tsd. € 4.600.

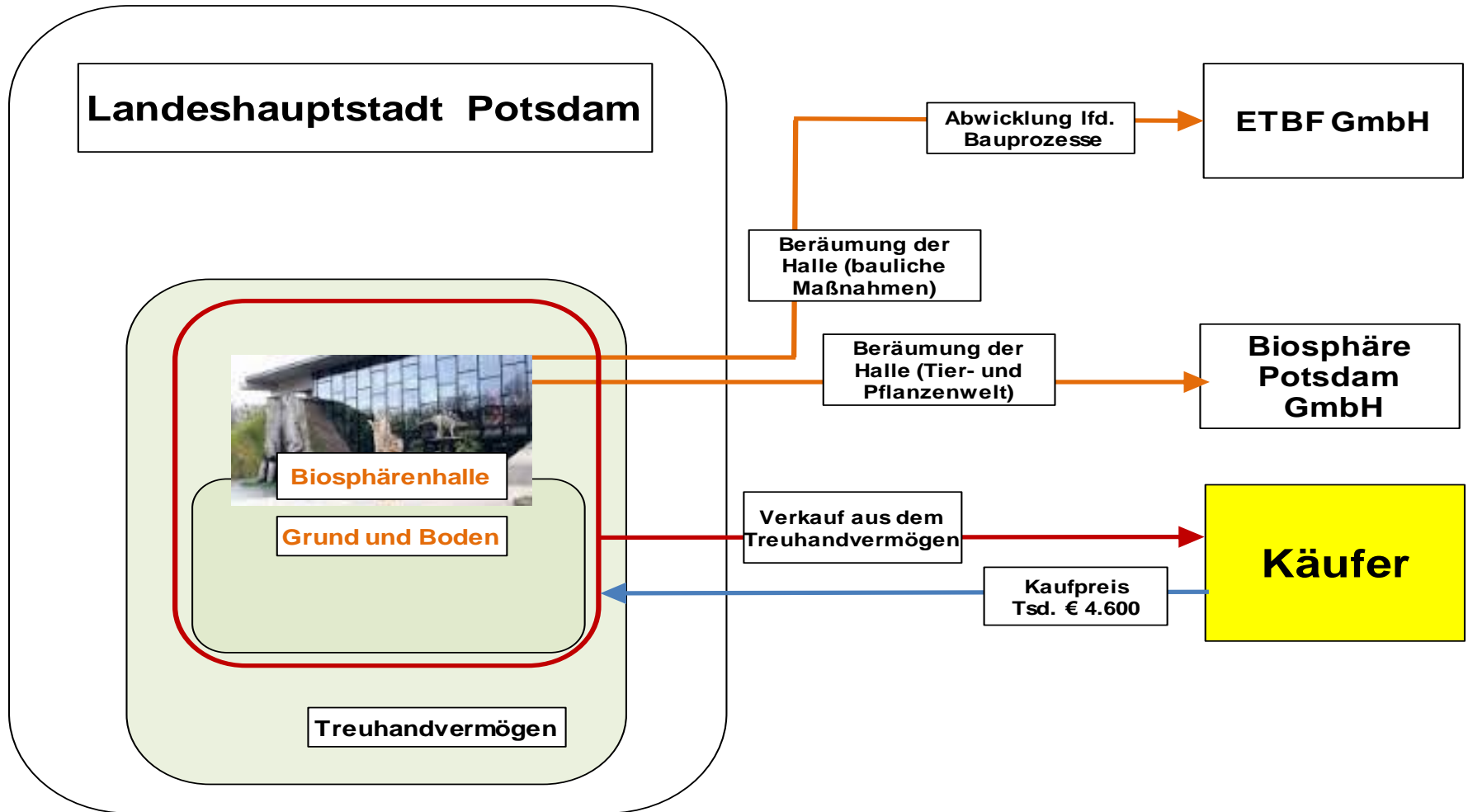
Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens -vorbehaltlich der planerischen Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung in einem B-Plan-Änderungsverfahren zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten über einen Zeitraum von maximal sechs Monaten unter folgenden

Voraussetzungen:

- Vorlage eines Nutzungskonzeptes erforderlich, wobei eine öffentliche Teilnutzungen nicht ausgeschlossen sind
- Neben Kauf von Grundstück und Gebäude auch Erwerb eigentumsähnlicher Rechte durch Interessenten mittels Erbbaurecht möglich
- Ausschluss der Nutzung durch großflächigen Einzelhandel
- Ausschluss von Nutzungen mit erheblichen Emissionspotentialen
- Ausschluss von Nutzungskonkurrenzen zur umgebenden Wohnnutzung
- Hallennutzung des Interessenten im Rahmen der zukünftigen Bauleitplanung
- Vorleistungen des Interessenten vor Vertragsabschluss (Optionsgebühr)

Variante 2 – Privater Investor

Kurzdarstellung



Variante 2 – Privater Investor

Chancen und Risiken

Finanzielle

Funktionale

Chancen

Wegfall der dauerhaften Bezuschussung in Höhe von rd. Tsd. € 1.800 (2018) bis rd. Tsd. € 1.500 (2027)

Betriebsfortführung und Sicherung von rd. 40 Arbeitsplätzen mindestens bis zur Veräußerung

Reduzierung des zum Ende der Entwicklungsmaßnahme geplanten Defizits durch Veräußerungserlös in Höhe bis zu Tsd. € 4.600

Erhalt des Bauwerks

Abhängig vom Nutzungskonzept - Belebung des Stadtteils

Risiken

Käufersuche nicht oder erst später erfolgreich:
a) Weiterbetrieb kostet ca. Tsd. € 1.000 p.a.
b) Kosten bei Stilllegung ca. Tsd. € 390 p.a.
c) Betrieb der Halle bis Verkauf auf Verschleiß

Finanzierung Beendigung Hallenbetrieb durch Zuschuss

Schließung einer touristischen Infrastruktureinrichtung

Attraktivitätsverlust des Volksparks

Gewerbliche Nutzung im Widerspruch zu den Entwicklungszielen

Erhöhte Verkehrsbelastung durch gewerbliche Nutzung

Variante 3 – Haus in Haus (soziale Infrastruktur)

Beschreibung

Nutzung der Halle nach Umbau und Sanierung der Gebäudehülle für

- Kindertagesstätte 1.490 m² - ca. 180 Kinder
- Jugendfreizeiteinrichtung 340 m² - ca. 100 Plätze
- Seniorenfreizeiteinrichtung 340 m² - ca. 100 Plätze
- Nutzbare Restflächen ca. 1.790 m²

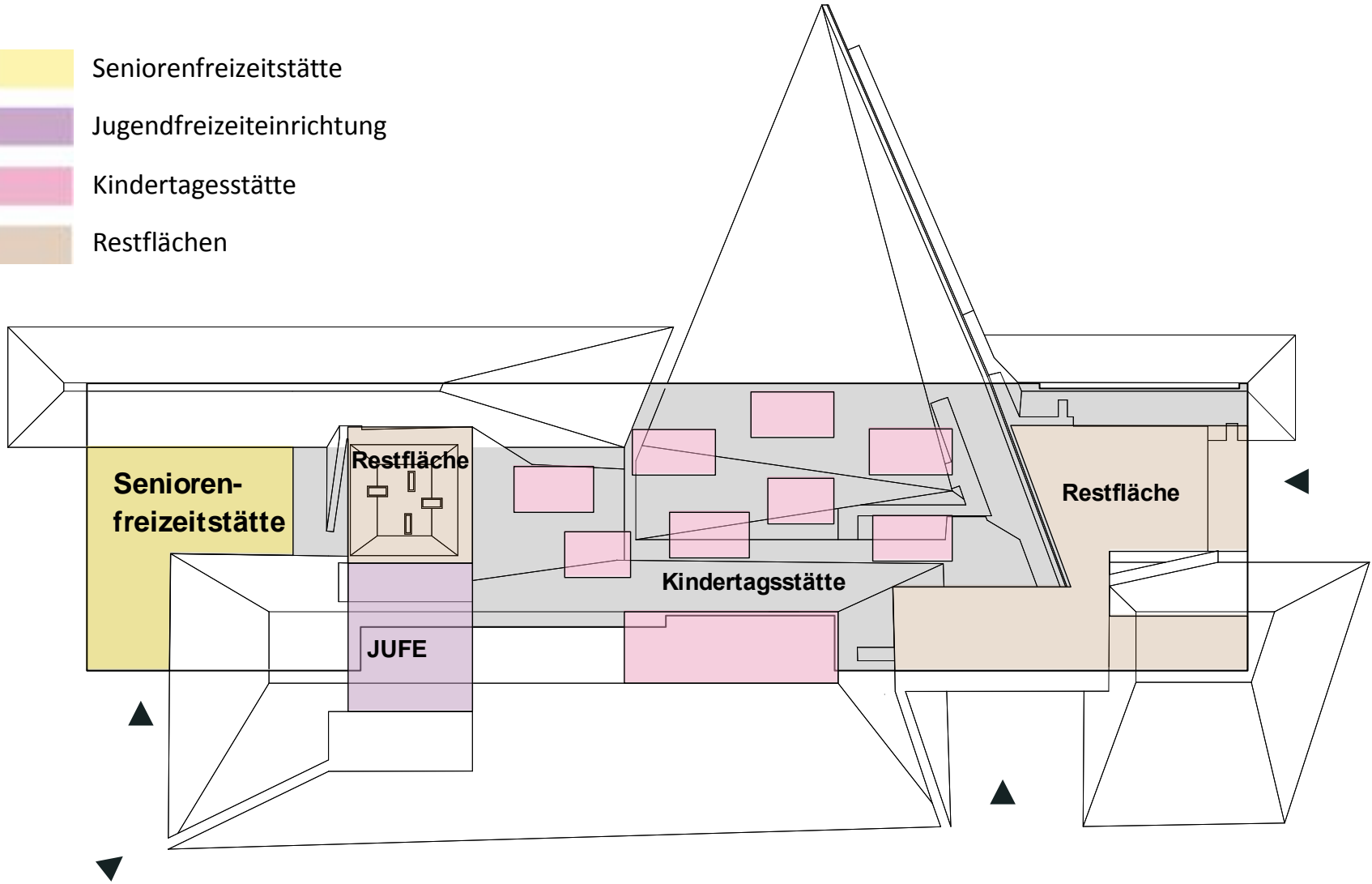
Finanzierung der entwicklungsbedingten sozialen Infrastrukturmaßnahmen aus dem Treuhandvermögen

Finanzierung der nicht für soziale Infrastruktur genutzten Flächen erfordert ggfs. eine kommunalrechtliche Genehmigung wegen Erhöhung des Defizites der Entwicklungsmaßnahme. Die zusätzlichen Baukosten von Tsd. € 5.700 werden durch den Veräußerungserlös für ansonsten für die soziale Infrastruktur zu verwendende Flächen in Höhe von voraussichtlich Tsd. € 1.800 nur teilweise kompensiert (Defiziterhöhung insgesamt Tsd. € 3.900)

Variante 3 – Haus in Haus (soziale Infrastruktur)

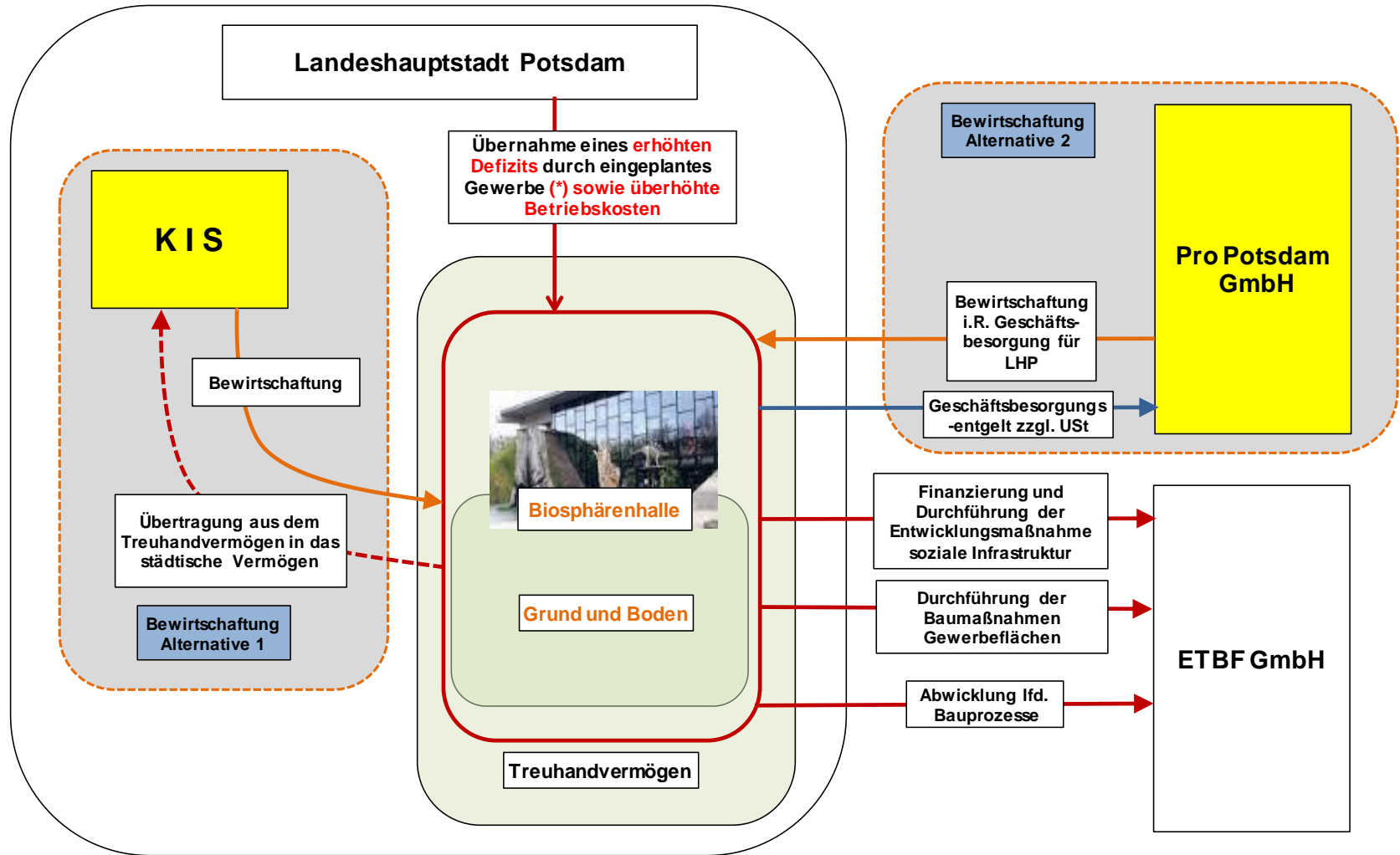
Funktionsverteilung

- Seniorenfreizeitstätte
- Jugendfreizeiteinrichtung
- Kindertagesstätte
- Restflächen



Variante 3 – Haus in Haus (soziale Infrastruktur)

Kurzdarstellung



* kommunalrechtliche Genehmigung erforderlich / ggfs. gewerblicher Zwischenmieter mit Endmieter LHP

Variante 3 – Haus in Haus (soziale Infrastruktur)

Chancen und Risiken

	Finanzielle	Funktionale
Chancen	Finanzierung und Durchführung der Baumaßnahme soziale Infrastruktur in Höhe von Tsd. € 6.900 aus dem Treuhandvermögen	Erhalt des Bauwerks
	Veräußerungserlöse der ansonsten mit sozialer Infrastruktur zu bebauenden Grundstücke rd. Tsd. € 1.800	Synergieeffekte durch gemeinsame Bewirtschaftung mit dem Volkspark
	Reduzierung des Zuschusses bei Beendigung Hallenbetrieb (Sozialplankosten) soweit Mitarbeiter der Biosphäre Potsdam GmbH zur technischen Betreuung eingesetzt werden	Bildung eines neuen Stadtteilzentrums
Risiken	Erhöhung des Defizites der Entwicklungsmaßnahme in Höhe von rd. Tsd. € 5.700	Möglicherweise zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld (z.Z. nicht bezifferbar)
	Mehrbelastung aus dem Einbau sozialer Infrastruktur in die Halle im Vergleich zu anderweitiger Errichtung rd. Tsd. € 1.400	
	Nicht akzeptable Mehrbelastung aus Betriebskosten in Höhe von rd. € 17 je m ²	
	Finanzierung Beendigung Hallenbetrieb durch Zuschuss	
	Mehraufwand bei Bewirtschaftung durch PP GmbH in Höhe der USt auf Personalkosten	
	Vermietungsrisiko für Gewerbeflächen soweit nicht für kommunale Zwecke genutzt	

Variante 4 – Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)

Beschreibung

Nutzung der Halle nach Umbau und Sanierung der Gebäudehülle als

- **Gesamtschule 7.170 m² - ca. 900 Schüler (inclusive Hallenboden als Pausenraum)**
- **Jugendfreizeiteinrichtung 270 m² - ca. 100 Plätze**
- **Dreifeld-Sporthalle 1.835 m²**
- **Bestand Technik/Sanitär 1.442 m²**

Summe: 10.717 m²

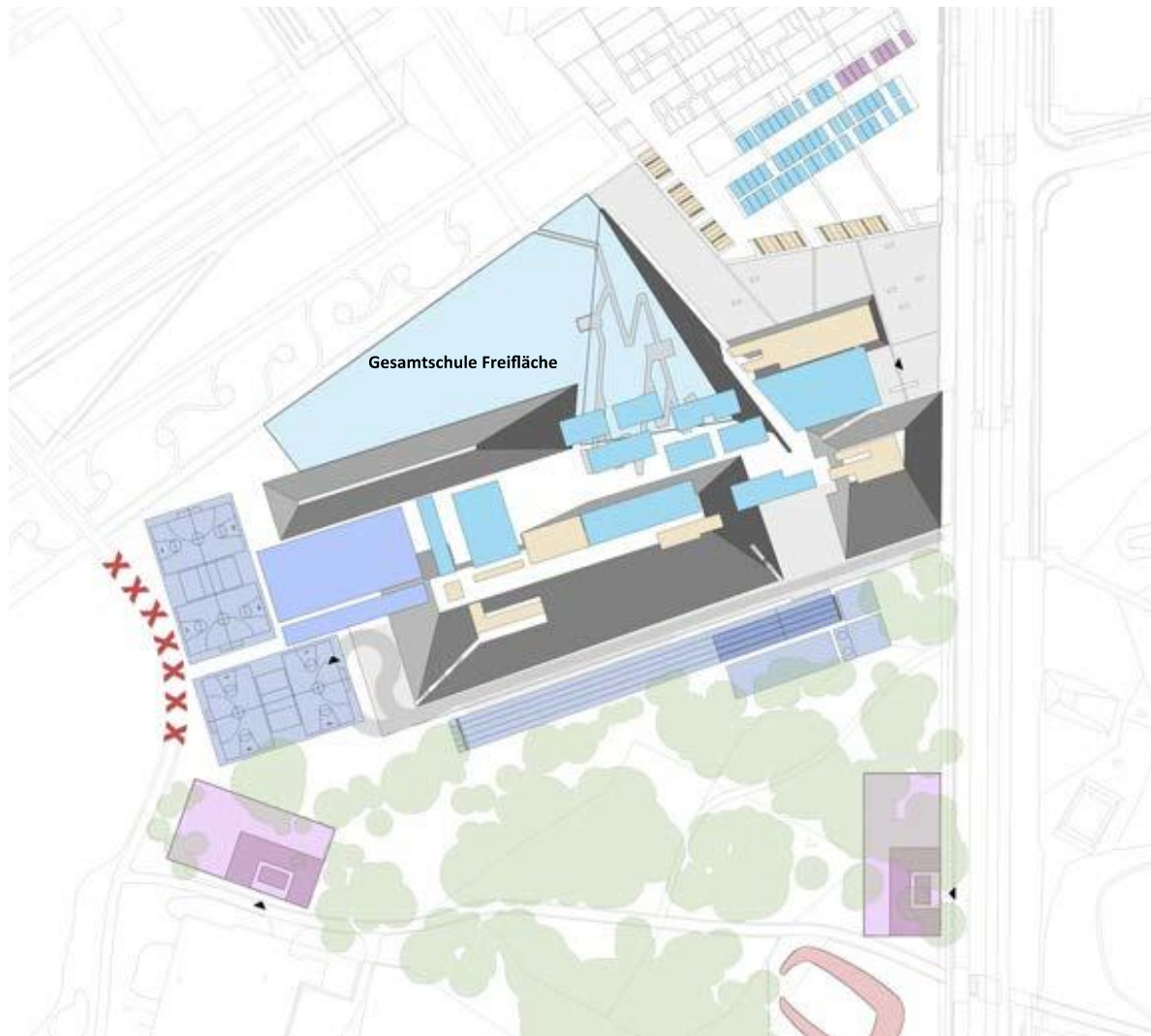
Finanzierung der Maßnahme aus dem Treuhandvermögen Tsd. € 26.600




Keine Auswirkungen auf das zu erwartende Defizit der Entwicklungsmaßnahme

Modell-Simulation zur abschließenden Ermittlung der Betriebskosten aufgrund baukörperspezifischer Besonderheiten erforderlich

Variante 4 – Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)

Lageplan



-  Gesamtschule
-  Sportflächen Gesamtschule
-  Jugendfreizeiteinrichtung

Variante 4 – Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)

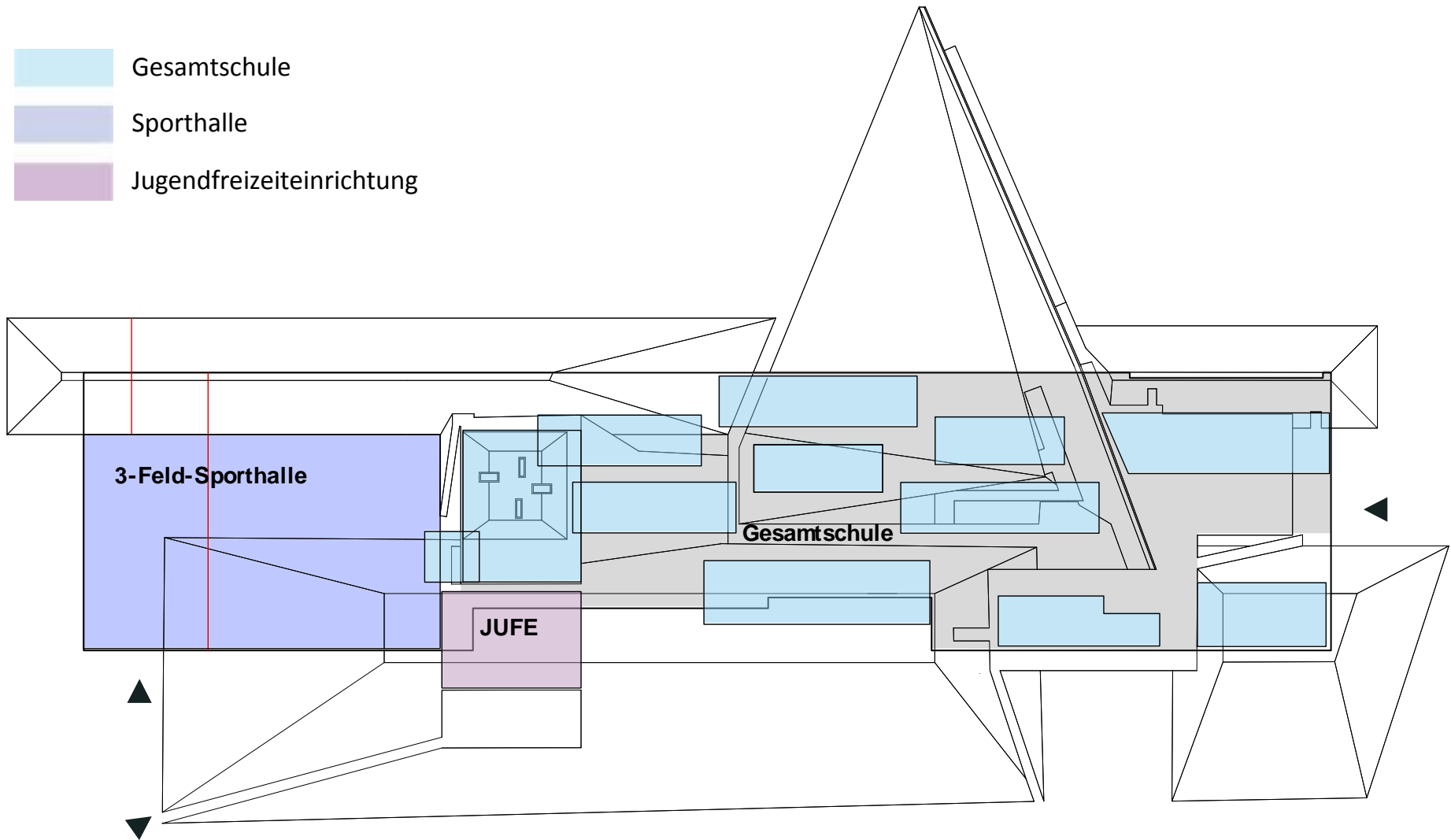
Blick in die Halle



Variante 4 – Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)

Funktionsverteilung

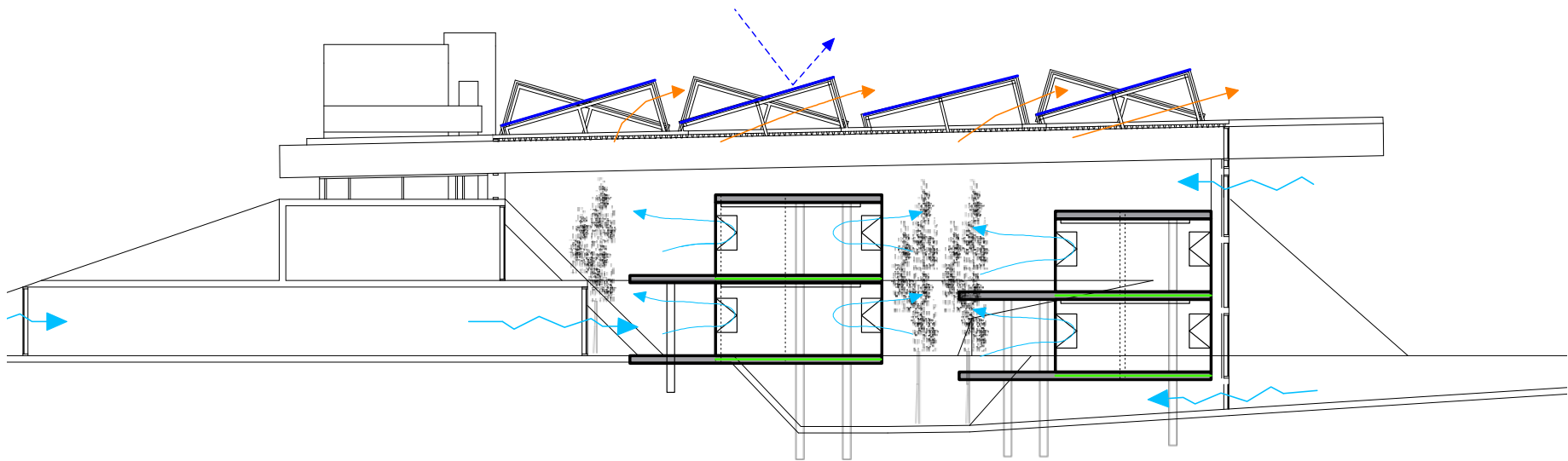
- Gesamtschule
- Sporthalle
- Jugendfreizeiteinrichtung



Variante 4 – Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)

Schnitt / Klimakonzept Sommer

- Fortluft
- Außenluft
- Fußbodenkühlung
- außenliegender Sonnenschutz



Variante 4 – Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)

Eingestellte Klassenräume



Variante 4 – Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, JuFr) Mensa und Jugendfreizeiteinrichtung

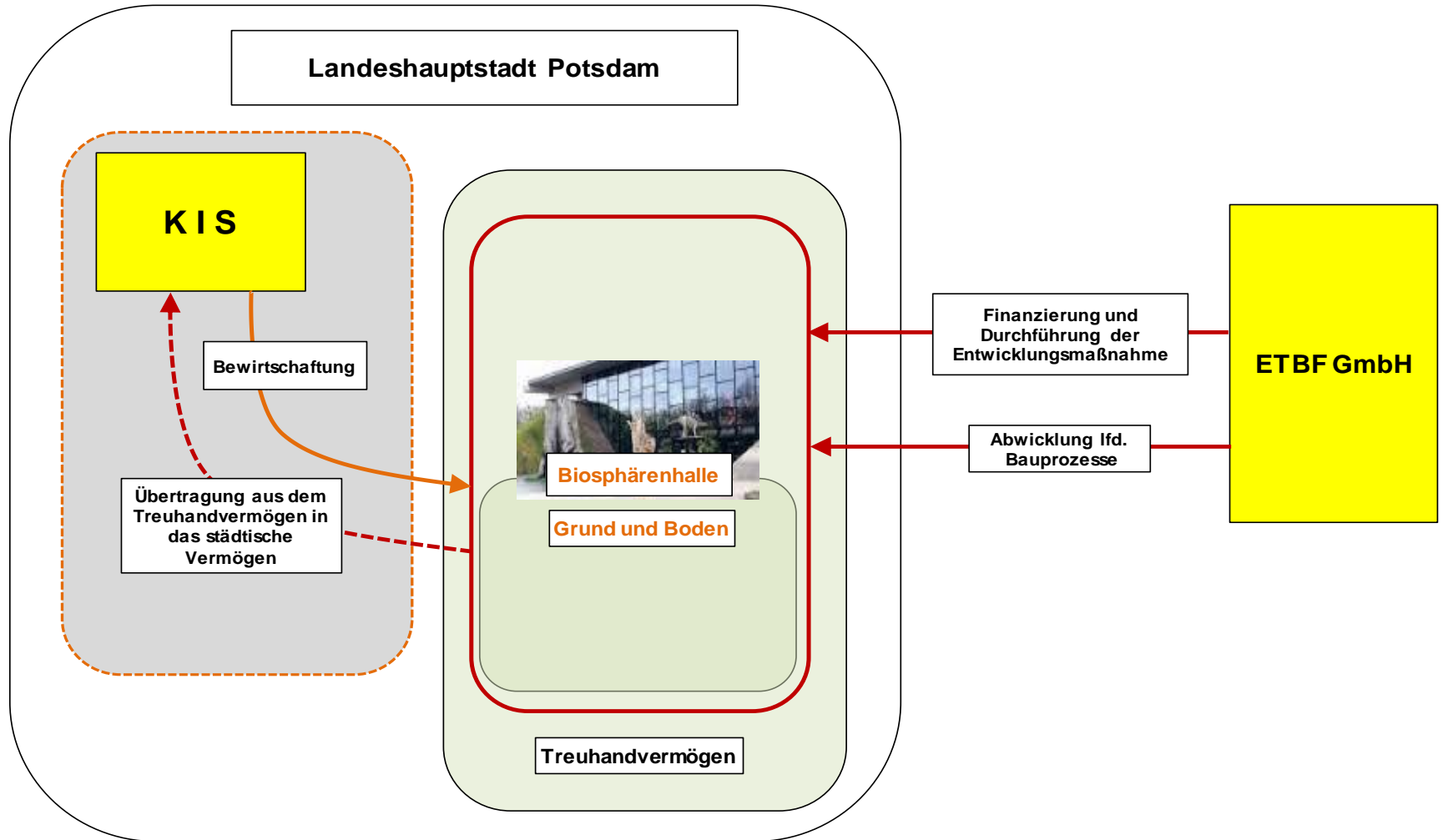


Variante 4 – Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, JuFr) Dreifeld-Sporthalle



Variante 4 – Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)

Kurzdarstellung



Variante 4 – Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)

Chancen und Risiken


	Finanzielle	Funktionale
Chancen	Finanzierung der Baumaßnahme in Höhe von rd. Tsd. € 26.600 ausschließlich aus dem Treuhandvermögen	Schaffung einer Sporthalle/ Mehrzweckfunktionshalle mit Zuschauerplätzen
	Reduzierung des Zuschusses bei Beendigung Hallenbetrieb (Sozialplankosten) soweit Mitarbeiter der Biosphäre Potsdam GmbH zur technischen Betreuung eingesetzt werden	Erhalt des Bauwerks
		Nutzung der Halle im Rahmen der Entwicklungsziele
		Synergieeffekte in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Volksparks bei Nutzung für Jugendfreizeit / Schulsport
Risiken	Höhere Baukosten für Schulgebäude in der Halle rd. Tsd. € 600 bei Gesamtkosten von Tsd. € 26.600 im Vergleich zu anderweitiger Errichtung	Ergänzung der Verkehrsinfrastruktur durch Konzentration mehrerer Schulen
	Höhere Betriebskosten in Höhe von rd. Tsd. € 400 p.a. im Vergleich zu anderweitiger Errichtung	Konzentration Schulstandort (zwei Schulen in unmittelbarer Nachbarschaft)
	Finanzierung Beendigung Hallenbetrieb durch Zuschuss	Verkleinerung der Flächen des Volksparks bei Inanspruchnahme für Jugendfreizeit / Schulsport
	Mögliche Fördermittelrückzahlung bei Nutzung von Teilflächen des Volksparks	

Variante 5 – Abbruch und Verkauf

Beschreibung

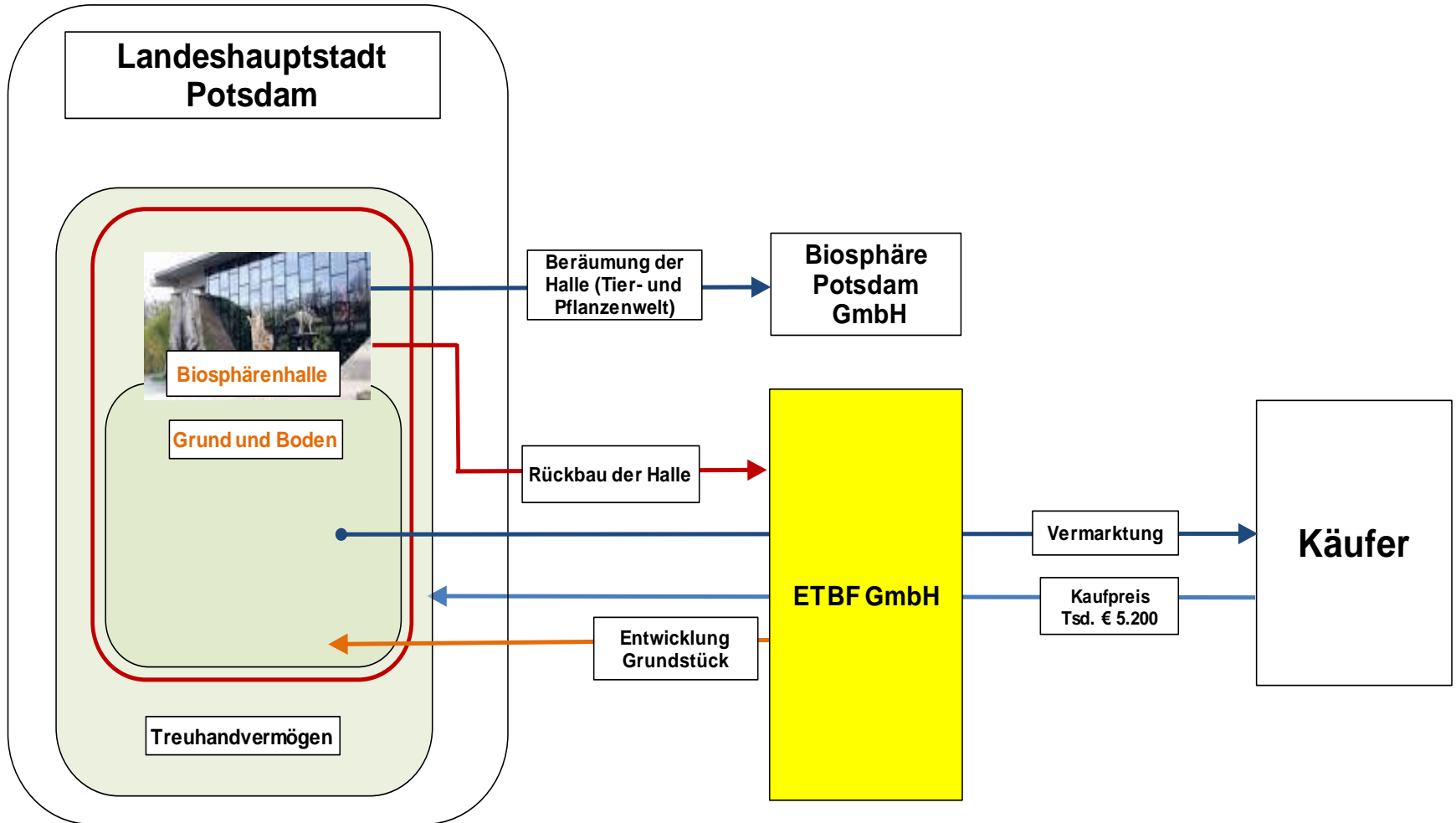
Rückbau der Biosphärenhalle – Finanzierung durch das Treuhandvermögen

Entwicklung des Grundstücks durch ETBF GmbH (B-Plan und Erschließung)

Vermarktung durch ETBF GmbH – erwarteter Veräußerungserlös nach Berücksichtigung der Abriss- und Erschließungskosten ca. Tsd. € 5.200  Verringerung des Defizites der Entwicklungsmaßnahme um ca. Tsd. € 5.200 durch den Veräußerungserlös

Variante 5 – Abbruch und Verkauf

Kurzdarstellung



Variante 5 – Abbruch und Verkauf

Chancen und Risiken

	Finanzielle	Funktionale
Chancen	Wegfall der dauerhaften Bezuschussung in Höhe von rd. Tsd. € 1.800 (2018) bis rd. Tsd. € 1.500 (2027)	Schaffung von dringend benötigten Wohnungsbauflächen (ca. 250 Wohneinheiten)
	Reduzierung des Defizits der Entwicklungsmaßnahme durch Veräußerungserlös in Höhe von rd. Tsd. € 5.200	Entwicklung im Treuhandvermögen. Veräußerung zeitnah möglich
Risiken	Finanzierung Beendigung Hallenbetrieb durch Zuschuss	Schließung einer touristischen Infrastruktureinrichtung der LHP
		Attraktivitätsverlust des Volksparks

Variantenvergleich

Wirtschaftliche Betrachtung - Prämissen

Soziale Infrastrukturmaßnahmen (Variante 3) bzw. der Neubau der Schule (Variante 4) müssen, wenn nicht in der Biosphärenhalle, dann an anderer Stelle errichtet werden. In den Variantenvergleich werden daher nur die Mehraufwendungen einbezogen, die sich infolge des Einbaus vorgenannter Maßnahmen in die Halle ergeben (hallenintegrationsbedingte Mehrkosten).

Die erwarteten Veräußerungserlöse in den Varianten 2 und 5 reduzieren das geplante Defizit der Entwicklungsmaßnahme. Daraus ergibt sich eine Reduzierung des aus dem Haushalt der LHP zu leistenden Kapitaldienstes ab dem Jahr 2020.

Der für den Betrieb der Biosphärenhalle erforderliche Zuschuss aus dem Haushalt der LHP wird den hallenintegrationsbedingten Mehrkosten der Varianten 3 und 4 sowie den Veräußerungserlösen in Form des jeweils der LHP ersparten Kapitaldienstes nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme der Varianten 2 und 5 gegenüber gestellt.

Variantenvergleich

Wirtschaftliche Betrachtung - Berechnungsgrundlagen

	Variante 1 Modifizierte Tropenhalle	Variante 2 Privater Investor	Variante 3 Haus in Haus (soziale Infrastruktur)	Variante 4 Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)	Variante 5 Abbruch und Verkauf
Baukosten	<p>Kapitaldienst Zins 1,5 % Laufzeit 30 Jahre für: Bausanierung Tsd. € 5.685</p> <p>Kapitaldienst Zins 1,5 % Laufzeit 5 Jahre für: Reatraktivierung Tsd. € 1.508</p>		<p>Kapitaldienst Zins 1,5 % Laufzeit 30 Jahre für:</p> <p>a) Zusätzliche Baukosten Infrastrukturmaßnahmen Tsd. € 1.355</p> <p>b) Baukosten übrige Flächen zusätzlich Tsd. € 5.704</p>	<p>Kapitaldienst Zins 1,5 % Laufzeit 30 Jahre für:</p> <p>Zusätzliche Baukosten für Schulbau in der Halle Tsd. € 600 (insgesamt Tsd. € 26.600)</p>	
Betriebskosten	<p>Abgeleitet aus den Wirtschaftsplänen 2014 / 2015 rd. Tsd. € 1.000 p.a</p>		<p>Differenz Betriebskosten soziale Infrastruktur in der Halle / Betriebskosten Solitärba unter Berücksichtigung Instandhaltungsrücklage € 16,68/m² im Monat zuzüglich Betriebskosten Gewerbe u.a. Flächen € 17,90/m² im Monat</p>	<p>Differenz Betriebskosten der Schule / Vergleichsobjekte des KIS unter Berücksichtigung Instandhaltungsrücklage € 2,93 m² im Monat</p>	
Verkaufserlös		<p>möglicher Verkaufserlös 31.881 m² x € 200 abgezinst auf 15 Jahre = rd. Tsd. € 4.554</p> <p>Berücksichtigung als ersparter Kapitaldienst ab 2020 in Höhe von bis zu Tsd. € 188,6 p.a.</p>	<p>Verkaufserlös der ansonsten zu verwendenden Flächen (Tsd. € 1.830) führt zur Reduzierung des Defizites des Treuhandvermögens.</p> <p>Berücksichtigung als ersparter Kapitaldienst ab 2020 in Höhe von Tsd. € 75,8 p.a.</p>		<p>Verkaufsfläche nach Entwicklung 27.089 m² x € 300 = Tsd. € 8.127 ./. Abriss Halle Tsd. € 2.082 ./. Erschließung Tsd. € 863 = Tsd. € 5.182</p> <p>Berücksichtigung als ersparter Kapitaldienst ab 2020 in Höhe von Tsd. € 214,6 p.a</p>

Variantenvergleich

Wirtschaftliche Betrachtung – Mehrbelastung für die Landeshauptstadt

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Variante 1 - Modifizierte Tropenhalle										
Zuschuss für den Betrieb der Halle	1.217	1.077	1.092	1.110	1.128	1.147	1.166	1.185	1.205	1.225
Kapitaldienst für Investitionen	549	549	549	567	568	255	255	265	257	257
Belastung LHP	1.766	1.626	1.641	1.677	1.696	1.402	1.421	1.450	1.462	1.482

Variante 2 - Privater Investor										
Kosten Beendigung Hallenbetrieb	374									
Ersparter Kapitaldienst (in Abhängigkeit vom Veräußerungserlös)			-189	-189	-189	-189	-189	-189	-189	-189
Be-/Entlastung LHP	374	0	-189	-189	-189	-189	-189	-189	-189	-189

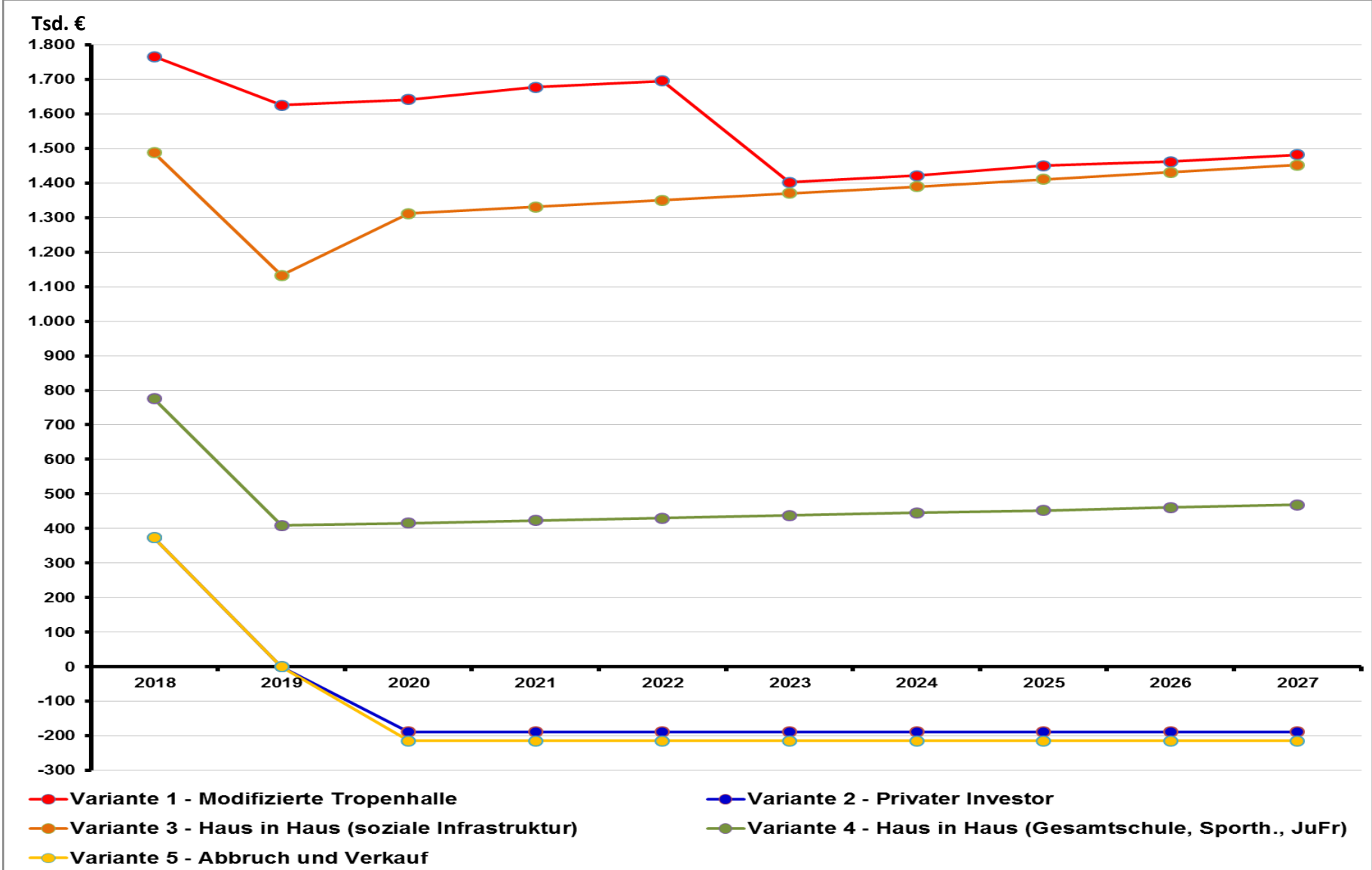
Variante 3 - Haus in Haus (soziale Infrastruktur)										
Kosten Beendigung Hallenbetrieb	374									
Mehr-Betriebskosten soziale Infrastruktur	461	469	478	487	496	505	514	524	534	544
Betriebskosten übrige Flächen	597	607	617	627	638	648	659	670	681	692
Kapitaldienst für Mehraufwand Einbau soziale Infrastruktur	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
Kapitaldienst Einbau übrige Flächen			236	236	236	236	236	236	236	236
Ersparter Kapitaldienst Verkauf Infrastrukturflächen			-76	-76	-76	-76	-76	-76	-76	-76
Belastung LHP	1.488	1.132	1.311	1.330	1.350	1.369	1.389	1.410	1.431	1.452

Variante 4 - Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)										
Kosten Beendigung Hallenbetrieb	374									
Mehr-Betriebskosten	377	384	391	398	405	413	420	428	436	444
Kapitaldienst für Mehraufwand Einbau Schule	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Belastung LHP	776	409	416	423	430	438	445	453	461	469

Variante 5 - Abbruch und Verkauf										
Kosten Beendigung Hallenbetrieb	374									
Ersparter Kapitaldienst			-215	-215	-215	-215	-215	-215	-215	-215
Be-/Entlastung LHP	374	0	-215	-215	-215	-215	-215	-215	-215	-215

Variantenvergleich

Wirtschaftliche Betrachtung – Mehrbelastung für die Landeshauptstadt



Nicht favorisierte / zurück gestellte Varianten

Variante 1 Modifizierte Tropenhalle

Dauerhafte Bezuschussung
in Höhe von rd. Tsd. € 1.800 (in 2018)
bis rd. Tsd. € 1.500 (in 2027)

Finanzierung der Reattraktivierung
und Sanierung in Höhe von
rd. Tsd. € 7.400
aus dem Haushalt der LHP

Variante 3 Haus in Haus (soziale Infrastruktur)

Nicht akzeptable Mehrbelastung aus
Betriebskosten
in Höhe von rd. € 17 je m²

Erhöhung des Defizites der
Entwicklungsmaßnahme in Höhe
von rd. Tsd. € 5.700 für nicht
soziale Zwecke genutzte Flächen

Vermietungsrisiko für
Gewerbeflächen soweit nicht für
kommunale Zwecke genutzt

Variante 5 Abbruch und Verkauf

Abriss eines architektonisch
bedeutenden Bauwerks

Weiterverfolgung Varianten

Variante 2 Privater Investor

Wegfall der dauerhaften Bezuschussung
in Höhe von rd. Tsd. € 1.800 (in 2018)
bis rd. Tsd. € 1.500 (in 2027)

Reduzierung des Defizites der
Entwicklungsmaßnahme um bis zu Tsd. € 4.600

Erhalt des Bauwerks

Variante 4 Haus in Haus (Gesamtschule, Sporthalle, JuFr)

Finanzierung der Baumaßnahme (Tsd. € 26.600)
ausschließlich aus dem Treuhandvermögen damit keine
unmittelbare Belastung des städtischen Haushalts

Kein Vermietungsrisiko im Vergleich zu Variante 3

Deutlich bessere Flächennutzung als Variante 3

Deutlich geringere Betriebskosten als Variante 3

Erhalt des Bauwerks

Handlungsempfehlung als Fazit

Weiteres Verfahren

