



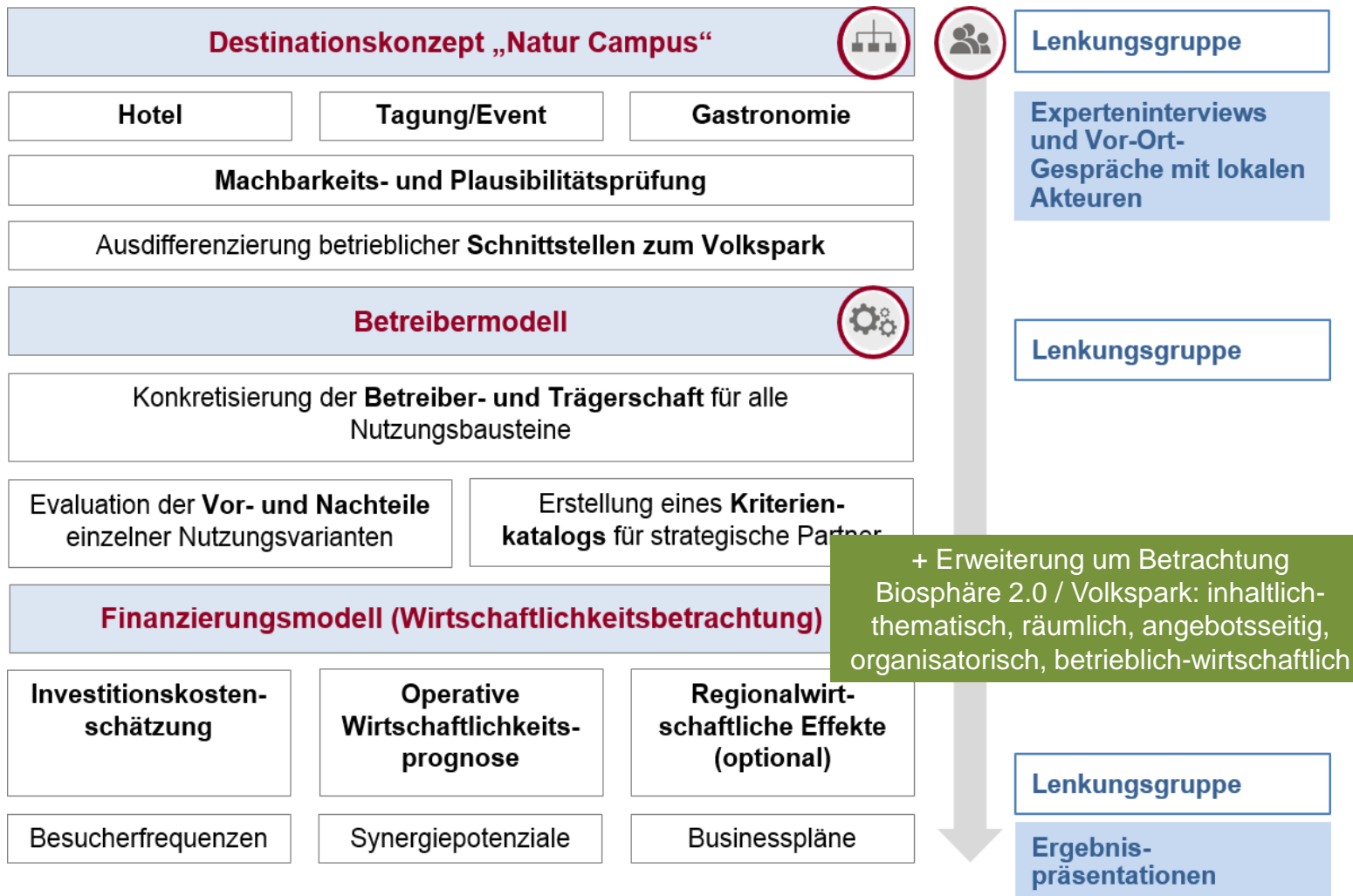
► Machbarkeitsstudie Betriebs- und Betreiberkonzept Biosphäre 2.0 und Natur Campus. Verknüpfung Biosphäre und Volkspark Potsdam

ift GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Tel: 0221 - 98 54 95 01
info@ift-consulting.de

Gutenbergstraße 74
14467 Potsdam
Tel: 0331 - 200 83 42
potsdam@ift-consulting.de

Christian Rast, Katja Stefanis, Lukas Melzer, Christoph Schrahe, Andreas Runze, Jost Rossel

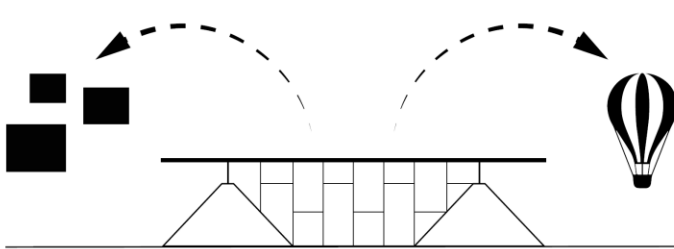


	2020												2021				
Aufgaben:	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05		
Modul 1: Destinationskonzept „Natur Campus“																	
Destinationskonzept „Natur Campus“	[Progress bar: 03-12]																
Modul 2: Betreibermodell																	
Betreibermodell																	
Modul 3: Finanzierungsmodell (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung)																	
Investitionskosten																	
Operative Wirtschaftlichkeit																	
Regionalwirtschaftliche Effekte (optional)																	
Modul 4: Beteiligungsformate																	
Lenkungsgruppensitzungen	•						•		•		•		•		•		
Expertengespräche				•			•		•	•		•					
Modul 5: Ergebnisdokumentation																	
Präsentationen (5)																	
Ergebnisdokumentation																	

Vorzugsvariante Destinationskonzept Biosphäre 2.0 und NaturCampus



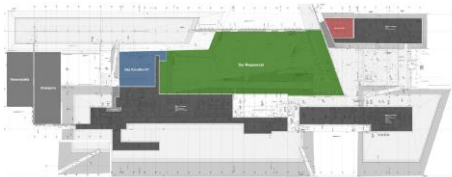
- Zielsetzung: Biosphäre entwickelt sich weiter zum lokal verankerten Leuchtturm und zur überregional bekannten (Publikums-)Attraktion.



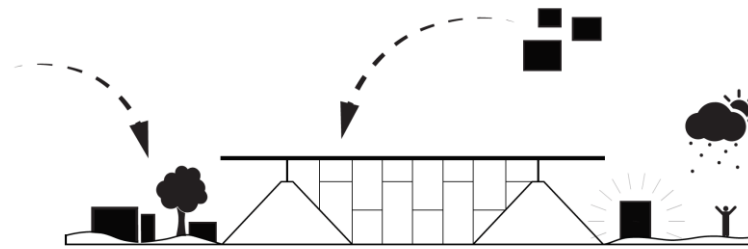
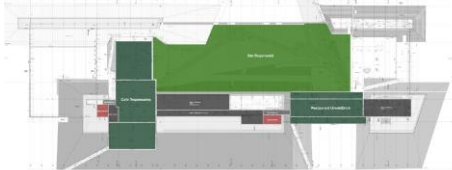
AUFRÄUMEN

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

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



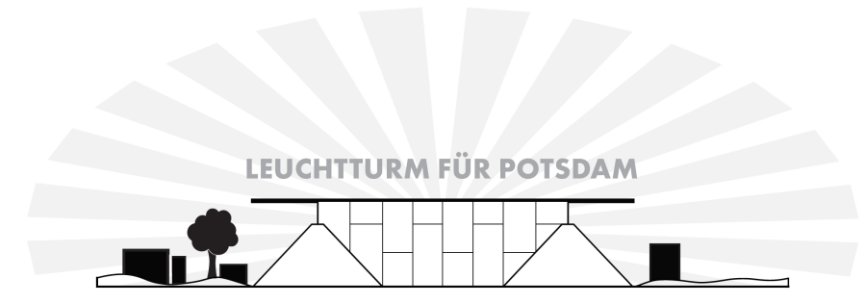
AUFWERTEN

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

ERDGESCHOSS

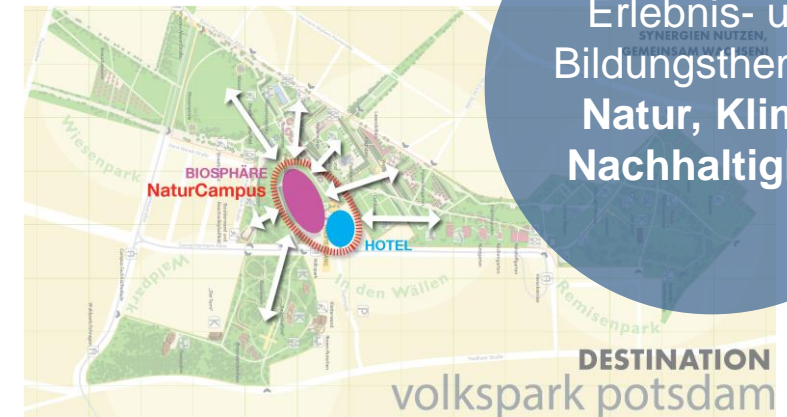


OBERGESCHOSS



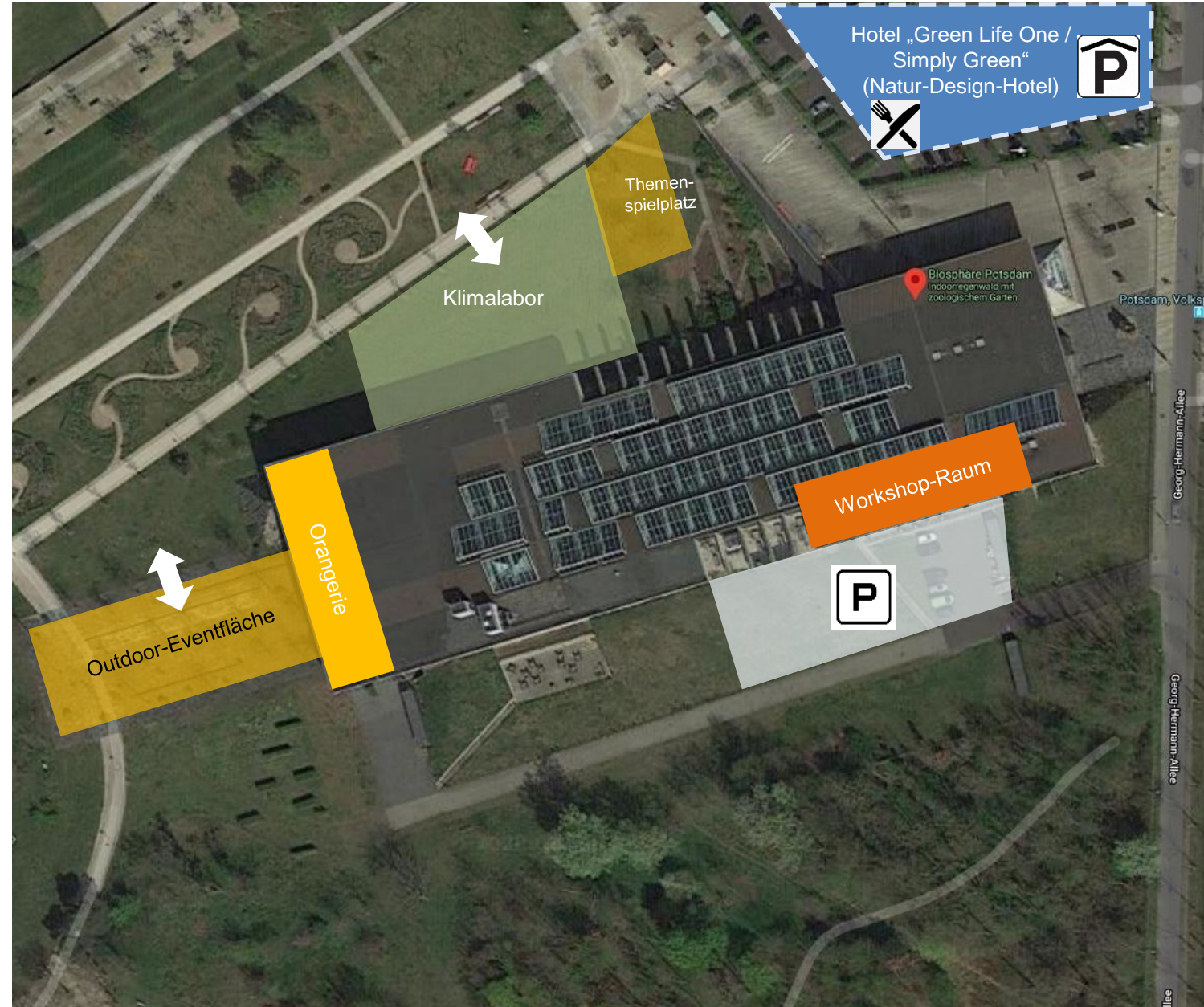
AUFLADEN

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



Erlebnis- und
Bildungsthemen.
Natur, Klima,
Nachhaltigkeit

- ▶ Umsetzung der Attraktivierung der „Biosphäre 2.0“ nach dem Ausstellungskonzept Dan Pearlman
- ▶ Neuer Eingangsbereich Volkspark, Biosphäre, Gastronomie und Hotel aus einem Guss, mit neuer Aufenthaltsqualität und Adresswirkung (über freiraumplanerischen Wettbewerb).
- ▶ Neue Parkplatzflächen für Biosphäre und Volkspark (am bzw. unter Hotelneubau, ggf. zusätzliche Parkflächen angrenzend am bisherigen Lieferantenbereich).
- ▶ Betrieb der Gastronomie durch das Hotel, zugänglich für Gäste von Biosphäre und Volkspark sowie Anwohner

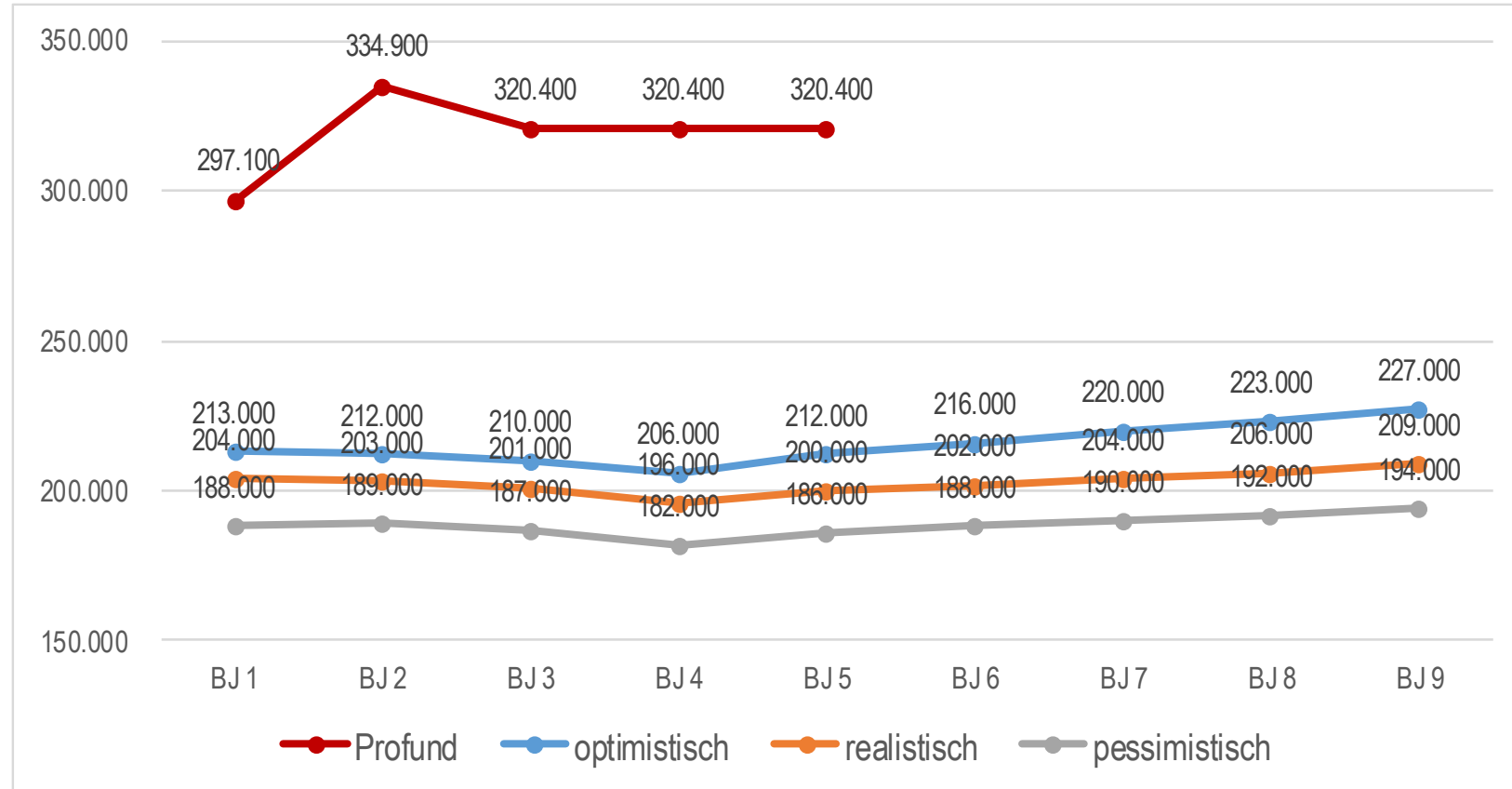


Operative Wirtschaftlichkeitsprognose Biosphäre



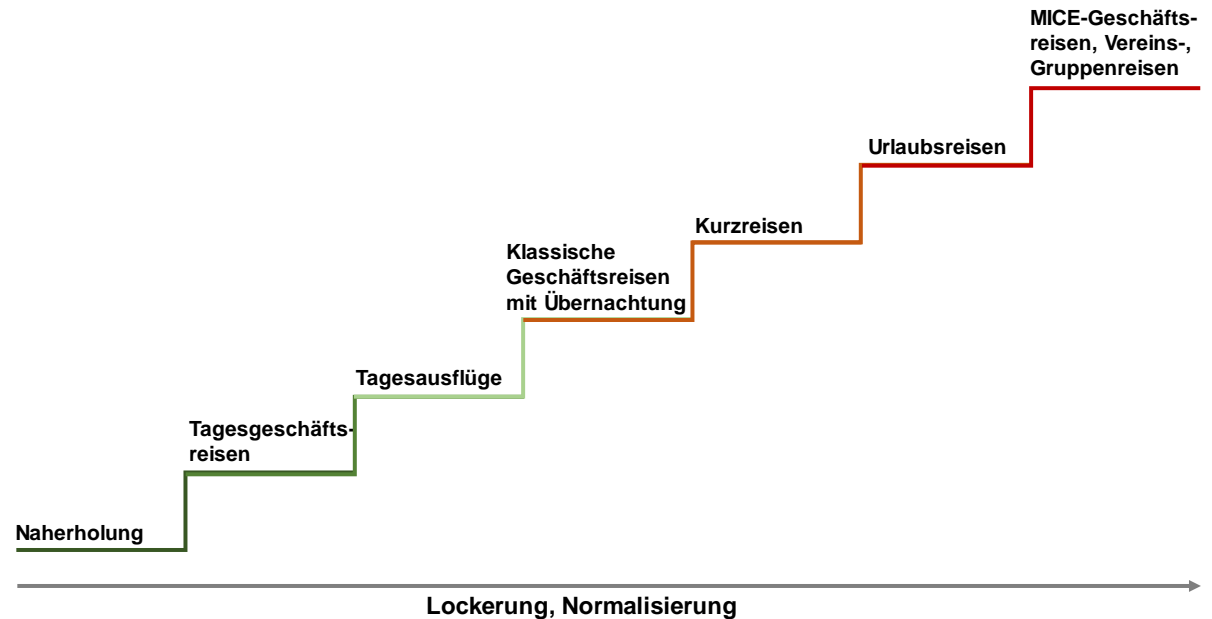
► Bei Umsetzung des Dan Pearlman Konzepts erhöhen sich die Besucherzahlen in der Biosphäre deutlich, jedoch geringer als zunächst prognostiziert:

- BJ 1: ≈ 204.000 Eintritte im realistischen Szenario, Steigerung um knapp 30 % gegenüber zuletzt 157.500 Eintritten (witterungsbereinigt)
- in den Folgejahren leichtes Absinken der Eintritte (Neugierereffekt lässt nach)
- ab BJ 5 steigende Zahlen durch zunehmende Einwohner- und Touristenpotenziale, die die dann bereits überwiegend sinkenden Abschöpfungsquoten überkompensieren
- bis BJ 9 Anstieg auf 209.000 Eintritte.



Quelle: Eigene Berechnungen *ift* 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.

- ▶ hohe Regenerationsfähigkeit des Tourismus im Nachgang einschneidender Ereignisse (s. 9/11, Finanzkrise)
- ▶ ca. 70 % der Nachfrage der Biosphäre Potsdam durch Tagesausflügler
 - hohe Regenerationsgeschwindigkeit bei Tagesausflügen, Überkompensation bei Outdoor-Attraktionen
- ▶ geringere Regenerationsgeschwindigkeit bei Indoor-Einrichtungen, bedingt durch immer noch bestehende Beschränkungen
- ▶ Besucherzahlen der Freizeitwirtschaft im August 2021 übertreffen Vorjahreswerte um 29 % (Indoor und Outdoor)
- ▶ langfristig gute Chancen in der Region aufgrund stärkerer Konzentration auf Wohnumfeldangebote
- ▶ Chancen für modernisierte Biosphäre 2.0 durch Investitionsstaus bei Wettbewerbern und gestiegene Qualitätserwartungen der Gäste



► 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

	BJ 1*	BJ 2	BJ 3	BJ 4	BJ 5
Szenario 4b ohne Eigenkapital (4 Mio. €), <u>mit BEG-Förderung</u> (815 T€) und <u>ohne Grundstückserlös</u> (3 Mio. €)					
Realistisches Szenario					
Einnahmen					
Vermietung	1.647.561 €	1.656.107 €	1.664.782 €	1.673.586 €	1.682.522 €
Betriebsbedingte Kosten					
Wartung / Instandhaltung / Pflege**	397.270 €	403.229 €	409.278 €	415.417 €	421.648 €
Rücklage für Reattraktivierung	172.463 €	175.049 €	177.675 €	180.340 €	183.045 €
Sonstige Kosten					
Grundsteuer	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €
Anlagebedingte Kosten					
Abschreibungen	772.558 €	772.558 €	772.558 €	772.558 €	772.558 €
Zinsen	330.268 €	316.540 €	302.550 €	288.295 €	273.769 €
Ergebnis vor Ertragssteuern	- 49.998 €	- 36.269 €	- 22.280 €	- 8.024 €	6.502 €
Ertragssteuern	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €
Ergebnis nach Ertragssteuern	- 49.998 €	- 36.269 €	- 22.280 €	- 8.024 €	6.502 €
Cash Flow					
Abschreibung (+)	772.558 €	772.558 €	772.558 €	772.558 €	772.558 €
Tilgung (-)	722.560 €	736.289 €	750.278 €	764.533 €	779.060 €
Cash-Flow	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Zahlungsströme LHP ...

← von LHP

(Ø 1.665 T€ netto, 1.981 T€ brutto)

* Preisbasis 2022

** inkl. Ausstellung, Außenbereich, Gebäude, techn. Anlagen, Gartenkolonie

Quelle: Eigene Berechnungen ift GmbH



BIOSPHERE POTSDAM

	BJ 1*	BJ 2	BJ 3	BJ 4	BJ 5
Szenario 4b ohne Eigenkapital (4 Mio. €), <u>mit BEG-Förderung</u> (815 T€) und <u>ohne Grundstückserlös</u> (3 Mio. €)					
Realistisches Szenario					
Einnahmen					
Eintrittsgelder	2.080.800 €	2.070.600 €	2.050.200 €	1.999.200 €	2.080.800 €
Shop	269.786 €	273.833 €	276.558 €	275.072 €	286.300 €
Events	500.000 €	507.500 €	515.113 €	522.839 €	530.682 €
Events Hotelergänzung	100.000 €	101.500 €	103.023 €	104.568 €	106.136 €
Sonstige Erträge	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
Gesamtleistung	3.000.586 €	3.003.433 €	2.994.893 €	2.951.679 €	3.217.118 €
Kosten					
Miete	141.703 €	97.542 €	43.472 €	- 39.049 €	159.105 €
Wareneinsatz	445.393 €	451.947 €	457.778 €	461.174 €	472.172 €
Betriebskosten	2.413.240 €	2.453.690 €	2.493.386 €	2.529.293 €	2.585.575 €
<i>davon Personal</i>	1.329.934 €	1.356.533 €	1.383.665 €	1.411.339 €	1.439.567 €
KFZ-Steuern	250 €	254 €	258 €	261 €	265 €
Gesamtkosten	3.000.586 €	3.003.433 €	2.994.893 €	2.951.679 €	3.217.118 €
Ergebnis	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cash-Flow	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Zahlungsströme LHP ...

→ an LHP
(Ø 81 T€ netto, 96 T€ brutto)

* Preisbasis 2022

► Instandhaltungsaufgaben im Auftrag der Pro Potsdam als durchlaufender Posten nicht berücksichtigt

Quelle: Eigene Berechnungen ift GmbH

- ▶ Wegfall GRW-Förderung in Höhe von 50 % des Investments
- ▶ BEG-Förderung von 815.000,- € für energetische Sanierung
- ▶ Stiftungsgelder als Ergänzung und für Reattraktivierung
- ▶ Beispiel DBU-Stiftung:
 - grundsätzlich Projektförderungsanteil 50 % des Projektes, 50 % sind Eigenmittel (können auch Drittmittel sein, also Sponsoring, andere Stiftungsgelder (Allianz), Fördermittel des Landes, öffentliche Mittel, nur keine Bundesmittel)
 - Höchstgrenze sind 600.000,- €, also 300.000,- € Fördermittel
→ externe Entscheidung durch Kuratorium
 - Projektmittel bis 250.000,- €, also 125.000,- €, Inhouse-Entscheidung
 - zeitlich versetzte Antragsstellung für verschiedene Vorhaben möglich
→ Einsatz für Reattraktivierung

Fördermittel und Stiftungsgelder | Auswahl Stiftungen



Name der Stiftung	Förderkriterien	Förderbereiche	Beispiele von Förderungen durch die Stiftung	Umfang der Förderung
Allianz Umweltstiftung	<ul style="list-style-type: none"> – Fokus Natur/ Umwelt und Menschen – Verbesserung der Umwelt – Verknüpfung Umweltaspekte mit sozialen, kulturellen und bildungsbezogenen Anliegen – Modellprojekte – Umsetzen von Forschung in Praxis 	<ul style="list-style-type: none"> – Umwelt- und Klimaschutz – Biodiversität – Nachhaltige Regionalentwicklung – Umweltkommunikation – Leben in der Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> – SolarSchulen 2000 – Stadtbaumkampagne – Wiedervereinigung Englischer Garten – Ausstellung „Faszination Biene“ – Erlebnis Lehrpfad „Lebendige Inselwelten“ – Umwelt- und Informationszentrum „Haus der Berge“ – Informationszentren im Biosphärenreservat Spreewald – Zoo Osnabrück (div. Projekte) 	<ul style="list-style-type: none"> – Variiert je nach Projekt
Deutsche Bundesstiftung Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> – Lösungsorientierte Projekte zum Schutz der Umwelt (12 konkrete Förderthemen zu Umwelttechnik, 0-forschung und -kommunikation, Natur- und Kulturgüterschutz) – Förderschwerpunkt: KMU 	<ul style="list-style-type: none"> – Themenoffene Förderung 12 Förderthemen, u.a.: – Stärkung von Nachhaltigkeitsbewusstsein und -handeln – Nachhaltiger Umgang mit Lebensmitteln – Umweltschonender Konsumgüter – Klima- und ressourcenschonendes Bauen – Energie- und Quartiersentwicklung – Erneuerbare Energie, Energieeinsparung und -effizienz – Naturschutz und nachhaltige Naturnutzung in Nutzlandschaften und Schutzgebieten – Schutz und Bewirtschaftung von Grundwasser und Oberflächengewässer – Sicherung Kulturgüter vor Umwelteinflüssen 	<ul style="list-style-type: none"> – Schule 3.0 - Energiewende im Unterricht – (Fahrrad-)Mobilitätskonzepte – Quartier-Entwicklungen – Nachhaltigkeit in Bildungshäusern – Begrünte Dächer für verbessertes Regenwasser-Management – Zoo Osnabrück (div. Projekte) 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine festen Fördersummen – In der Regel 50% Förderung der Projektkosten – Fördervolumen rund 50 Mio. € pro Jahr

Monat	2019 Ist	1. HJ 2021 Ist	Umbau Plan	
Besucher	171.387	2.265	0	
Öffnungstage	365	10	0	
Umsatzerlöse	2.660.948	91.072	0	
†sonstige Erträge	46.546	288.741	0	GBV PMSG
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	-697.985	-21.834	0	Sonderausstellungen, Events, Shop, Gastro, Sonstiges, Betriebsleitung
Personalaufwand	-1.947.958	-701.888	-720.000	Personalkostenansatz unter Beibehaltung personellen Grundstocks (s. Anhang)
Abschreibungen	-142.286	-8.692	-142.286	
Sonstige betriebliche Aufwendungen				
Strom, Gas, Wasser, Betriebskosten	-344.859	-158.567	-300.000	Strom/Wasser/Fernwärme/Büroausstattung/Miete,Pacht/Leasing
Unternehmenswerbung und Repräsentation	-267.875	-46.460	-20.000	
Reparatur,Wartung, Serviceverträge	-316.480	-81.830	-50.000	
Betriebsbedarf	-142.690	-31.169	-25.000	
Reinigungskosten	-149.730	-38.239	-10.000	
Material	-20.625	-36.190	-10.000	
Versicherungen	-43.537	-39.348	-30.000	
Wachschutz	0	0	0	
Kosten für Projektentwicklungen/Sonderausstellungen	0	0	0	
Zeitungsannoncen	-263	0	0	
Übrige sonstige Aufwendungen	-149.573	-10.758	-10.000	
- KfZ-Kosten	-13.739	-5.867	-10.000	
- EDV-Kosten	-52.843	-17.135	-10.000	
	-1.502.212	-465.563	-475.000	
Steuern	-24.876	0	-24.876	Grundsteuer, KFZ-Steuer
Stilllegungskosten				
Abfindungen 0,5 Monatsgehälter/a		0	0	Plan 2021: 271.490
Anwaltskosten		0	0	Plan 2021: 41.000
	0	0	0	
Ergebnis vor Zuschuss	-1.605.995	-818.164	-1.362.162	
Zuschuss inkl. 19% MwSt./ brutto	1.912.680,97			

Personalaufwand bei Erhalt notwendigen personellen Grundstocks (v. a. Verwaltung, Buchhaltung, Technik, Dschungel), nach Abzug Gastronomie und unter Berücksichtigung befristeter Arbeitsverträge und Eintritte in den Ruhestand
unberücksichtigt: etwaige Abfindungen

Voraussichtliche Bauphase:
07/25-06/27
Wiederöffnung:
10/27
→ rd. **3,1 Mio. €** Verlust bei Erhalt personellen Grundstocks

Quelle: Eigene Berechnungen ift GmbH auf Basis Biosphäre Potsdam GmbH

Regionalwirtschaftliche Effekte



► Betrieb

Vorleistungsbezug Betrieb

Total	1,93 Mio. €
davon Potsdam	1,22 Mio. €
	63 %

Personalkosten*

Total	1,02 Mio. €
davon Potsdam	0,75 Mio. €
	74 %

Besucherausgaben (netto)

Tagesausflügler von	
außerhalb Potsdams	2,17 Mio. €
Übernachtungsgäste	4,71 Mio. €

* abzgl. Arbeitgeberanteil zur SV

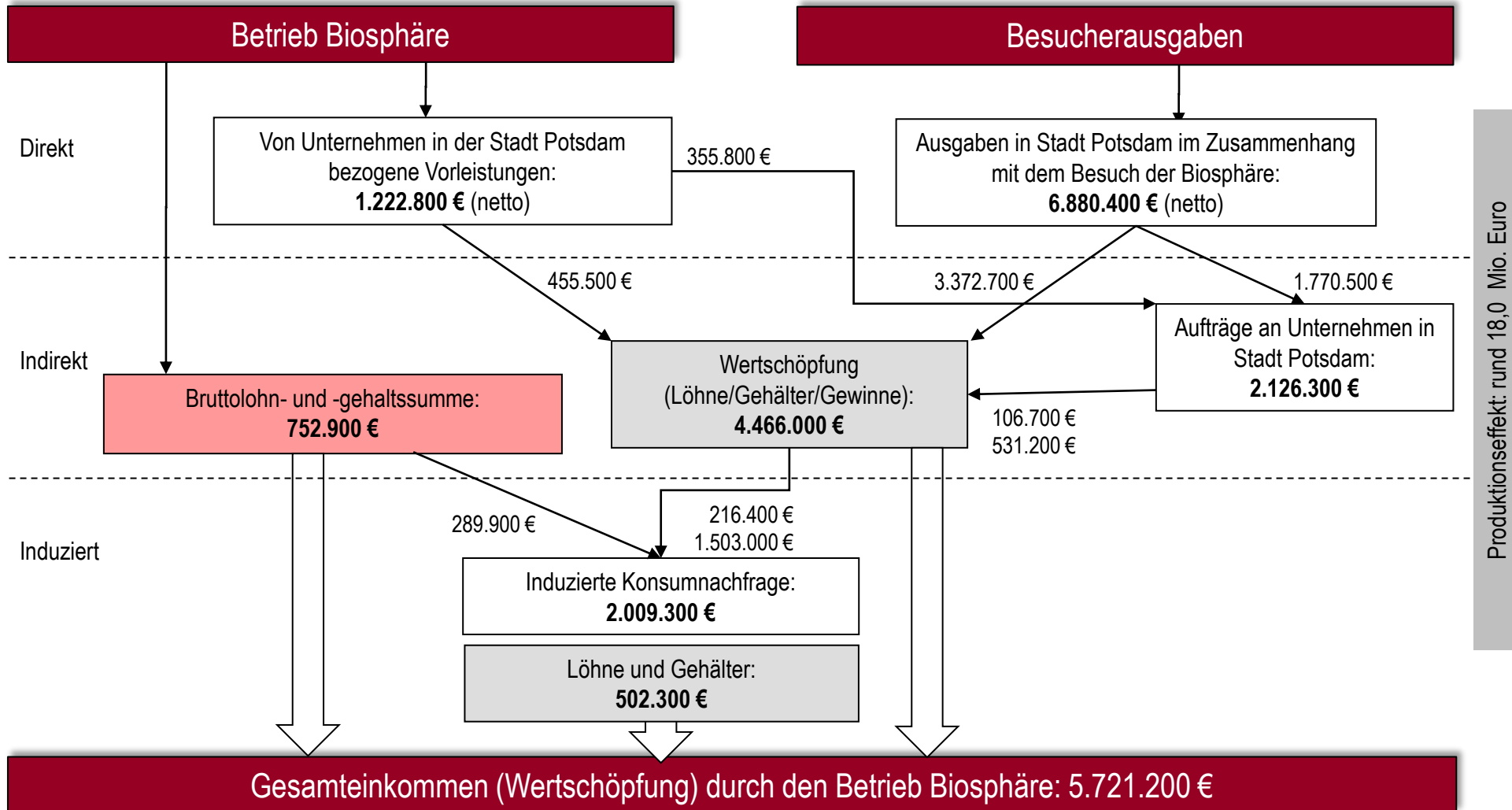
► Invest

Vorleistungsbezug Invest

Total	18,17 Mio. €
davon Potsdam	9,91 Mio. €
	55 %

Quelle: Eigene Berechnungen ift GmbH

Abb.: Produktions- und Wertschöpfungseffekte in Stadt Potsdam durch Betrieb



Quelle: Eigene Berechnungen ift GmbH

Abb.: Primärimpuls, Produktions-, Wertschöpfungseffekte und Beschäftigungseffekte in der Stadt Potsdam

Nachfrageanstoß	Primärimpuls	Produktions- effekt	Wertschöpfungs- effekt	Beschäftigungseffekt
Pro Jahr	in Mio. Euro			Vollzeitstellen
Betrieb (inkl. Tourismusausgaben & Personalkosten)	8,9*	18,0	5,7	133 (dauerhafter Beschäftigungseffekt in Betriebsphase)
<i>davon direkte Beschäftigungswirkung Biosphäre (rechnerische Vollarbeitsplätze mit Wohnsitz Potsdam)</i>				21
Investitionen	9,9	20,4	5,6	99 (temporärer Beschäftigungseffekt in „Bauphase“)

* inkl. Vorleistungsbezug durch den Betrieb Biosphäre, Ausgaben der Biosphärebesucher/-innen außerhalb der Biosphäre abzgl. MwSt. und Bruttolohn- und -gehaltssumme

Abb.: Fiskalische Effekte in der Stadt Potsdam in Betriebsjahr 1

Fiskalische Effekte in Euro

	Betrieb (pro Jahr)	Invest (einmalig)
Lohn- und Einkommenssteuer	823.000	838.000
Anteil Kommune (15,0 %)	124.000	126.000
Eingesparte Kosten der Arbeitslosigkeit	272.000	202.000
Umsatzsteuer	205.000	1.883.000
Anteil Kommune (2,2 %)	4.500	41.000
Grundsteuer	25.000	
Summe	425.000	369.000

Quelle: Eigene Berechnungen ift GmbH

Verknüpfung

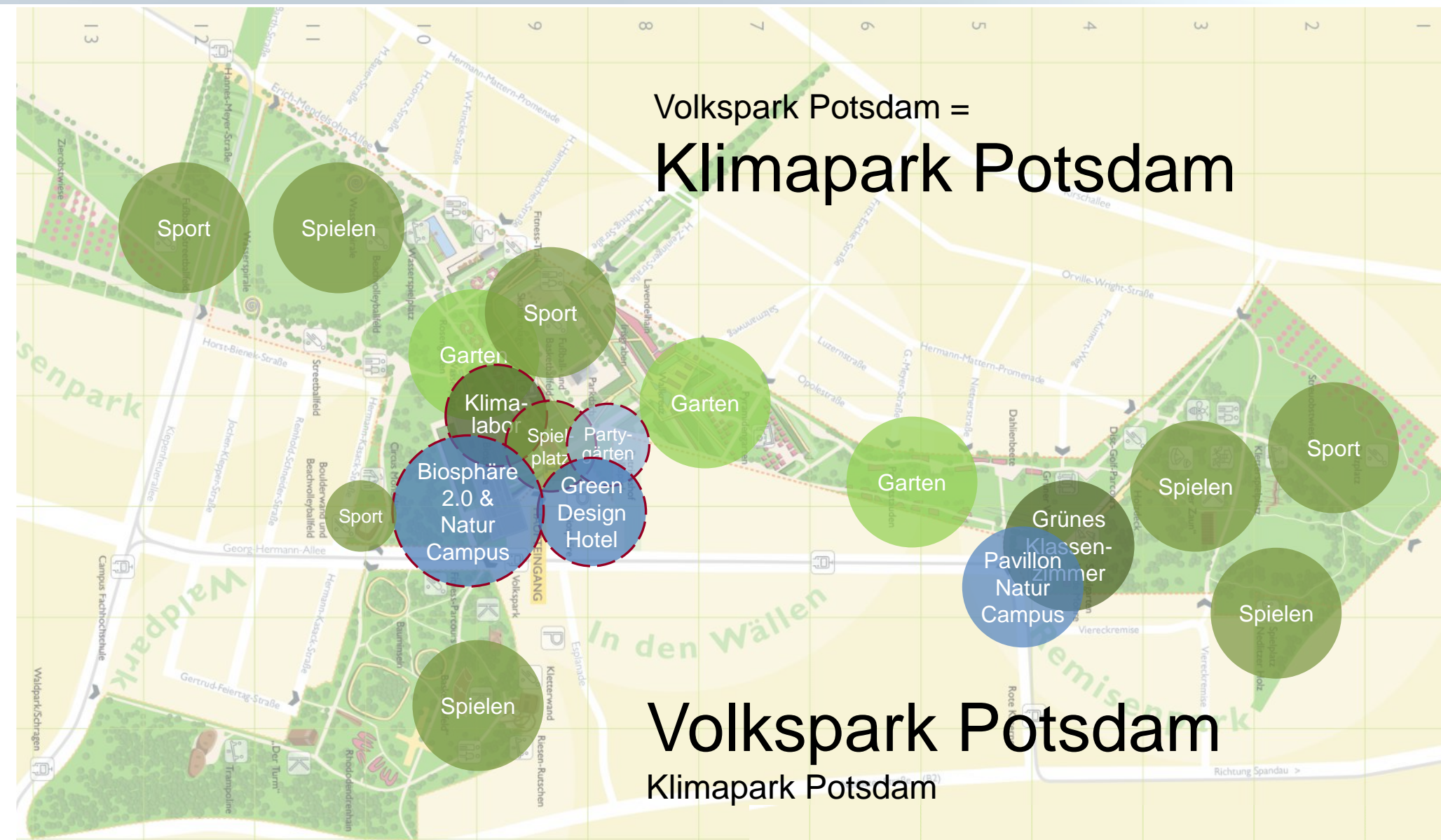
Biosphäre 2.0 – Volkspark 2.0



- Künftig gemeinsame Klammer „Klimapark“ für Biosphäre 2.0 + Volkspark 2.0
- Nachhaltiger Erholungs-, Freizeit-, Erlebnis-, Bildungsort und Lebensraum
- Module: z. B. Klimalabor, weitere „Klimagärten“ über den Volkspark verteilt, Wissensstationen, „Klimapfad“ u. a.
- Potsdamer können ihre eigenen Spuren in Sachen Nachhaltigkeit hinterlassen (Bäume pflanzen, Aktionen)
- Nachhaltiger Betrieb
- Nachhaltiges Bauen
- Innovative, klimafreundliche Mobilität
- Neue Veranstaltungsformate

Volkspark Potsdam =
Klimapark Potsdam

Volkspark Potsdam
Klimapark Potsdam



Quelle: Parkplan Volkspark Potsdam

- ▶ Sowohl Volkspark als auch Biosphäre sind außerschulische Lernorte. Das Biosphäre-Konzept von Dan Pearlman sieht nun erstmals Außenangebote der Biosphäre vor („Klimalabor“).
 - ▶ Der Volkspark ist bereits im Zuge der BUGA 2001 als nachhaltiger Park gestaltet worden.
 - ▶ Das Konzept Biosphäre 2.0 und NaturCampus setzt auf erlebbaren Natur- und Klimaschutz.
 - ▶ Die „Klimastadt Potsdam“ ist Sitz wissenschaftlicher Klima-Institutionen mit Weltruf.
 - ▶ Potsdam hat zahlreiche Nachhaltigkeitsprojekte vorangetrieben (u. a. Integriertes Klimaschutz-Konzept Potsdam / „Masterplan Klimaschutz-Kommune“, Potsdamer Klimapreis, ggf. Umweltfilmfestival, Haus der Natur u. a.).
 - ▶ Volkspark und Biosphäre sind bestens passende Orte für die Klimastadt Potsdam. Gemeinsamer Betrieb von Volkspark und Biosphäre 2.0 unter der **inhaltlichen Klammer „Klimapark“** empfohlen.
- Klimalabor für Besucher der Biosphäre erlebbar, **sondern auch für Besucher des Volksparks** (Schwerpunkt Potsdamer und Potsdamer Umland).
- ▶ Es wird ein **wichtiges Trendthema** bedient, mit dem sich heute deutlich mehr Alters- und Lebensstilgruppen ernsthaft auseinandersetzen.
 - ▶ Wichtig: **Das Thema Klimapark muss nachvollziehbar, glaubhaft, realistisch entwickelt werden** (kein „Green Washing“). Dafür sind auch hier in gewissem Umfang Investitionen erforderlich. Dazu sind auch für den Volkspark Fördermöglichkeiten auszuloten.
 - ▶ **Der Volkspark Potsdam bleibt der Volkspark Potsdam**, als eines der wichtigsten Naherholungs- und Freizeitangebote und Veranstaltungsangebot für die Potsdamer und Besucher - **gewinnt aber zusätzliches Profil als Klimapark** (und stärkt wiederum die Biosphäre 2.0).
 - ▶ Die **Synergieeffekte** bestehen vorrangig auf inhaltlicher und weniger auf der Kostenebene.

Hinweis:

Diese Version ist nur zum internen Gebrauch. Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind lediglich mit schriftlicher Einwilligung der *ift* GmbH zulässig.

Soweit Fotos, Graphiken u. a. Abbildungen zu Layout-Zwecken oder als Platzhalter verwendet wurden, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen, kann jede Wiedergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage ganz oder teilweise in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die *ift* GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die *ift* GmbH.

Sie haben Fragen oder Hinweise?

Ihr Ansprechpartner:

Christian Rast
ift Freizeit- und
Tourismusberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln
Tel: 0221-98 54 95 04
rast@ift-consulting.de

Katja Stefanis
ift Freizeit- und
Tourismusberatung GmbH
Gutenbergstraße 74
14467 Potsdam
Tel: 0331 - 20083-43
stefanis@ift-consulting.de

