

## Protokollauszug aus der 10. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Hauptausschusses vom 21.01.2015

---

öffentlich

**Top 4      Machbarkeitsstudie - Variantenuntersuchung zur Nachnutzung der Biosphäre  
15/SVV/0033  
ungeändert beschlossen**

Herr Nicke bringt die Vorlage ein und erläutert die darin vorgeschlagenen Varianten für die Nachnutzung der Biosphäre. Im Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie werde vorgeschlagen, das Objekt zum einen für ca. 8 Monate am Markt anzubieten (im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens) und zum anderen die Variante 4 (Gesamtschule) weiter zu prüfen. Auf die Nachfrage von Herrn Wellmann nach den Prämissen für eine Veräußerung an einen privaten Investor, nennt er als Beispiel Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowie eine Veranstaltungslokation. Insgesamt solle wenig ausgeschlossen werden, ein großflächiger Einzelhandel komme jedoch nicht in Frage.

Auf den Hinweis von Herrn Heinzel eingehend, dass weitere Untersuchungen auch Geld kosten, betont der Oberbürgermeister, dass die Variante 4 schon die optimale Variante sei, weil damit auch eine Sporthalle und eine Freizeiteinrichtung etabliert werden können. Es bedarf aber auf Grund der energetischen Probleme weiterer Untersuchungen. Die Ergebnisse der Prüfung der Variante 4 und das Interessenbekundungsverfahren werden Grundlage für eine Entscheidung bilden – alle anderen in der Vorlage genannten Varianten sollen ausgeschlossen werden.

In der weiteren Diskussion fragt Frau Dr. Müller nach, wie die Variante 4 in den Schulentwicklungsplan passe und ob damit erhebliche Verzögerungen bis zur Nutzung zu erwarten seien. Sie verweist auf die intensive Diskussion der Variante 3 in anderen Ausschüsse; hier werde diese aber generell ausgeschlossen. Herr Dr. Scharfenberg begrüßt das genannte Parallelverfahren der Prüfung und fragt nach, warum immer wieder unterschiedliche Aussagen zu den Flächengrößen gemacht werden. Der Oberbürgermeister führt aus, dass die Zeitschiene in den Schulentwicklungsplan passe. Bezüglich der unterschiedliche Aussagen zu den Flächengrößen verweist er darauf, dass konkrete Flächen für bestimmte Nutzungen gebraucht werden, die den Vorgaben entsprechen (z.B. für Senioreneinrichtungen) – deshalb verbleibe immer eine unterschiedlich große Restfläche, die aber auch Kosten verursache.

Herr Finken unterstreicht, dass er die Weiternutzung der Halle sehr begrüße und regt an, mit der Variante 4 auch einen Bürgertreff zu prüfen. Herr Heuer bittet um Prüfung der Potenziale, wenn beide Grundschulen in diesem Bereich auf die genannten Angebote (Sporthalle, Freizeiteinrichtungen usw.) zurückgreifen können. Herr Schüler begrüßt die Entscheidung, die Halle nicht abzureißen – vor allem hinsichtlich der Ressourcennutzung. Auf die Lösung der energetischen Problematik sei er sehr gespannt. Herr Wellmann plädiert dafür, die zeitliche Taktung an der Variante 4 auszurichten, da er wenig Chancen sehe, einen privaten Investor zu finden, der den Erwartungen bezüglich der Finanzierung entspreche.

Der Oberbürgermeister betont, dass die Biosphäre bis September 2017 wegen der in Anspruch genommenen Fördermittel so weiter genutzt werden müsse. Innerhalb des nächsten halben Jahres werde die genannte Prüfung der beiden Varianten erfolgen und Ende 2015 eine Entscheidung getroffen.

Herr Dr. Scharfenberg bittet, in diesem Zusammenhang auch mögliche Angebote für den Stadtteil in die Prüfung mit einzubeziehen, so wie z.B. der von Herrn Finken genannte Bürgertreff. Dies sagt der Oberbürgermeister ebenso zu, wie den Vorschlag von Herrn Heinzel, in das Interessenbekundungsverfahren auch die Möglichkeit der Stadteilschule einzubeziehen.

Der Hauptausschuss beschließt:

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 m<sup>2</sup>
- Erhöhung des Defizites der Entwicklungsmaßnahme in Höhe von rd. 5.700 Tsd. € für nicht durch soziale Zwecke genutzte Flächen mit erheblichem Vermietungsrisiko für Gewerbeflächen

**Variante 5 – Abruch 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 MBS
  - b. Energetisches Grobkonzept auf der Basis der zu erwartenden ENEV, Erstellung einer CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> 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.

**Abstimmungsergebnis:**  
 einstimmig angenommen.



## **BESCHLUSS**

### **der 10. öffentlichen Sitzung des Hauptausschusses am 21.01.2015**

Machbarkeitsstudie - Variantenuntersuchung zur Nachnutzung der Biosphäre  
Vorlage: 15/SVV/0033

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 Betreuung 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 m<sup>2</sup>
- Erhöhung des Defizites der Entwicklungsmaßnahme in Höhe von rd. 5.700 Tsd. € für nicht durch soziale Zwecke genutzte Flächen mit erheblichem Vermietungsrisiko für Gewerbeflächen

**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 MBS
- b. Energetisches Grobkonzept auf der Basis der zu erwartenden ENEC, Erstellung einer CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> 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.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig **angenommen.**

Gemäß § 22 Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) waren keine Mitglieder des Hauptausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. Die Übereinstimmung des Beschlusses mit dem Wortlaut in der Niederschrift wird amtlich beglaubigt.

Dem Beschluss werden  3  Seiten beigelegt.

Potsdam, den 23. Januar 2015

Ziegenbein  
Leiterin des Büros

Stempel