

## **GUTACHTEN**

**Biosphäre 2.0  
für die ProPotsdam GmbH**

## Inhaltsverzeichnis

A.	Gutachtauftrag	4
I.	Auftrag gemäß Abfrage vom 04.01.2021	4
II.	Hintergrund: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.04.2019	4
III.	Ergänzung des SVV-Prüfauftrags um Eigentumsfrage	4
IV.	Ergänzung des SVV-Prüfauftrags um Vermietungs-/Verpachtungsüberlegungen	5
V.	Ergänzung des SVV-Prüfauftrags um Überlegungen zum Volkspark	5
VI.	Festlegung Zielstellung der Eignungs- und Risikoprüfung	5
B.	Zusammenfassung der Ergebnisse Biosphärenhalle	7
I.	Empfehlung kommunaler statt privater Variante	7
II.	Empfehlung Eigengesellschaft statt Eigenbetrieb	8
III.	Empfehlung für das Miet-/Pacht-Modell	9
IV.	Begründung der empfohlenen Variante des Miet-/Pacht-Modells	10
V.	Konkrete Anforderungen an die Umsetzung der Vorzugsvariante	13
C.	Zusammenfassung der Ergebnisse Volkspark	16
I.	Eigentum am Volksparkgrundstück	16
II.	Künftige Bewirtschaftung des Volksparks	16
III.	Mögliche Hotelnutzung	17
D.	Sachverhalt	18
I.	Derzeitige Situation der Biosphäre	18
II.	Privatisierungsbemühungen	21
III.	Konzept Biosphäre 2.0	21
IV.	Ergänzender Hotelbetrieb/Nutzung als Tagungszentrum	22
V.	Einbeziehung des Volksparks	22
VI.	Umsetzungsphasen Biosphärenhalle und Volkspark	23
E.	Rechtliche Begründung der Empfehlung eines kommunalen statt eines privaten Betriebs	24
I.	Kommunalrecht	24

II.	Vergaberecht _____	26
F.	Rechtliche Begründung Eigengesellschaft statt Eigenbetrieb _____	28
I.	Definitionen zu Eigenbetrieb und Eigengesellschaft _____	28
II.	Maßgebliche Unterschiede _____	28
G.	Rechtliche Begründung Vorzugsvariante _____	30
I.	Kommunalhaushaltsrecht _____	30
II.	Steuerliche Erwägungen _____	30
H.	Rechtliche Anforderungen an die genaue Ausgestaltung der Vorzugsvariante Biosphäre _____	32
I.	Rechtliche Anforderungen an die genaue Ausgestaltung des Verhältnisses Stadt – Betriebsgesellschaft _____	32
II.	Anforderungen an die Grundstücksübertragung _____	44
I.	Rechtliche Anforderungen an die Einbindung des Volksparks in das Konzept _____	47
I.	Anforderungen an die Ausgestaltung des Verhältnisses Stadt – Betriebsgesellschaft _____	47
II.	Anforderungen an die Grundstücksübertragung _____	48
	Disclaimer _____	49
	Dokumentenverzeichnis _____	50

## A. Gutachtenauftrag

### I. Auftrag gemäß Abfrage vom 04.01.2021

Mit E-Mail vom 04.01.2021 forderte uns die ProPotsdam GmbH (nachfolgend „**ProPotsdam**“) zur Abgabe eines Angebots für ein Gutachten zur Prüfung dreier Varianten des künftigen Betriebs und der künftigen Grundstücksnutzung der Biosphäre Potsdam und ggf. auch des Volksparks unter gesellschaftsrechtlichen, vergaberechtlichen, beihilferechtlichen, haushaltsrechtlichen, städtebaurechtlichen und steuerlichen<sup>1</sup> Gesichtspunkten auf. Am 06.01.2021 haben wir ein entsprechendes Angebot abgegeben, das mit Schreiben vom 03.03.2021 angenommen wurde.

### II. Hintergrund: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.04.2019

Hintergrund dieses Auftrags ist u.a. ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung („**SVV**“) der Landeshauptstadt Potsdam („**LHP**“ oder „**Stadt**“) vom 03.04.2019 (19/SVV/0304 – nachfolgend „**SVV-Beschluss 2019**“). Darin hatten die Stadtverordneten u.a. beschlossen, dass zur Umsetzung der Konzeptidee „Biosphäre 2.0“ (Fortsetzung des Betriebs der Biosphäre in Kombination mit den Themen Klima und Umwelt und einem Natur Campus im Volkspark sowie einem Hotel/Tagungszentrum) auch das künftige Betreibermodell untersucht werden soll. Konkret sollte eine Eignungs- und Risikobetrachtung der Vor- und Nachteile für folgende Varianten durchgeführt werden (nachfolgend bezeichnet als „**SVV-Prüfauftrag**“):

- Kommunalen Eigenbetrieb
- Kommunale Eigengesellschaft mit Managementvertrag<sup>2</sup>
- Verpachtung an privaten Betreiber/Fremdbetrieb oder Privatisierung.

### III. Ergänzung des SVV-Prüfauftrags um Eigentumsfrage

Im Zuge der Gutachtenerstellung und der hierzu erfolgten Abstimmungen stellte sich heraus, dass die Betreibermodelle in allen Varianten (und nicht nur bei der Voll-

---

<sup>1</sup> Nicht von dem Prüfauftrag erfasst sind arbeitsrechtliche Fragen. Diese sollten dann aber bei der Umsetzung des konkreten Modells mit in den Blick genommen werden.

<sup>2</sup> Eigenbetriebe sind nach § 92 Abs. 2 Nr. 1 BbgKVerf kommunale Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit, Eigengesellschaften nach § 92 Abs. 2 Nr. 3 BbgKVerf Gesellschaften in privater Rechtsform, deren Anteile vollständig der Gemeinde gehören. Vor dem Hintergrund dieser Begriffsdefinitionen haben wir den Prüfauftrag aus den SVV-Beschlüssen insoweit angepasst, als wir die Begriffe Eigenbetrieb und Eigengesellschaft vertauscht haben. Da mit einer Gesellschaft ohne eigene Rechtspersönlichkeit kein Managementvertrag besteht, ergeben die Varianten andernfalls keinen Sinn.

Privatisierung) sinnvollerweise zusammen mit der Frage der **künftigen Grundstückseigentümerschaft** geklärt werden müssen, da das wesentliche finanzielle und Investitionsrisiko dem Grundstück mit der darauf befindlichen, massiv sanierungsbedürftigen Biosphärenhalle anhaftet.

#### IV. Ergänzung des SVV-Prüfauftrags um Vermietungs-/Verpachtungsüberlegungen

Nach dem SVV-Beschluss 2019 sollte nur die Vermietung/Verpachtung an einen Privaten geprüft werden. Denkbar wäre aber auch eine Lösung, in der eine Vermietung/Verpachtung an eine kommunale Gesellschaft erfolgt. Man könnte ein Modell wählen, das dem des Luftschiffahrt Hafens in etwa vergleichbar wäre. Denkbar wäre z.B. folgendes Modell:

- Grundstückseigentum liegt bei kommunaler Gesellschaft,
- diese Gesellschaft vermietet das Grundstück an die Stadt,
- die Stadt wiederum schließt mit einer weiteren städtischen Gesellschaft, die die Biosphäre betreibt, einen Pachtvertrag.

Auch dieses Modell (nachfolgend der Einfachheit halber als „**Miet-/Pacht-Modell**“ bezeichnet) wurde abstimmungsgemäß in die rechtliche Prüfung einbezogen.

#### V. Ergänzung des SVV-Prüfauftrags um Überlegungen zum Volkspark

Weiter ergab sich aus den Abstimmungen zu Gutachten und Prüfauftrag sowie aus den ersten Ergebnissen der mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragten ift GmbH („ift“), dass es sinnvoll ist, Synergien zwischen Biosphäre und Volkspark im Betrieb zu nutzen. Daher sollen auch die Fragen eines künftigen gemeinsamen Betriebs sowie der künftigen Eigentumssituation an den Grundstücken des Volksparks beleuchtet werden.

#### VI. Festlegung Zielstellung der Eignungs- und Risikoprüfung

Der Prüfauftrag umfasst nicht nur die rechtliche Zulässigkeit der verschiedenen Varianten. Es soll auch eine Eignungs- und Risikoprüfung durchgeführt werden. Um diese sinnvoll durchführen zu können, wurden in den gemeinsamen Abstimmungen folgende Rahmenbedingungen und Zielstellungen des Projekts „Biosphäre 2.0“ identifiziert:

- Grundsätzlich ist der weitere Betrieb der Biosphäre als überregional bedeutsame Infrastruktur-/Bildungseinrichtung zu den Themen Natur und Klimawandel gewollt und wird von der Stadt auch als kommunale und im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe gesehen.

⇒ Zielstellung: *Sicherung des öffentlichen Zwecks*

- Für den Weiterbetrieb der Biosphäre werden erhebliche Investitionen (rund 18 Mio. Euro) erforderlich. Nach aktuellem Stand können hierfür nur in untergeordnetem Rahmen öffentliche Fördermittel beantragt werden. Der Einsatz öffentlicher Mittel in diesem Umfang erfordert ein hinreichendes Maß an Sicherung des öffentlichen Zwecks der Biosphäre sowie an Steuerung einer ggf. eingebundenen Gesellschaft.

⇒ Zielstellung: *Ausreichende Steuerungsmöglichkeiten bzgl. der Betriebsgesellschaft*

- Der bauliche Zustand der Biosphärenhalle erfordert schnelle Investitionen. Der aktuelle Betrieb der Halle basiert auf einem eher provisorischen Konstrukt, das zur Neuausrichtung des Betriebs zeitnah auf eine tragfähige Basis gestellt werden sollte, um das Gesamtprojekt voranzubringen.

⇒ Zielstellung: *Schnelle Schaffung einer neuen Struktur zur Umsetzung des Biosphärenkonzepts*

- Es ist davon auszugehen, dass die notwendigen Investitionen in die Biosphäre weder aus dem laufenden Haushalt noch allein über Fördermittel finanziert werden können. Von daher wird eine Kreditfinanzierung erforderlich. Eine künftige Eigentümergesellschaft benötigt daher eine ausreichende eigene Finanzausstattung und/oder eine hinreichende Kreditwürdigkeit.

⇒ Zielstellung: *Finanzausstattung/Kreditwürdigkeit*

- Nach aktuellen Überlegungen wird auch der laufende Betrieb der Halle allenfalls knapp in die schwarzen Zahlen kommen. Insoweit gilt es, langfristig die finanziellen Risiken für den Haushalt so gering wie möglich zu halten.

⇒ Zielstellung: *Reduktion finanzieller Risiken für den Haushalt*

## B. Zusammenfassung der Ergebnisse Biosphärenhalle

Auf Grundlage des unter A. beschriebenen Prüfauftrags einschließlich der bei der Eignungs- und Risikoprüfung zu berücksichtigenden Zielstellung (siehe A.VII.) und des unter D. dargelegten Sachverhalts sind wir zu den unter I. bis V. dargestellten Ergebnissen gelangt. Die Ergebnisse stellen naturgemäß nur eine kurze Zusammenfassung der Überlegungen dar und ersetzen nicht die Lektüre der ausführlichen rechtlichen Erwägungen in Teil E. – H. dieses Gutachtens.

### I. Empfehlung kommunaler statt privater Variante

Es wird empfohlen, im vorliegenden Fall Eigentum und Betrieb der Biosphäre (sowie des Volksparks, siehe hierzu unten Ergebnisse unter C.) in kommunaler Hand zu belassen. Die Variante 3 des SVV-Beschlusses 2019 (Verpachtung der Biosphäre an privaten Betreiber/Fremdbetrieb oder Privatisierung der Biosphäre) sollte daher nicht weiterverfolgt werden.

Dem liegen folgende – auf S. 12 ff. noch einmal überblicksartig dargestellte – Erwägungen zugrunde:

- Die mit der **Biosphäre verfolgten Ziele** gehören zum kommunalen Aufgabenspektrum gem. § 2 der Kommunalverfassung Brandenburg – BbgKVerf (Wirtschaftsförderung/Tourismus, Sicherung und Förderung eines breiten Angebotes an Bildungseinrichtungen und die Entwicklung der Freizeit- und Erholungsbedingungen sowie der Schutz der natürlichen Umwelt).
- Die **wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde** ist hier durch einen öffentlichen Zweck (Bildungsangebot zum Thema Natur- und Klimaschutz mit touristischer Bedeutung) gerechtfertigt. Die Gewinnerzielung steht angesichts der wirtschaftlichen Eckdaten erkennbar nicht im Vordergrund. Die wirtschaftliche Betätigung in Form des Biosphärenbetriebs kann nach der Analyse von ift grundsätzlich so ausgestaltet werden, dass sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zu dem voraussichtlichen Bedarf steht (siehe zu alledem § 91 Abs. 2 BbgKVerf).
- Die Erfahrungen mit zwei gescheiterten Betriebs-Ausschreibungen (2008 – 2010 und 2010 – 2012) und einem ergebnislosen Interessenbekundungsverfahren zur Veräußerung des Biosphärengrundstücks zeigen, dass bei Beibehaltung des Biosphärenkonzepts als Natur- und Erlebniswelt sowie als (Klima-)Bildungseinrichtung im Ergebnis **kein Interesse Privater** am Betrieb der Biosphäre besteht. Auch die Ergebnisse der ift-Analyse belegen, dass nicht davon auszugehen ist, dass der Betrieb der Biosphäre von privaten Anbietern wirtschaftlicher erbracht werden könnte (§§ 91 Abs. 3, 92 Abs. 3 BbgKVerf).
- Bei einer Einbindung Privater ließe sich das **Ziel einer schnellen Schaffung einer handlungsfähigen Struktur** zur Planung und Umsetzung des Projekts Biosphäre 2.0

nicht erreichen, da in jedem Fall eine vorherige europaweite Ausschreibung des Betreibermodells erforderlich wäre, deren Vorbereitung und Durchführung gerade aufgrund der erkennbar schwierigen Marktlage erhebliche Zeit in Anspruch nehmen würde.

- Bei einer Einbindung Privater ließen sich zwar gewisse **Sicherungsmechanismen** zur Gewährleistung des Betriebs und der öffentlichen Zielstellung vertraglich vereinbaren. Die Steuerungsmöglichkeiten wären aber rein faktisch deutlich geringer als bei Einbindung einer kommunalen Gesellschaft. Man würde also eine mögliche Risikoverlagerung auf Private mit einem Verlust an Steuerungsmöglichkeiten „bezahlen“.
- Hinzukommt, dass nach den bisherigen Marktabfragen davon auszugehen ist, dass kein Privater bereit ist, die mit der Immobilie und dem Betrieb der Biosphäre verbundenen **Risiken** zu tragen. Eine Ausschreibung würde also allenfalls dann funktionieren, wenn die Stadt dauerhaft neben oder gemeinsam mit dem Privaten maßgebliche Risiken der Biosphäre tragen würde. Ohne relevante Risikoverlagerung aber ist eine Einbindung Privater in dieses Projekt mit Blick auf den Verlust an kommunalem Einfluss nicht sinnvoll.

## II. Empfehlung Eigengesellschaft statt Eigenbetrieb

Es wird empfohlen, Eigentum und Betrieb der Biosphäre nicht auf einen wirtschaftlich unselbständigen Eigenbetrieb i.S.d. § 92 Abs. 2 Nr. 1 BbgKVerf, sondern auf eine oder mehrere wirtschaftlich selbständige Eigengesellschaft(en) i.S.d. § 92 Abs. 2 Nr. 3 BbgKVerf zu übertragen:

- Maßgeblicher Grund für diese Empfehlung sind die mit dem Eigentum am Grundstück sowie dem Betrieb verbundenen **wirtschaftlichen und finanziellen Risiken**. Da der Eigenbetrieb (trotz Sondervermögens und eigener Wirtschaftsführung) per definitionem ein rechtlich unselbständiger Teil der Kommune ist und – anders als die kommunale GmbH – unbeschränkt haftet, könnte mit einem Eigenbetrieb die oben definierte Zielstellung „Reduktion finanzieller Risiken für den Haushalt“ nicht erreicht werden (siehe hierzu auch die Übersicht, S. 12 ff).
- **Kreditaufnahmen** wären zudem von der Rechtsaufsicht zu genehmigen.
- Zwar ermöglicht der Eigenbetrieb aufgrund seiner fehlenden rechtlichen Eigenständigkeit die maximale kommunale **Kontrolle und Steuerung**. Dieses Mehr an Kontrolle im Vergleich zur kommunalen Eigengesellschaft rechtfertigt es aus unserer Sicht aber nicht, die mit der Übertragung der Biosphäre auf einen Eigenbetrieb verbundenen wirtschaftlichen Risiken zu übernehmen. Dies gilt umso mehr, als auch bei der Eigengesellschaft durch gesellschaftsvertragliche Regelungen ein hohes Maß an Steuerung gewährleistet werden kann (siehe §§ 96 ff. BbgKVerf).



- Aus Sicht der laufenden Ertragsbesteuerung sind beide Varianten gleichwertig, da der Betrieb der Biosphäre sowohl im Eigenbetrieb als auch in der Eigengesellschaft der Körperschaft- und der Gewerbesteuer in gleicher Weise unterliegt. Kapitalertragsteuer entsteht im Falle offener oder verdeckter Gewinnausschüttung in beiden Varianten.

### III. Zum Miet-/Pacht-Modell

Als Ergebnis der rechtlichen Prüfung sowie der hierzu erfolgten Abstimmungen mit ift ebenso wie mit der ProPotsdam und der Landeshauptstadt Potsdam hat sich mit Blick auf die grundsätzliche Ausgestaltung das „Miet-/Pacht-Modell“ als Vorzugsvariante für die Biosphäre herauskristallisiert:

- **Trennung von Grundstückseigentum und Biosphärenbetrieb.**
- Das **Eigentum** am Biosphäregrundstück (inklusive Halle und Inventar) sollte zeitnah und vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme zum entwicklungsbedingten Neuordnungswert (der nach dem jetzigen Stand der Verkehrswertermittlung voraussichtlich bei EUR 1,- liegen wird) auf die Stadt übertragen werden.
- Die Stadt bringt das Biosphäregrundstück anschließend in das Vermögen der ProPotsdam ein. Diese tätigt die grundstücks- und baubezogenen Investitionen (teils eigenkapitalfinanziert, teils – sofern möglich – durch Fördermittel finanziert).
- Die **Eigentümer-Gesellschaft (ProPotsdam) vermietet das Grundstück an die Stadt** und refinanziert so (teilweise) die getätigten Investitionen.
- Die Stadt wiederum schließt **mit einer weiteren städtischen Gesellschaft ohne private Kapitalbeteiligung (Biosphäre Potsdam GmbH („BPG“)) einen Pachtvertrag** mit einem geringen, aber nicht nur symbolischen Pachtzins. Die Stadt zahlt BPG keine darüber hinaus gehende Vergütung und auch keine Zuschüsse.
- BPG sollte zu diesem Zeitpunkt (aus Unternehmens-Steuerungsgründen) eine unmittelbare Tochtergesellschaft der ProPotsdam sein.
- Um Defizite bei der BPG möglichst zu vermeiden, trägt die ProPotsdam als Grundstückseigentümerin nicht nur die reinen Immobilieninvestmentkosten, sondern auch die Instandhaltungskosten.
- Die Miete, die die LHP dann an die ProPotsdam zahlen müsste, müsste sowohl den Kapitaldienst nebst geringem Aufschlag als auch diese Instandhaltungskosten abdecken.
- Die BPG könnte sich durch die Reduktion der laufenden Kosten aus den eigenen Einnahmen (Eintrittsgelder und Erlöse aus Events sowie ggf. aus einem Shop) finanzieren und auch einen mehr als symbolischen Pachtzins zahlen.

- Um Schnittstellenprobleme im Betrieb zu vermeiden, wird zusätzlich ein Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der ProPotsdam und der BPG geschlossen. Die BPG erbringt nach diesem Vertrag mit eigenem Personal Instandhaltungsleistungen an den Eigentümer der Immobilie der ProPotsdam.

#### IV. Begründung der empfohlenen Variante des Miet-/Pacht-Modells

Die im gemeinsamen Projektteam favorisierte Eigentums- und Betriebslösung entspricht am ehesten den oben unter A. VII definierten Zielstellungen (siehe hierzu auch die Übersicht, S. 12 ff.):

- **Zielsicherung und kommunale Steuerung** sind schon durch die Gesellschafterstellung der Stadt gewährleistet, könnten und sollten aber zusätzlich durch eine Gesellschaftssatzung und vertragliche Regelungen abgesichert werden.
- Das mit der Biosphäre verbundene **Hauptrisiko** wird auf die Eigentumsgesellschaft (ProPotsdam) verlagert, die auch die Investitionen tätigen und die erforderlichen Kreditverträge abschließen muss.
- Eine reine **Projektgesellschaft**, die sowohl das Eigentum halten als auch die Betriebsführung übernehmen würde, stünde vor dem Problem, dass sie als auf absehbare Zeit defizitäres Unternehmen keine Kredite am Markt erhalte. Die Landeshauptstadt Potsdam müsste den Kredit im Zweifel mit einer Kommunalbürgschaft absichern, so dass das Ziel der Risikominimierung wieder gefährdet wäre. Zudem bestünden hier kaum Anreize für eine wirtschaftliche Betriebsführung, da die Gesellschaft ohnehin dauerhaft in der Verlustzone wäre.
- Durch die Aufspaltung von Eigentums- und Besitzgesellschaft wird der Betriebsgesellschaft (künftig im Modell BPG) hingegen ein **Anreiz zu wirtschaftlicher Betriebsführung** geben, da sie nicht durch Investitionen belastet ist und daher ggf. zumindest eine „schwarze Null“ erreichen kann.

Übersicht zur grundsätzlichen Empfehlung Varianten				
Varianten	Entscheidungskriterien			
	Zeitnahe Strukturumstellung	Ziel-Sicherung und Steuerung	Finanzausstattung /Kreditwürdigkeit	Unmittelb. finanzielles Risiko der Stadt
<b>1. Private Lösungen</b>				
1.1 Privatisierung, d.h. Verkauf des Grundstücks und Betrieb durch Privaten	Nein, da EU-weite (Konzept)Vergabe erforderlich	Ziele können vertraglich abgesichert werden, aber eher geringer Sicherungs-grad	Hängt von Investor ab. Bish. Marktabfragen ergebnislos.	Nein, mit Verkauf wird das Risiko übertragen
1.2 Nur Übertragung des Betriebs auf Privaten, Grundstück bleibt bei Stadt	Nein, s.o.	Besser als 1.1, da Grundstück in öffentlicher Hand, aber geringere Einflussmöglichkeiten als bei kommunaler Gesellschaft	Siehe oben; Aber: Bei reiner Betriebs-Privatisierung weniger relevant.	Ja, Hauptrisiko haftet Grundstück und Gebäude an
<b>2. Städtischer Eigenbetrieb</b>				
2.1 Eigenbetrieb übernimmt Grundstück und Betrieb	Ja	Maximale Steuerung	Angemessenes Stammkapital von Stadt bereit zu stellen; Kreditwürdigkeit hängt von Ausstattung des städtischen Sondervermögens ab.	Ja, da unbeschränkte Haftung des Eigenbetriebs und rechtlich unselbständiger Teil der Kommune (trotz Sondervermögens und eigener Wirtschaftsführung)
2.2 Eigenbetrieb übernimmt nur Betrieb und Grundstück geht an die Stadt	Ja	Maximale Steuerung	S.o. Aber: Bei reiner Betriebsübertragung weniger relevant.	Ja, da Kommune das Grundstück und damit das Hauptrisiko trägt
2.3 Eigenbetrieb übernimmt das Eigentum, Stadt mietet und vergibt Betreibervertrag an Inhouse-Gesellschaft	Ja, wenn Betriebsgesellschaft inhouse-fähig	Steuerung gewährleistet, ggf. durch Komplexität erschwert	S.o. 2.1	Ja, da unbeschränkte Haftung des Eigenbetriebs und rechtlich unselbständiger Teil der Kommune (trotz Sondervermögens und eigener Wirtschaftsführung)

Übersicht zur grundsätzlichen Empfehlung Varianten				
Varianten	Entscheidungskriterien			
	Zeitnahe Strukturumstellung	Ziel-Sicherung und Steuerung	Finanzausstattung /Kreditwürdigkeit	Unmittelb. finanzielles Risiko der Stadt
<b>3. Städtische Gesellschaft</b>				
3.1 Gesellschaft übernimmt Grundstück und Betrieb (reine Projektgesellschaft)	Ja, wenn Gesellschaft Inhouse-fähig	Steuerung über 100%Gesellschafts anteile sowie über Gesellschaftsvertrag sicherzustellen	Mind. Stammkapital von 25.000,- Problem: reine Biosphärengesellschaft wohl nicht kreditwürdig, d.h. Finanzierung wohl nur bei komm. Bürgschaft	Alle Risiken werden auf Gesellschaft verlagert, ABER: kaum Anreiz zur wirtschaftlichen Betriebsführung, da Gesellschaft ohnehin defizitär
3.2 Gesellschaft übernimmt nur den Betrieb und Grundstück geht an die Stadt	Ja, wenn Gesellschaft Inhouse-fähig	Steuerung sichergestellt	S.o. Aber: Bei reiner Betriebs-Übertragung weniger relevant.	Ja, Hauptrisiko haftet Grundstück und Gebäude an
3.3 Eine städt. Gesellschaft übernimmt Betrieb und eine andere das Eigentum, Stadt mietet und schließt einen Pachtvertrag mit Biosphären-gesellschaft	Ja, wenn Gesellschaft Inhouse-fähig	Steuerung gewährleistet, ggf. durch Komplexität erschwert	Kapitalausstattung der Eigentums-gesellschaft hängt von konkret gewählter Gesellschaft ab – im Modellvorschlag ProPotsdam, daher gesichert	Haupt-risiko wird auf Eigentums-Gesellschaft verlagert; Gleichzeitig kann es ggf. bei der Betriebs-gesellschaft Anreiz zu wirtschaftlicher Betriebsführung geben, da sie nicht durch Investitionen belastet ist und daher ggf. zumindest eine „schwarze Null“ erreichen kann.

## V. Konkrete Anforderungen an die Umsetzung der Vorzugsvariante

Bei der Umsetzung der empfohlenen Variante wäre mit Blick auf die auftragsgegenständlichen Rechtsgebiete insbesondere Folgendes zu beachten<sup>3</sup>:

### 1. BPG als Betriebsgesellschaft und Pächter

Insoweit sind folgende Eckpunkte zu beachten:

- Enthält der zwischen LHP und BPG geschlossene Pachtvertrag keine über die Pacht hinausgehenden Elemente, insbesondere eines Betreibervertrags, so ist dieser Vertrag nicht ausschreibungspflichtig.
- Sollte der Pachtvertrag dennoch (anders als im Modell zunächst angenommen) Auftrags Elemente enthalten, so könnte diese Aufträge ausschreibungsfrei an die kommunale Betriebsgesellschaft erteilt werden, wenn und soweit bei der Betriebsgesellschaft (d.h. dem Pächter) die Inhouse-Kriterien nach § 108 GWB vorliegen. D.h. es darf keine private Kapitalbeteiligung am Unternehmen bestehen, die Gesellschaft muss von der Stadt kontrolliert werden und sie darf nicht mehr als 20 % Drittgeschäft haben.
- Das kommunale Betreiberunternehmen sollte aus steuerlicher Sicht nicht strukturell defizitär sein. Andernfalls kann die Finanzverwaltung in der Übernahme des Betriebs eine verdeckte Gewinnausschüttung sehen. Als Folge könnte das steuerliche Ergebnis erhöht werden und Kapitalertragsteuer entstehen. Ähnliches gilt für die Eigentümergesellschaft, wobei zu berücksichtigen ist, dass Immobilieninvestitionen langfristiger Natur sind und bei der Prognose, ob ein Dauerverlustgeschäft entsteht, ebenfalls ein langfristiger Maßstab anzulegen sein sollte.
- Die BPG erbringt im Rahmen des Betriebs der Biosphäre umsatzsteuerpflichtige Leistungen an die Besucher und ggf. einen pachtenden Shop-Betreiber. Das Entgelt ist jeweils umsatzsteuerbar und umsatzsteuerpflichtig. Soweit etwa Shop-Betreiber Teilflächen pachten, tritt Umsatzsteuerpflicht ein, wenn zur Umsatzsteuer optiert wird. Entsprechend hat die BPG Vorsteuerabzugsberechtigung.
- Die Stadt kann im Rahmen des Pachtvertrages zur Umsatzsteuerpflicht optieren, wenn der Pachtzins nicht lediglich ein symbolischer Preis ist.

---

<sup>3</sup> Achtung: Die nachfolgende Stichwortliste ersetzt keine rechtliche und steuerliche Beratung bei der genauen Ausgestaltung der zu schließenden Verträge, da hier nur die Eckpunkte der Überlegungen benannt sind und manche Rechtsgebiete (etwa Arbeitsrecht) auch ausgeklammert wurden.

## 2. Miet- und Pachtzins und europäisches Beihilfenrecht

Da nicht sichergestellt ist, dass sich der im Verhältnis zwischen LHP und ProPotsdam nach diesem Modell zu vereinbarende Mietzins ebenso wie der zwischen LHP und BPG zu vereinbarende Pachtzins im Bereich des Marktüblichen bewegen werden, ist die Einhaltung der beihilfenrechtlichen Voraussetzungen sicherzustellen:

- Eine staatliche geldwerte Vergünstigung kann in beiden Rechtsverhältnissen nicht per se ausgeschlossen werden.
- Allerdings sprechen aus unserer Sicht gute Argumente dafür, dass die vorliegende Ausgestaltung von Miet- und Pachtzins angesichts der vorrangig lokalen Bedeutung der Biosphäre nicht zu einer Wettbewerbsverfälschung führen sowie den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigen würde.
- Unterstellt man dennoch höchstvorsorglich, dass eine genauere Analyse der künftigen Wettbewerbssituation zu dem Ergebnis führen würde, dass hier von einer Wettbewerbsverfälschung und europäischen Handelsbeeinträchtigung auszugehen und somit eine Beihilfe i.S.d. Art. 107 AEUV anzunehmen wäre, so spricht u.E. viel für eine Freistellung von der Notifizierungspflicht nach Maßgabe des sog. DAWI-Freistellungsbeschlusses vom 11.01.20124. Voraussetzung wäre die Einhaltung der Vorgaben des Freistellungsbeschlusses. D.h., man bräuchte insbesondere eine Betrauung und eine Trennungsrechnung.

## 3. Grundstück

Mit Blick auf das Grundstück ist Folgendes zu beachten:

- Nach besonderem Städtebaurecht ist das Grundstück, wenn es sich denn bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme noch im Treuhandvermögen befindet, mit dem Ende der Maßnahme und der Auflösung des Treuhandvermögens grundsätzlich auf die Stadt zu übertragen.
- Angesichts des Handlungsbedarfs sollen Neuordnung von Eigentum und Betrieb aber möglichst vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld erfolgen. Es ist daher vorgesehen, das Biosphärengrundstück unabhängig von der Aufhebung der Entwicklungssatzung vorher schon an die Stadt zu übertragen.
- Diese kann das Grundstück dann im Wege der Einbringung auf die ProPotsdam übertragen. Die Einbringung soll ohne Inventar und Zubehör erfolgen. Das Grundstück soll zweckgebunden (Biosphärenbetrieb) übertragen werden. Für den Fall einer Weiterentwicklung von Teilflächen zur Hotelnutzung sowie einer

---

<sup>4</sup> Amtsblatt L 7/3 ff.

Veräußerung dieser Flächen an einen Privaten soll eine Mehrerlösklausel (Abführung der Wertsteigerung abzüglich eigener Aufwendungen für Entwicklung und Vertrieb) vereinbart werden.

- Wenn das Biosphärengrundstück nicht zum Ende der Entwicklungsmaßnahme auf die Stadt übertragen, sondern veräußert wird, darf es sowohl nach den städtebaurechtlichen Vorgaben des BauGB als auch aus beihilferechtlichen Gründen nicht unter Wert verkauft werden.<sup>5</sup>
- Vor dem Hintergrund des laut Wertermittlungsgutachtens geringen Werts des Biosphärengrundstücks von 1 EUR waren keine besonderen Betrachtungen zur Vermeidung mehrfach anfallender Grunderwerbsteuer sowie sonstiger Transaktionskosten anzustellen.

#### 4. Geschäftsbetrieb Biosphäre während der Bauphase

Vor Aufnahme des neuen Biosphärenbetriebs bedarf es nach einhelliger Einschätzung einer Revitalisierung der Halle. Insoweit ist von einer rund zweijährigen Schließung der Biosphäre während des Umbaus auszugehen. Zum Geschäftsbetrieb der Biosphäre während der Schließung wurden folgende Überlegungen entwickelt:

- Der bestehende Betreibervertrag zwischen LHP und BPG wird mit Einstellung des Geschäftsbetriebs der Halle beendet.
- Es wird ein Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen Stadt und ProPotsdam zur Pflege und Verwaltung des im Eigentum der LHP verbleibenden Inventars/Zubehörs geschlossen. Die ProPotsdam überträgt wiederum einen Teil der Aufgaben an die BPG.
- Zudem wird ein Mietvertrag zwischen Stadt und ProPotsdam zur Biosphären-Halle (Vermietung ProPotsdam an Stadt) mit Sonderregelungen für die Umbauphase geschlossen.
- Der bestehende und Pacht- und Betreibervertrags zwischen Stadt und BPG wird einvernehmlich aufgehoben und ein neuer Pachtvertrag zwischen denselben Parteien mit Sonderregelungen zur Bauphase geschlossen.

---

<sup>5</sup> Als Verkehrswert des Grundstücks (ausgenommen die mögliche Hotelnutzung) wurde EUR 1,- ermittelt, siehe unten Sachverhalt.

### C. Zusammenfassung der Ergebnisse Volkspark

Auf Grundlage des unter A. beschriebenen Prüfauftrags einschließlich der bei der Eignungs- und Risikoprüfung zu berücksichtigenden Zielstellung (siehe A.VI.) und des unter D. dargelegten Sachverhalts sind wir zu den unter I. bis III. dargestellten Ergebnissen gelangt. Die Ergebnisse stellen naturgemäß nur eine kurze Zusammenfassung der Überlegungen dar und ersetzen nicht die Lektüre der ausführlichen rechtlichen Erwägungen in Teil D. – I. dieses Gutachtens.

#### I. Eigentum am Volksparkgrundstück

Das Eigentum am Volkspark sollte spätestens mit dem Ende der Entwicklungsmaßnahme, ggf. aber auch zeitgleich mit dem Biosphärengrundstück und dementsprechend früher, auf die Stadt übertragen werden und dort auch verbleiben. Hintergrund der Eigentumszuordnung zur Stadt (und nicht zur ProPotsdam wie bei der Biosphäre) ist, dass beim Volkspark nicht im selben Umfang wie bei der Biosphäre Investitionen getätigt werden müssen. Es spricht also nichts dagegen, das Grundstück dauerhaft im direkten städtischen Eigentum zu belassen.

#### II. Künftige Bewirtschaftung des Volksparks

Die von ift empfohlene Verknüpfung des Betriebs von Biosphäre und Volkspark ließe sich aus unserer Sicht wie folgt in das gerade beschriebene Vorzugsmodell integrieren:

- Die BPG könnte neben dem Betrieb der Biosphäre auch den Betrieb des Volksparks übernehmen.
- Hinsichtlich des künftigen Betriebs des Volksparks kann und sollte es nach Einschätzung des Projektteams beim bisherigen Modell (Geschäftsbesorgung im Namen und auf Rechnung der Stadt) bleiben. D.h. die Stadt zahlt keinen Zuschuss an die BPG, sondern alle Investitionen fallen direkt in den städtischen Haushalt. Eintrittsgelder und sonstige Einnahmen (etwa aus Veranstaltungen) werden für die Stadt vereinnahmt und unmittelbar an diese durchgeleitet. Die Stadt zahlt der BPG ein Geschäftsbesorgungsentgelt.
- Vergaberechtlich, kommunalhaushaltsrechtlich und beihilfenrechtlich ergeben sich insoweit aus unserer Sicht keine relevanten Probleme, zumal im Wesentlichen das bisherige Modell fortgeführt wird.
- Die BPG erbringt mit dem Betrieb des Volksparks umsatzsteuerpflichtige Leistungen an die Stadt und erhält dafür ein Entgelt (und die entsprechende Umsatzsteuer). Die GmbH hat Vorsteuerabzug.



- Die Stadt erbringt umsatzsteuerpflichtige Leistungen an Besucher des Volksparks, an Pächter der Gastronomie, an andere entgeltliche Nutzer der Einrichtungen des Volksparks und an alle Besucher über die Jahreskarte. Dementsprechend hat die Stadt Vorsteuerabzug für alle Eingangsrechnungen, die den umsatzsteuerpflichtigen Leistungen zuzurechnen sind.

### **III. Mögliche Hotelnutzung**

Die im Zusammenhang mit dem künftigen Biosphärenbetrieb diskutierte angrenzende Hotelnutzung sowie die mögliche Veräußerung der entsprechenden Flächen an einen privaten Investor wird in diesem Gutachten nur am Rande betrachtet, da es insoweit zunächst einer Bebauungsplanänderung sowie ggf. einer baurechtskonformen Grundstücksteilung bedarf.

Bislang sind an der Stelle, für die eine künftig Hotelnutzung in Rede steht im Bebauungsplan nur Festsetzungen für „Freizeit und Erholung/Biosphäre“ und für einen öffentlichen Park enthalten. Zudem befinden sich auf der potentiellen Hotelfläche Parkplätze der Biosphäre.

## D. Sachverhalt

Der Gutachtenauftrag betrifft die Sonderimmobilie „Biosphäre“ und ergänzend den Volkspark in Potsdam.

### I. Derzeitige Situation der Biosphäre

#### 1. Gebäude und Nutzung

Bei der Biosphäre handelt es sich um eine zur Bundesgartenschau im Jahr 2001 errichtete und im Anschluss im Jahr 2002 als Tropenerlebniswelt umgebaute, seit Jahren defizitäre, Freizeiteinrichtung. Die Biosphäre dient sowohl als Naturerlebniswelt als auch als Veranstaltungsort mit wechselnden Sonderthemen rund um die Natur. Der Bau der „Biosphäre Potsdam“ kostete 29 Mio. Euro und wurde mit 21,5 Mio. Euro Fördermitteln unterstützt. Die Halle musste bis zum Ende der Fördermittelbindung im Jahr 2017 als Halle mit überregionaler touristischer Attraktivität betrieben werden.

#### 2. Grundstück und planungsrechtliche Grundlagen

Das Grundstück, auf dem sich Biosphärenhalle und angrenzende Parkplätze befinden, liegt in der Gemarkung Potsdam, Flur 26, Flurstücke 2416, 2418, 2419, 1765 und Flurstück 2525 tlw. und hat eine Größe von ca. 40.315 m<sup>2</sup> (nachfolgend „**Biosphärengrundstück**“).

Das Biosphärengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.1 „Rote Kaserne West/Biosphäre“ (der „**Bebauungsplan**“). Darin ist der Biosphärenstandort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung/Biosphäre“ festgesetzt. Zulässig sind hier neben Anlagen für Freizeit und Erholung auch solche für kulturelle und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften. Diese Festsetzung berücksichtigt laut Begründung zum Bebauungsplan die Nutzung der Biosphäre als Naturerlebniswelt.

Weiter liegt das Grundstück im Geltungsbereich der am 04.12.1991 beschlossenen und 1993 in Kraft getretenen Entwicklungsmaßnahme „Bornstedter Feld“ (die „**Entwicklungsmaßnahme**“). Die Entwicklungsmaßnahme soll im Jahr 2025 abgeschlossen werden.

#### 3. Grundstückseigentümer

Eigentümer des Biosphärengrundstücks ist der treuhänderische Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH („**EBF**“). Die EBF wurde 1993 gegründet und ist eine 90,1-prozentige Tochtergesellschaft der ProPotsdam, die wiederum eine 100 %-Tochter der LHP ist. Die verbleibenden 9,9 % hält die Mittelbrandenburgische Sparkasse AöR in Potsdam.

EBF hat die Grundstücke im Jahr 1998 von der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Brandenburg mit Treuhandmitteln der Landeshauptstadt Potsdam erworben.

Üblicherweise würde mit dem Abschluss der Entwicklungsmaßnahme und der damit verbundenen Auflösung des Treuhandvermögens das Grundstück an die LHP übertragen werden.

#### 4. Grundstückswert

Ausweislich des Verkehrswertgutachtens des Sachverständigenbüros Hänicke-Hurlin vom 17.05.2021 hat das Grundstück zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24. Februar 2021 einen Verkehrswert (Marktwert) von EUR 1,-.

Hintergrund dieser geringen Grundstückswertannahme ist, dass die erforderliche Sanierung der Halle das unterstellte wirtschaftliche Konzept auffressen wird. Hinzukomme eine Wertminderung wegen Bauschäden- und Baumängeln an der Halle. Die Gutachterin geht weiter davon aus, dass das Gebäude – jedenfalls ohne Fördermittel – keinen Käufer finden würde. Ein Investor sei unter den gegebenen Umständen nicht bereit, Kapital zu binden. Hinzu komme die schwierige Einschätzung eines Nutzungskonzeptes und dessen Wirtschaftlichkeit.

Eine etwaige künftige Hotelnutzung wurde bei dieser Wertermittlung nicht mit betrachtet, da es hierfür noch keine hinreichend klare Beschlusslage gab (siehe S. 5 des Gutachtens).

#### 5. Betrieb und Betreibergesellschaft

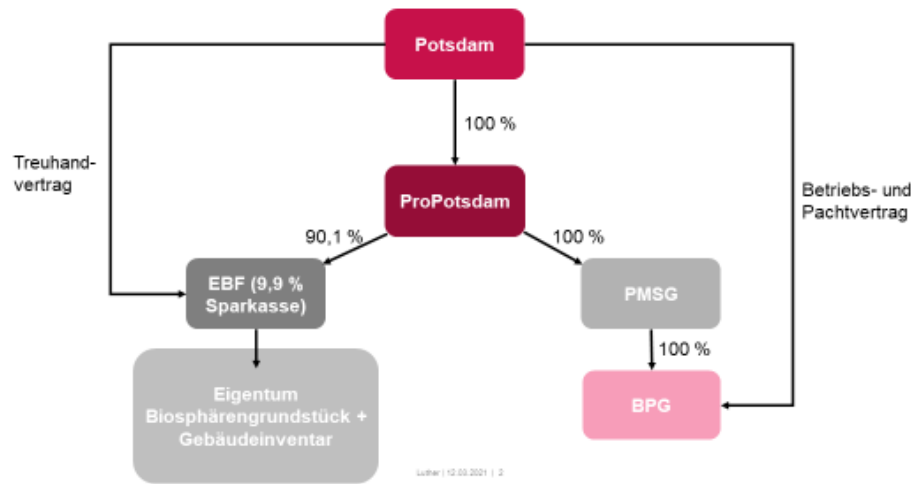
Die Biosphäre wird seit der Insolvenz des ersten (privaten) Betreibers im Jahr 2007 von der BPG auf der Grundlage eines mit der Stadt geschlossenen sog. „Betreibervertrags“, der inhaltlich sowohl Pacht- als auch Betriebsvertragselemente enthält, betrieben. Der Betreibervertrag hatte ursprünglich eine Laufzeit bis zum 31.12.2008, wurde dann im Anschluss aber immer wieder verlängert. Der Vertrag enthält zwar Regelungen zur außerordentlichen Kündigung, aber keine ordentlichen Kündigungsrechte.

Bei der BPG handelt es sich um eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Potsdam Marketing und Service GmbH („PMSG“). Die PMSG wiederum ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der ProPotsdam.

Die PMSG wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 07.06.2017 mit der Wahrnehmung von Dienstleistungsaufgaben von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse mit den Geschäftsfeldern des Tourismus und Kulturmarketings bis Ende 2027 betraut.

Zusammengefasst stellt sich die Situation wie folgt dar:

### Ausgangspunkt: Akteure und Vertragsbeziehungen



## II. Privatisierungsbemühungen

Seit der Insolvenz des ersten privaten Betreibers im Jahr 2007 gab es verschiedene Bemühungen, Eigentum und Betrieb der Biosphäre in private Hände zu legen:

- Europaweite Ausschreibung des Betriebs der Biosphärenhalle im Jahr 2008 (Bekanntmachung im EU-Amtsblatt 2008/S 68-092150),
- Europaweite Ausschreibung des Betriebs der Biosphärenhalle im Jahr 2010 (Bekanntmachung im EU-Amtsblatt 2010/S 246-376081),
- Interessenbekundungsverfahren zum Verkauf des Grundstücks an einen privaten Investor im Jahr 2015.

Die beiden europaweiten Betriebsausschreibungen wurden jeweils ergebnislos aufgehoben (Bekanntmachung der Aufhebung vom 06.11.2010, EU-Amtsblatt 2010/S 216-330759 und Bekanntmachung der Aufhebung vom 05.07.2013, EU-Amtsblatt 2013/S 129-222107). Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens fand sich kein am Grundstückserwerb interessierter Investor (siehe SVV-Beschlussvorlage vom 13.07.2016-16/SVV/0447).

## III. Konzept Biosphäre 2.0

Im April 2019 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die weitere Ausarbeitung eines Konzepts „Biosphäre 2.0“ in Kombination mit den Themen Klima und Umwelt und einem Natur-Campus im angrenzenden Volkspark sowie einem Hotel/Tagungszentrum. Mit der Ausarbeitung dieses Konzepts in finanz- und betriebswirtschaftlicher Hinsicht ist die ift beauftragt.

Das Büro ift ist bislang zu folgenden Zwischenergebnissen gelangt:

- Für den Weiterbetrieb der Biosphäre sind Investitionen von rd. 18 Mio. Euro erforderlich.
- Der laufende Betrieb der Biosphäre wird nur dann nicht defizitär sein, wenn eine eher geringe jährliche Pacht von durchschnittlich 81.000 Euro p.a. an die Stadt gezahlt wird.
- Jährliche Einnahmen aus Eintrittsgeldern kalkuliert ift mit ca. 2 Mio. Euro p.a., Einnahmen aus dem „Shop“ mit etwa 270.000 Euro p.a., aus Events mit 500.000 Euro (Betriebsjahr 1) bzw. 530.000 Euro (Betriebsjahr 5) und aus „Events Hotelergänzung“ mit etwa 100.000 Euro. Hinzu kommen sonstige Erträge i.H.v. 50.000 Euro p.a. Im Ergebnis kalkuliert ift in den nächsten fünf Betriebsjahren mit Einnahmen von rd. 3 Mio. Euro p.a.

- In den letzten Jahren gab es rund 150.000 Besuche der Biosphäre pro Jahr; im ersten Betriebsjahr nach der Sanierung rechnet ift mit etwa 200.000 Besuchen und in den sich anschließenden vier Betriebsjahren (Betriebsjahre zwei bis fünf) nach einer Sanierung rechnet ift mit rd. 190.000 Besuchen pro Jahr. Ab Betriebsjahr 5 werden steigende Zahlen durch zunehmende Einwohner- und Touristenpotenziale in einer Größenordnung von rund 210.000 Besuchen prognostiziert.
- Bei den Zielgruppen der Biosphäre werden immer auch Touristen genannt. Auch angesichts der Einwohnerzahl von Potsdam (rund 180.000 Einwohner) spricht viel dafür, dass derartige Besuchszahlen nur mit einem weiteren Einzugsbereich der Biosphäre zu erreichen sind. Das Konzept basiert auf der Annahme, dass eine Einrichtung mit „überregionaler Strahlkraft“ entsteht.

Alle vorstehenden Annahmen greifen erst ab dem Betriebsjahr 1 nach erfolgter Sanierung der Biosphärenhalle.

Für die Bauphase ist dagegen mit einer Schließung der Halle und somit auch mit einem entsprechenden Einnahmeverlust (mind. 5,4 Mio. Euro bei Personalerhalt) zu rechnen.

#### **IV. Ergänzender Hotelbetrieb/Nutzung als Tagungszentrum**

Neben dem eigentlichen Biosphärenbetrieb wird von ift noch eine ergänzende Hotelnutzung/Nutzung als Tagungszentrum auf den angrenzenden Parkplatzflächen vorgeschlagen. Dabei wird auch über eine Veräußerung des (künftigen) Hotelgrundstücks an einen privaten Investor nachgedacht.

Bislang sind an der Stelle, für die eine künftig Hotelnutzung in Rede steht, im Bebauungsplan nur Festsetzungen für „Freizeit und Erholung/Biosphäre“ und für einen öffentlichen Park enthalten.

Angesichts der Unsicherheit der Umsetzung einer möglichen Hotelvariante sind etwaige Erlöse aus einem Grundstücks-Teil-Verkauf nicht in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen mit eingeflossen.

#### **V. Einbeziehung des Volksparks**

Weiter gibt es Überlegungen, der künftigen Betreibergesellschaft der Biosphäre auch den Betrieb des angrenzenden, ebenfalls im Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld gelegenen Volksparks zu übertragen. Der Volkspark mit seiner 65 Hektar großen Parkanlage enthält neben Gartenflächen auch diverse Sport- und Kinderspielanlagen (Skateparcours, Wasser- und Sandspielplätze, Basketball- und Bolzplätze). Zugleich fungiert er als Open-Air-Veranstaltungsort.

Für die Bewirtschaftung des Volksparks ist bislang EBF verantwortlich, in deren Eigentum die Volksparkflächen auch stehen. Die Bewirtschaftungsaufgabe wurde EBF per Geschäftsbesorgungsvertrag von der Landeshauptstadt Potsdam im Namen und auf Rechnung der Stadt übertragen. Die Stadt hat hierfür einen Betrieb gewerblicher Art eingerichtet.

Der zur BUGA errichtete Volkspark wurde bauplanungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ gesichert. Der Park ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Zwar sind auch im Volkspark Investitionen vorzunehmen. Diese betreffen aber eher laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und sind in der Größenordnung nicht mit den am Biosphärenstandort erforderlichen Investitionen vergleichbar.

### **VI. Umsetzungsphasen Biosphärenhalle und Volkspark**

Nach derzeitigem Planungsstand sind die Umsetzungsphasen wie folgt vorgesehen:

- Umstrukturierung: gesellschaftsrechtliche, eigentumsrechtliche und vertragsrechtliche Neuordnung,
- Planungs- und Vorbereitungsphase: Ausschreibung und Beauftragung Planungsleistungen, Beantragung Fördermittel Biosphäre, organisatorische Vorbereitungen Umbau und Schließung Biosphäre, Vorbereitung der Projektentwicklung Hotel,
- Umbauphase: Schließung und Umbau Biosphäre, Wiedereröffnung Biosphäre.

Die Übertragung der Bewirtschaftung des Volksparks auf die BPG soll dabei spätestens mit Inbetriebnahme der sanierten und revitalisierten Halle erfolgt sein; derzeit ist dies für das Jahr 2026 geplant.

## **E. Rechtliche Begründung der Empfehlung eines kommunalen statt eines privaten Betriebs**

Der Empfehlung eines kommunalen statt eines privaten Betriebs liegen kommunalhaushaltsrechtliche und vergaberechtliche Erwägungen zugrunde:

### **I. Kommunalrecht**

#### **1. Biosphärenbetrieb als freiwillige kommunale Aufgabe**

Die mit der Biosphäre verfolgten Ziele gehören zum kommunalen Aufgabenspektrum gem. § 2 Abs. 2 BbgKVerf (Wirtschaftsförderung/Tourismus, Sicherung und Förderung eines breiten Angebotes an Bildungseinrichtungen und die Entwicklung der Freizeit- und Erholungsbedingungen sowie der Schutz der natürlichen Umwelt). Es handelt sich um eine freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe der Kommune i.S.d. § 2 Abs. 1 BbgKVerf und nicht um eine pflichtige, ihr durch Gesetz zugewiesene, Selbstverwaltungsaufgabe i.S.d. § 2 Abs. 3 BbgKVerf.

#### **2. Organisationsermessen der Kommune**

Jenseits gesetzlicher Pflichten, also bei freiwilligen Einrichtungen, steht der Gemeinde ein Organisationsermessen zu, das sie im Rahmen höherrangigen Rechts (insbesondere: Gleichheitssatz) ausübt.<sup>6</sup> Sie kann also im Rahmen der kommunalverfassungsrechtlichen Grenzen (hierzu sogleich) sowie unter Berücksichtigung ihrer Leistungsfähigkeit und ihres Bedarfs bei den nicht pflichtigen Aufgaben frei entscheiden, ob sie diese Privaten überträgt oder aber im kommunalen Bereich belässt.<sup>7</sup>

#### **3. Anforderungen an die wirtschaftliche Betätigung und die Gesellschaftsgründung**

##### **a) Anforderungen an die wirtschaftliche Betätigung (§ 91 BbgKVerf)**

Gem. § 91 Abs. 2 BbgKVerf darf sich die Gemeinde zur Erledigung von Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft wirtschaftlich betätigen, wenn

- der öffentliche Zweck dies rechtfertigt, wobei die Gewinnerzielung allein keinen ausreichenden öffentlichen Zweck darstellt, und
- die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht.

---

<sup>6</sup> Schoch, NVwZ 2016, 257, beck-online unter Verweis auf BayVGH, NVwZ-RR 1988, 71 (72); NVwZ-RR 1998, 193 (194); NVwZ-RR 2013, 494 (495); OVG NW, NVwZ-RR 1993, 318; SaarlOVG, NVwZ-RR 2010, 972 (973).

<sup>7</sup> Schoch, NVwZ 2016, 257 mit kritischen Ausführungen zu BVerwG zum Privatisierungsverbot eines Weihnachtsmarkts (BVerwG, NVwZ 2009, 1305 m. krit. Anm. Ehlers, DVBI 2009, 1456); siehe zu dieser Diskussion auch: Katz, NVwZ 2010, 405 ff; Kahl/Weißberger, LKRZ 2010, 81 ff.



Nach § 91 Abs. 3 BbgKVerf gilt weiter Folgendes: Die Gemeinde hat im Interesse einer sparsamen Haushaltsführung dafür zu sorgen, dass Leistungen, die von privaten Anbietern wirtschaftlicher erbracht werden können, diesen Anbietern übertragen werden. Dazu sind Angebote einzuholen oder Vergleichsberechnungen vorzunehmen, die der Gemeindevertretung vorzulegen sind. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Gemeindevertretung eine wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde im öffentlichen Interesse für erforderlich hält; die Entscheidung ist zu begründen.

b) Anforderungen an die Gesellschaftsgründung (§ 92 BbgKVerf)

Für die Gründung eines kommunalen Unternehmens i.S.v. § 92 BbgKVerf, d.h. wie hier eines Eigenbetriebs oder einer Eigengesellschaft, können Anfertigung und Vorlage einer sachverständigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erforderlich sein (vgl. § 92 Abs. 3 BbgKVerf). Dies gilt auch, soweit es sich bei der Übertragung des Betriebs auf ein kommunales Unternehmen um eine wesentliche Erweiterung des Unternehmensgegenstandes handelt (vgl. § 92 Abs. 5 BbgKVerf).

Vor der Gründung eines kommunalen Unternehmens i.S.d. § 92 Abs. 1 BbgKVerf oder der wesentlichen Erweiterung des Unternehmensgegenstandes soll die Gemeinde entweder dieses Vorhaben in geeigneter Form öffentlich bekannt machen, verbunden mit der Aufforderung an private Anbieter, eigene Angebote vorzulegen, oder in einer unabhängigen sachverständigen Wirtschaftlichkeitsanalyse Unternehmensgründung und Privatisierungsmöglichkeiten vergleichen und bewerten (vgl. § 92 Abs. 3 i.V.m. § 92 Abs. 5 BbgKVerf).

Öffentliche Bekanntmachung samt Aufforderung zur Angebotsabgabe einerseits und Vorlage der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung andererseits dienen dem Zweck, gerade bei komplexen Entscheidungen von hoher Tragweite der Gemeindevertretung mögliche Alternativen für die Aufgabenerledigung einschließlich ihrer finanziellen und wirtschaftlichen Folgen vorzulegen, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu schaffen.<sup>8</sup>

Im vorliegenden Fall wurde die Entscheidungsgrundlage durch die Analysen von ift vorbereitet. Ergänzend kann man aus unserer Sicht auf die Erkenntnisse aus den gescheiterten Vergabeverfahren aus den Jahren 2010 und 2013 verweisen.

c) Erfüllung der kommunalhaushaltsrechtlichen Forderungen

Die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde ist hier durch einen öffentlichen Zweck (Bildungsangebot zum Thema Natur- und Klimaschutz mit touristischer Bedeutung) gerechtfertigt. Die Gewinnerzielung steht angesichts der wirtschaftlichen Eckdaten erkennbar nicht im Vordergrund. Die wirtschaftliche Betätigung in Form des

---

<sup>8</sup> LT-Drs. 4/5056, S. 267 f.

Biosphärenbetriebs kann nach der Analyse von ift grundsätzlich so ausgestaltet werden, dass kommunale Haushaltsmittel so wenig wie möglich in Anspruch genommen werden. Es lässt sich daher – je nach Haushaltslage der Stadt – vertreten, dass die geplante wirtschaftliche Betätigung der Stadt nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht (siehe zu alledem § 91 Abs. 2 BbgKVerf).

Die Erfahrungen mit zwei gescheiterten Betriebs-Ausschreibungen (2008 bis 2010 und 2010 bis 2012) und einem ergebnislosen Interessenbekundungsverfahren zur Veräußerung des Biosphärengrundstücks zeigen, dass bei Beibehaltung des Biosphärenkonzepts als Natur- und Erlebniswelt sowie als (Klima-)Bildungseinrichtung im Ergebnis kein Interesse Privater am Betrieb der Biosphäre besteht. Auch die Ergebnisse der ift-Analyse belegen, dass nicht davon auszugehen ist, dass der Betrieb der Biosphäre von privaten Anbietern wirtschaftlicher erbracht werden könnte (vgl. §§ 91 Abs. 3, 92 Abs. 3 BbgKVerf).

## II. Vergaberecht

### 1. Berücksichtigung vergaberechtlicher Rahmenbedingungen

Es ist davon auszugehen, dass bei einer geplanten Übertragung des Betriebs der Biosphäre (mit oder ohne Grundstück) auf einen Privaten die Regelungen des europäischen Vergaberechts anzuwenden wären, da hierbei der jeweilige Schwellenwert nach § 106 GWB erreicht wäre, (je nach konkreter Ausgestaltung) ein öffentlicher Auftrag gem. § 103 GWB oder eine Konzession gem. § 105 GWB vergeben würde und kein Ausnahmetatbestand griffe:

#### a) Schwellenwertüberschreitung

Bei dem Betrieb der Halle könnte es sich – je nach Gestaltung einer möglichen Ausschreibung – sowohl um einen Dienstleistungsauftrag als auch um eine Konzession handeln.

Die aktuellen Schwellenwerte liegen bei EUR 214.000,- für Dienstleistungsvergaben und bei EUR 5.350.000,- für Konzessionen, wobei die Auftragswerte jeweils über die gesamte Vertragslaufzeit einschließlich aller Verlängerungsoptionen zu berechnen sind (siehe § 3 Abs. 1 VgV, § 2 Abs. 3 KonzVgV). Da hier einer Vergabe voraussichtlich, um überhaupt Bewerber/Bieter zu finden, eine mindestens fünfjährige Betriebsdauer zugrunde zu legen wäre, wären beide Schwellenwerte in jedem Fall überschritten. Dabei wären beim Dienstleistungsauftrag die kommunalen Zahlungen einschließlich Zuschüssen und bei der Konzession die mit dem Betrieb erzielten Umsätze zugrunde zu legen (siehe Ausführungen im Sachverhalt unter D.III. zur Höhe der städtischen Zuschüsse pro Jahr und zur Höhe der Einnahmen pro Jahr).

## b) Öffentlicher Auftrag

Öffentliche Aufträge sind gem. § 103 Abs. 1 GWB entgeltliche Verträge zwischen öffentlichen Auftraggebern oder Sektorenauftraggebern und Unternehmen über die Beschaffung von Leistungen, die die Lieferung von Waren, die Ausführung von Bauleistungen oder die Erbringung von Dienstleistungen zum Gegenstand haben. Im vorliegenden Fall würde sich die Landeshauptstadt Potsdam Betriebsleistungen einer grundsätzlich dem kommunalen Aufgabenspektrum zugeordneten Bildungs- und Freizeiteinrichtung beschaffen. Sie würde hierfür auch Zahlungen leisten, da sich ansonsten (erst recht nach den bisherigen Erfahrungen) kein privater Betreiber finden ließe. Unerheblich ist dabei, ob diese Zahlungen als Zuschüsse oder als Entgelt bezeichnet werden. Der Begriff der Entgeltlichkeit in § 103 GWB ist weit zu verstehen und nicht einmal auf die Zahlung eines Geldbetrags beschränkt. Ausreichend ist vielmehr jeder vom Unternehmer als Gegenleistung für seine Leistung erlangte geldwerte Vorteil.<sup>9</sup> Der Beschaffungscharakter ergibt sich hier daraus, dass eine öffentliche Stelle Zuschüsse zahlt und diese Zahlung mit der Verpflichtung von seitens des Auftraggebers am Markt nachgefragten Betriebsleistungen verbindet.<sup>10</sup>

## c) Konzession

Konzessionen sind nach § 105 Abs. 1 Nr. 2 GWB entgeltliche Verträge, mit denen ein oder mehrere Konzessionsgeber ein oder mehrere Unternehmen mit der Erbringung und Verwaltung von Dienstleistungen betrauen, wobei dabei die Gegenleistung entweder allein in dem Recht zur Verwertung der Dienstleistungen oder in diesem zuzüglich einer Zahlung besteht. In Abgrenzung zum öffentlichen Auftrag geht bei einer Dienstleistungskonzession das Betriebsrisiko für die Verwertung der Dienstleistung auf den Konzessionsnehmer über. Wann dies der Fall ist, ist in § 105 Abs. 2 GWB geregelt. Insoweit käme es im Einzelnen auf die konkrete Ausgestaltung des Verhältnisses zwischen Stadt und Betreiber an. Zu beachten ist hierbei aber, dass bei Ausgestaltung des Vertrags als Konzession mit weitgehender Risikoabwälzung voraussichtlich erst recht kein Bieter gefunden würde.

## d) Keine Ausnahme nach §§ 107–109 GWB

Anhaltspunkte für eine Bereichsausnahme nach §§ 107–109 GWB bestehen hier nicht.

---

<sup>9</sup> Ziekow/Völlink/Ziekow, 4. Aufl. 2020, GWB § 103 Rn. 39 mwN.

<sup>10</sup> Zur Abgrenzung reine Zuschuss-Fälle und Zuschüsse im Beschaffungsverhältnis: Dörr in Beck VergabeR, 3. Aufl. 2017, Einleitung Rn. 4, beck-online.

## 2. Rechtliche und praktische Folgen der Vergaberechtpflichtigkeit

Rechtlich folgt aus den Ausführungen unter Ziff. 1., dass jede Auftragsvergabe an einen Privaten eine vorherige europaweite Ausschreibung unter Wahrung der vergaberechtlichen Mindestfristen sowie Transparenz-, Gleichbehandlungs- und Wettbewerbsbedingungen voraussetzt.

Praktisch bedeutet dies zunächst, dass man – selbst unterstellt – es ließe sich auf diese Weise ein privater Betreiber finden – mit einem erheblichen zeitlichen Vorlauf bis zur Beauftragung eines solchen Betreibers rechnen müsste. Auch bei den Vergaben in der Vergangenheit lagen beide Male zwischen EU-Bekanntmachung (der ja regelmäßig noch ein nicht unerheblicher Vorbereitungsaufwand vorausgeht) und Aufhebungsentscheidung rund zwei Jahre.

Das Ziel einer schnellen Schaffung einer handlungsfähigen Struktur für das Projekt Biosphäre 2.0 wäre so nicht zu erreichen.

## F. Rechtliche Begründung Eigengesellschaft statt Eigenbetrieb

Der Empfehlung, den Betrieb eher auf eine (Inhouse-fähige) kommunale Eigengesellschaft als auf einen kommunalen Eigenbetrieb zu übertragen, liegen folgende kommunal(haushalts-)rechtliche, vergaberechtliche und steuerrechtliche Erwägungen zugrunde:

### I. Definitionen zu Eigenbetrieb und Eigengesellschaft

§ 92 Abs. 2 BbgKVerf und die Eigenbetriebsverordnung Brandenburg (BbgEigV) definieren die beiden Gesellschaftsformen wie folgt:

- Eigenbetriebe sind Unternehmen der Gemeinde ohne eigene Rechtspersönlichkeit,
- Eigengesellschaften sind Gesellschaften in privater Rechtsform, deren Anteile vollständig der Gemeinde gehören.

### II. Maßgebliche Unterschiede

Die maßgeblichen Unterschiede zwischen Eigenbetrieb und Eigengesellschaft werden nachfolgend in tabellarischer Form dargestellt, wobei die aus unserer Sicht für die Entscheidung ausschlaggebenden Themen noch einmal farblich hervorgehoben sind:

Thema	Eigenbetrieb	Eigengesellschaft
Selbständigkeit ggü. Gemeinde	Rechtlich unselbständig, lediglich organisatorisch und wirtschaftlich verselbständigt (§ 93 Abs. 1 S. 2 KVerf, EigV)	Rechtlich und organisatorisch grds. selbständig, aber kommunaler Einfluss über Satzung sicherzustellen (§ 96 KVerf)
Vermögen der Gesellschaft	Eigenbetriebe bilden ein eigenes kommunales Sonder-vermögen (§ 86 KVerf, § 10 EigV).	Die kommunale GmbH ist mit einem Stammkapital von mind. 25.000,- Euro auszustatten.
Kreditaufnahme	Eigenbetriebe können Kredite aufnehmen, unterliegen dabei aber denselben Bedingungen wie die Kommune selbst (§§ 86, 64, 74 KVerf). D.h. die Kreditermächtigungen sind als Teil des Gesamtbetrags der vorgesehenen Kreditaufnahmen der Rechtsaufsicht zur Genehmigung vorzulegen (§ 74 Abs. 2 KVerf).	Die Eigengesellschaft kann ohne kommunalhaushaltsrechtliche Bindungen Kredite aufnehmen.
Haftung/Insolvenzfähigkeit	Da der Eigenbetrieb rechtlich unselbständig ist, haftet die Kommune unbeschränkt. Der Eigenbetrieb ist nicht insolvenzfähig.	Die Haftung der GmbH gegenüber ihren Gläubigern ist auf ihr Gesellschaftsvermögen beschränkt. Die finanzielle Haftung der Kommune als Gesellschafter gegenüber der GmbH ist auf das Stammkapital beschränkt. Die Eigengesellschaft ist nach § 11 InsO insolvenzfähig.
Vergaberecht bei Aufträgen Kommune an Gesellschaft	Die Zuweisung von Aufgaben (z.B. des Betriebs der Biosphäre) an einen kommunalen Eigenbetrieb ist mangels öffentlichen Auftrags nicht vergaberechtspflichtig. Aufgrund der fehlenden Rechtspersönlichkeit des Eigenbetriebs fehlt es an einer Vereinbarung zwischen zwei Rechtssubjekten.	Die Beauftragung von kommunalen Eigengesellschaften (etwa mit einem Managementvertrag) kann grds. ausschreibungspflichtig sein. Soweit die Voraussetzungen des § 108 GWB (Inhouse-Geschäft) vorliegen, greift jedoch eine Bereichsausnahme, so dass in diesen Fällen ebenfalls keine Ausschreibungspflicht besteht.
Körperschaft-, Gewerbe- und Kapitalertragssteuer	Der Eigenbetrieb, der im Betrieb der Biosphäre besteht, ist ein Betrieb gewerblicher Art (BgA) und unterliegt der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Kapitalertragsteuer entsteht bei offenen und verdeckten Gewinnausschüttungen des BgA an die Stadt.	Die kommunale GmbH unterliegt wie jede privatrechtliche Gesellschaft der Körperschaft- und der Gewerbesteuer. Kapitalertragsteuer entsteht bei offenen oder verdeckten Gewinnausschüttungen der Gesellschaft.
Umsatzsteuer	Der Eigenbetrieb, der im Betrieb der Biosphäre besteht, ist umsatzsteuerlicher Unternehmer und unterliegt der Umsatzsteuer. Die Ausnahmen des § 2b UStG sind nicht einschlägig, da der Betrieb der Biosphäre nicht im Rahmen hoheitlicher Gewalt erfolgt.	Die kommunale GmbH unterliegt als Unternehmerin der Umsatzsteuer.

## G. Rechtliche Begründung Vorzugsvariante

Die favorisierte Eigentums- und Betriebslösung entspricht am ehesten den oben unter A. VII definierten Zielstellungen (siehe hierzu auch Ergebniszusammenfassung unter Ziff. B.III und die Übersicht unter Ziff. B. IV.). Argumente für die Wahl der kommunalen Eigengesellschaft ergeben sich aus den Darstellungen unter E. und F.

Für die Aufteilung zwischen Eigentums- und Betriebsgesellschaft ist zudem auf folgende rechtliche und steuerliche Erwägungen zu verweisen:

### I. Kommunalhaushaltsrecht

Gem. § 92 Abs. 4 BbgKVerf soll jede kommunale Gesellschaft einen Jahresgewinn erwirtschaften, der mindestens einer marktüblichen Verzinsung des Eigenkapitals entspricht, soweit die Erfüllung des öffentlichen Zwecks nicht beeinträchtigt wird und andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Es handelt sich zwar nur um eine Soll-Vorschrift, die zudem zwei Öffnungsklauseln enthält. Gleichwohl lässt sich hieraus das Prinzip ableiten, dass die Kommune sich auch bei der Gründung von Gesellschaften oder der Ausweitung ihres Unternehmensgegenstands vom Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit leiten lassen soll (§ 63 Abs. 2 BbgKVerf), soweit sie dabei die Verfolgung von Allgemeinwohlbelangen nicht aus den Augen verliert, die ja gem. § 91 BbgKVerf Voraussetzung dafür ist, dass sie überhaupt tätig werden darf.<sup>11</sup>

Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht nur unter Anreizgesichtspunkten sinnvoll, sondern auch rechtlich legitimiert, Eigentum und Betrieb der Biosphäre zu trennen und damit einerseits der Betriebsgesellschaft die Chance zu geben, schwarze Zahlen zu erwirtschaften und andererseits der Eigentumsgesellschaft zu ermöglichen, sich über die Mietzinszahlungen der Stadt zu refinanzieren.

### II. Steuerliche Erwägungen

Die Trennung des Eigentums an der Immobilie in einer Gesellschaft von dem Betrieb in einer anderen Gesellschaft führt zu jeweils getrennter Besteuerung.

Die künftige Immobilieneigentümerin (ProPotsdam) unterliegt der Gewerbesteuer und der Körperschaftsteuer. Zinsen auf Darlehen, die für die Investitionen in die Immobilie aufgenommen werden, sind für Gewerbesteuerzwecke nur zu 75 % abzugsfähig.

---

<sup>11</sup> PdK Br B-1, BbgKVerf § 92 5., beck-online.

Die Pächterin der Immobilie (BPG) kann den Pachtzins als Betriebsausgabe steuerlich geltend machen. Allerdings werden 12,5 % des Pachtzinses für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrages wieder hinzugerechnet.

Wäre der Betreiber alternativ gleichzeitig Eigentümer der Immobilie, würde die teilweise Hinzurechnung des Pachtzinses entfallen; dafür wären Zinsen auf Darlehen, die für die Investitionen in die Immobilie aufgenommen werden müssten, für Gewerbesteuerzwecke nur zu 75 % abzugsfähig.

Das Bestehen von zwei Steuersubjekten kann dazu führen, dass insgesamt Verluste erwirtschaftet werden, eine der Gesellschaften aber dennoch Ertragsteuern entrichten muss. Dies ist bei der konkreten weiteren Ausgestaltung zu berücksichtigen.

## H. Rechtliche Anforderungen an die Ausgestaltung der Vorzugsvariante Biosphäre

Nachfolgend sollen maßgebliche rechtliche Anforderungen an die Biosphärengesellschaft selbst, die Ausgestaltung der Vertragsverhältnisse und die Grundstücksübertragung dargestellt werden. Ergänzend werden Hinweise zur Einbindung des Volksparkbetriebs in das Modell gegeben. Weitere rechtliche Fragen (etwa zum Arbeitsrecht, zum Mietrecht oder zum Fördermittelrecht) werden sich stellen, wenn das Projekt weiter fortgeschritten ist. Unserem Auftrag entsprechend und um den Rahmen des Gutachtens nicht zu sprengen, haben wir aber von einer entsprechenden Darstellung aller Einzelaspekte abgesehen und uns auf die Strukturfragen beschränkt. ***Es ist darauf hinzuweisen, dass die nachfolgende überblicksartige Darstellung der auftragsgegenständlichen Rechtsfragen die Beratung im Zusammenhang mit der konkreten rechtlichen und steuerlichen Ausgestaltung der zu schließenden Verträge nicht ersetzen kann.***

## I. Rechtliche Anforderungen an die genaue Ausgestaltung des Verhältnisses Stadt – Betriebsgesellschaft

Bei der rechtlichen Ausgestaltung des grundsätzlichen Verhältnisses zwischen Stadt und Betriebsgesellschaft sind v.a. kommunalrechtliche (siehe 1.), beihilfenrechtliche (siehe 2.), vergaberechtliche (siehe 3.) und steuerrechtliche (siehe 4.) Aspekte zu beachten:

### 1. Kommunalrecht

#### a) Vorgaben für die Gesellschaft

Als künftige Pächterin der Biosphäre ist die BPG vorgesehen. Diese genügt den kommunal- und haushaltsrechtlichen Vorgaben aus §§ 91, 92 und 96 BbgKVerf. Dies sind insbesondere folgende:

- Vorrang der GmbH vor der Aktiengesellschaft (§ 96 Abs. 4 BbgKVerf),
- Sicherstellung der Ausrichtung auf den öffentlichen Zweck und die Erfüllung der Aufgabe der Gemeinde (§ 96 Abs. 1 Nr. 1 BbgKVerf) und
- angemessener Einfluss der kommunalen Träger in den satzungsgemäßen Aufsichtsgremien.

#### b) Anforderungen an Nebenleistungen wie Events oder Shop

Der Fokus der Betrachtungen liegt hier immer auf der Nutzung und dem Betrieb der Biosphäre selbst. Nach dem Konzept von ift sollen aber auch sonstige Einnahmen, etwa aus einem Shop und Events erzielt werden. Kommunalhaushaltsrechtlich



handelt es sich hierbei um Annex- oder Nebenleistungen, da sie nicht zum Kern der öffentlichen Aufgabenerfüllung gehören.<sup>12</sup>

Zu solchen Nebenleistungen regelt § 91 Abs. 5 BbgKVerf Folgendes: Im Rahmen der wirtschaftlichen Betätigung dürfen Nebenleistungen erbracht werden,

- die im Wettbewerb üblicherweise zusammen mit der Hauptleistung angeboten werden und den öffentlichen Hauptzweck nicht beeinträchtigen; mit der Durchführung dieser Nebenleistung sollen private Anbieter beauftragt werden, es sei denn, dies ist mit berechtigten Interessen der Gemeinde oder des Unternehmens nicht vereinbar, oder
- die der Ausnutzung bestehender, sonst brachliegender Kapazitäten bei der Gemeinde oder dem Unternehmen dienen.

Unserer Einschätzung nach trifft hier eher der erste Fall zu. Shops sind inzwischen übliche Einrichtungen in Museen und vergleichbaren Bildungseinrichtungen. Auch die Veranstaltung von (öffentlichen wie privaten Events) gehört durchaus zum üblichen Museumsangebot. Beides beeinträchtigt den Hauptzweck (Biosphäre) nicht.

Da es nicht vorrangig um die Ausnutzung brachliegender Kapazitäten geht, ist die Sollvorgabe des ersten Bulletpoints zu erfüllen, d.h. der Shop sollten an private Betreiber verpachtet werden. Dies wäre auch mit Blick auf die Anforderungen des Inhouse-Geschäfts und die beihilfenrechtlich gebotene Trennungsrechnung sinnvoll (siehe hierzu 3.d)ii) und 2.c)iii)).

## 2. Berücksichtigung der beihilfenrechtlichen Rahmenbedingungen

Auf Grundlage der empfohlenen Vorzugsvariante zahlt die BPG der Stadt einen eher geringen Pachtzins für die Biosphärenhalle, wohingegen die Stadt der ProPotsdam einen deutlich höheren Mietzins für ein und dieselbe Halle zahlt.

Der von der LHP an die ProPotsdam zu zahlende Mietzins deckt sowohl den Kapitaldienst nebst geringem Aufschlag als auch die Instandhaltungskosten ab (siehe oben unter B. III). Das Büro ift hat mit einer Mietzinszahlung i.H.v. durchschnittlich 1.665.000 Euro p.a. kalkuliert.

Da nicht sichergestellt ist, dass sich der im Verhältnis zwischen LHP und ProPotsdam nach diesem Modell zu vereinbarende Mietzins ebenso wie der zwischen LHP und BPG zu vereinbarende Pachtzins im Bereich des Marktüblichen bewegen werden, ist die Einhaltung der beihilfenrechtlichen Voraussetzungen sicherzustellen:

---

<sup>12</sup> Tomerius in PdK Br B-1, BbgKVerf § 91 6., beck-online.

## a) Vorliegen einer Beihilfe

Eine Beihilfe i.S.d. Art. 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) liegt dann vor, wenn

- eine geldwerte Begünstigung
- staatlicherseits oder aus staatlichen Mitteln gewährt wird,
- die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälscht oder zu verfälschen droht und
- den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigt.

## i) Staatliche geldwerte Begünstigung

Der Begriff der beihilfenrechtlichen Begünstigung wird in den Art. 107 und 106 Abs. 1 AEUV weit ausgelegt. Er umfasst Zuschüsse und insbesondere auch vergleichbare Zuwendungen der öffentlichen Hand. Unter einer Begünstigung sind nicht nur positive Leistungen (verlorene Zuschüsse) zu verstehen, sondern jeder wirtschaftliche Vorteil ohne angemessene Gegenleistung, den ein Unternehmen unter normalen Marktbedingungen, d.h. ohne Eingreifen des Staates, nicht erhalten hätte. Dies können auch unter dem Marktüblichen liegende Pachtzinszahlungen eines Privaten an die öffentliche Hand sein. In diesem Fall besteht das Risiko, dass diese dem Pächter eine Beihilfe in Höhe der Differenz zwischen der tatsächlich geschuldeter und marktüblicher Pacht gewährt wird.<sup>13</sup> Umgekehrt kann eine Beihilfe auch in einer ggf. überhöhten und nicht marktüblichen Mietzahlung der öffentlichen Hand an eine kommunale Gesellschaft (hier ProPotsdam) liegen.

Eine staatliche geldwerte Vergünstigung kann daher in beiden Rechtsverhältnissen nicht per se ausgeschlossen werden.

## ii) Wettbewerbsverfälschung und Handelsbeeinträchtigung

Die konkrete Ausgestaltung von Miet- und Pachtzins müsste jedoch im vorliegenden Fall weiter zu einer Wettbewerbsverfälschung führen sowie den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigen.

Auch die Kommission verweist in ihrem Leitfaden zur Anwendung der Vorschriften der Europäischen Union über staatliche Beihilfen, öffentliche

---

<sup>13</sup> OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.02.2015 - OVG 6 B 24.14 zu nicht marktkonformen Vermietung einer Kletterhalle.

Aufträge und den Binnenmarkt auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und insbesondere auf Sozialdienstleistungen von allgemeinem Interesse (sog. „DAWI-Leitfaden“ vom 29.04.2013, SWD(2013) 53 final/2) darauf, dass Förderungen mit rein lokalem Bezug etwa bei Schwimmbädern, die überwiegend von den ortsansässigen Einwohnern genutzt werden und örtliche Museen, die wahrscheinlich keine grenzüberschreitenden Besucher anziehen, keine Handelsbeeinträchtigung zwischen den Mitgliedstaaten und damit keine Beihilfe i.S.d. Art. 107 AEUV darstellen.<sup>14</sup> In der deutschen Rechtsprechung aus der Vergangenheit wurde bislang beim Verlustausgleich von Krankenhäusern oder Pflegeheimen ohne überregionale Bedeutung und Versorgungsfunktion teilweise die Binnenmarktrelevanz des Verlustausgleichs verneint.<sup>15</sup>

Im vorliegenden Fall kann man aus unserer Sicht ebenfalls gut in diese Richtung argumentieren. Selbst wenn die Revitalisierung der Biosphäre darauf abzielt, die überregionale „Strahlkraft“ der Biosphäre zu steigern, kann doch in Zweifel gezogen werden, dass sich dies auf den Handel zwischen den Mitgliedstaaten auswirken wird.

*Unterstellt man dennoch höchstvorsorglich, dass eine genauere Analyse der künftigen Wettbewerbssituation doch zu dem Ergebnis führen würde, dass hier eine Beihilfe i.S.d. Art. 107 AEUV anzunehmen wäre, so gilt Folgendes:*

b) Beihilfe und grundsätzliche Anmeldepflicht

Beihilfen i.S.d. Art. 107 Abs. 1 AEUV sind grundsätzlich nur dann zulässig, wenn sie zuvor gem. Art. 108 Abs. 3 AEUV bei der Kommission angemeldet und von dieser geprüft sowie zugelassen wurden.

c) Ausnahmen von der Anmeldepflicht im Bereich der DAWI-Leistungen

Das europäische Recht selbst sieht aber für den Bereich der mit DAWI betrauten Unternehmen i.S.d. Art. 106 AEUV Ausnahmen vom grundsätzlichen Beihilfenverbot i.S.d. Art. 107 AEUV und von der Anmeldepflicht des Art. 108 Abs. 3 AEUV vor.

---

<sup>14</sup> DAWI-Leitfaden, Rn. 36 und Rn. 38; ebenso DAWI-Mitteilung der Kommission Rn. 40 mit weiteren Nachweisen zu Kommissionsbeschlüssen etwa zum Schwimmbad der Stadt Dorsten in Deutschland.

<sup>15</sup> OLG Nürnberg, Urteil vom 21. 11. 2017 - 3 U 134/17 Rn. 35 ff zu einem Pflegeheim mit 143 Betten in Regensburg; OLG Stuttgart, Urteil vom 23. 3. 2017 – 2U 11/14 Rn. 79 ff zum Verlustausgleich für zwei Kreiskliniken in Calw und Nagold; siehe auch die Hinweise des BGH im Urteil vom 24.03.2016 – 1 ZR 263/14, Rn. 96 ff zum selben Sachverhalt.

Die EU-Kommission hat zur Konkretisierung der Regelung in Art. 106 AEUV sowie der hierzu ergangenen „Altmark Trans“-Entscheidung des EuGH<sup>16</sup> ein Maßnahmenpaket zum EU-Beihilferecht veröffentlicht, nach dem staatliche bzw. kommunale Ausgleichszahlungen an Unternehmen mit Gemeinwohlverpflichtungen gerechtfertigt sein können. Zu diesem Zweck werden auch Kriterien aufgestellt, wann es sich bei diesen Ausgleichszahlungen um mit dem Europarecht vereinbare Zuwendungen handelt.

i) De-minimis-Grenzen überschritten

Die DAWI-De-minimis-Verordnung nimmt Beihilfen bis zu einem Betrag von EUR 500.000 Euro in drei Steuerjahren von der Anmeldepflicht bei der Kommission aus. Diese Summe ist hier nach aktueller Sachlage u.U. überschritten. Das Büro ift geht für die ersten fünf Betriebsjahre von Vermietungskosten der Stadt i.H.v. etwa EUR 1.650.000,- pro Jahr und Pachtzinseinnahmen von durchschnittlich EUR 81.000,- aus. Auch wenn der Beihilfenanteil jeweils nur die Differenz zwischen marktüblichem Miet-/Pachtzins und tatsächlich vereinbarten und gezahlten Beträgen ist, besteht doch das Risiko, dass der de-minimis-Betrag von EUR 500.000,- hier überschritten wäre.

ii) Ausnahme DAWI-Freistellungsbeschluss

Der DAWI-Freistellungsbeschluss vom 11.01.2012<sup>17</sup> legt fest, unter welchen Voraussetzungen staatliche Beihilfen, die bestimmten, mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden, als mit dem Gemeinsamen Markt vereinbar angesehen und demzufolge von der Notifizierungspflicht nach Art. 108 Abs. 3 AEUV freigestellt sind:

aa) Anwendungsbereich

Der Beschluss findet nur Anwendung auf staatliche Beihilfen in Form von **Ausgleichsleistungen**, die Unternehmen **für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse** gewährt werden und in eine der in Art. 2 des Beschlusses genannten Kategorien fallen. Zu diesen Kategorien zählen auch **Ausgleichsleistungen von nicht mehr als 15 Mio. Euro pro Jahr** für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (Art. 2 Abs. 1 a).

Bei der Verlagerung der Mietzinszahlung und der Reduktion des von BPG zu zahlenden Mietzinses auf Null handelt es sich der Sache nach um eine

---

<sup>16</sup> Urteil vom 24.07.2003, Rs-C 280/00.

<sup>17</sup> Amtsblatt L 7/3 ff.

**Ausgleichsleistung** (siehe bereits unter H. I. 2. a i)). Die Summe von 15 Mio. p.a. wird nach den Aussagen von ift bei Weitem nicht erreicht.

Bei der Definition dessen, was als **DAWI-Leistung** anzusehen ist, gestehen EuGH und Kommission den Mitgliedstaaten einen weiten Beurteilungsspielraum zu.<sup>18</sup> Im DAWI-Leitfaden verweist die Kommission darauf, dass sie die DAWI als wirtschaftliche Tätigkeiten definiert, die dem Allgemeinwohl dienen und ohne staatliche Eingriffe am Markt überhaupt nicht oder in Bezug auf Qualität, Sicherheit, Bezahlbarkeit, Gleichbehandlung oder universaler Zugang nur zu anderen Standards durchgeführt würden. Die gemeinwirtschaftliche Verpflichtung wird dem Leistungserbringer im Wege eines Auftrags auferlegt, der eine Gemeinwohlkomponente enthält, so dass sichergestellt ist, dass die Dienstleistung unter Bedingungen erbracht wird, die es dem Leistungserbringer ermöglichen, seinen Auftrag zu erfüllen.<sup>19</sup>

Legt man diese Definition zugrunde, so wäre die Ausführung des Biosphärenbetriebs als Bildungseinrichtung zu den Themen Natur- und Klimaschutz durch eine auf diese Allgemeinwohlaufgabe verpflichtete Gesellschaft eine DAWI-Leistung. Die Marktinsuffizienz in diesem Bereich ließe sich unter Verweis auf die Insolvenz des ersten Betreibers, die nachfolgenden gescheiterten Privatisierungsbemühungen und die Analysen von ift gut belegen.

Wichtig ist aber insoweit, insbesondere bei der Einbringung des Biosphärengrundstücks in die ProPotsdam aber auch im Pachtvertrag mit der BPG genau zu umreißen, welche Ziele mit der Biosphäre verfolgt werden, um den Allgemeinwohlzweck präzise herauszuarbeiten. Denn eine allgemeingültige DAWI-Aufgabe „Biosphärenbetrieb“ gibt es nicht.

#### bb) Betrauungsakt

Nach Art. 3 und 4 des Freistellungsbeschlusses müssen DAWI im Wege eines öffentlichen Betrauungsaktes übertragen werden. Inhalte eines Betrauungsaktes müssen sein:

- Gegenstand und Dauer der Gemeinwohlverpflichtungen (sowie ggf. andere Nicht-DAWI-Dienstleistungen in Form einer Negativliste)<sup>20</sup>,

---

<sup>18</sup> Erwägungsgrund 8 zum DAWI-Freistellungsbeschluss; DAWI-Leitfaden, S. 22.

<sup>19</sup> DAWI-Leitfaden, S. 20.

<sup>20</sup> Auslegungs- und Anwendungshilfen des BMG zur praktischen Umsetzung der Finanzierung von Leistungen der Daseinsvorsorge im Gesundheitswesen (25.02.2013), S. 11.

- das Unternehmen und ggf. das betreffende Gebiet,
- Art etwaiger dem Unternehmen durch die Bewilligungsbehörde gewährter ausschließlicher oder besonderer Rechte,
- Beschreibung des Ausgleichsmechanismus und Parameter für die Berechnung, Überwachung und Änderung der Ausgleichsleistungen,
- Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen und
- Ein Verweis auf den DAWI-Freistellungsbeschluss.

Der Betrauungszeitraum ist auf maximal zehn Jahre zu beschränken (Art. 2 Abs. 2 DAWI-Freistellungsbeschluss). Nach dem DAWI-Leitfaden der Kommission kann er aber nach Ablauf der zehn Jahre verlängert werden.<sup>21</sup>

Besonderes Augenmerk wird im Betrauungsakt auf den Ausgleichsmechanismus und die Vermeidung von Überkompensationen zu legen sein.

### iii) Ausgleichsleistungen

In Art. 5 des Freistellungsbeschlusses sind genaue Anforderungen an die zulässigen Ausgleichsleistungen festgelegt:

- Die Höhe der Ausgleichsleistungen darf unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, **um die durch die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen verursachten Nettokosten abzudecken** (Art. 5 Abs. 1).
- Abs. 2, 3 und 4 enthalten weitere Detailregelungen zur **Berücksichtigung der Nettokosten**. Wichtig ist hierbei insbesondere, dass die zu berücksichtigenden Kosten sich auf die in Verbindung mit der Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse angefallenen Kosten beschränken. Übt das Unternehmen auch andere Tätigkeiten aus, bei denen es sich nicht um die betreffende Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse handelt, dürfen nur die der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zurechenbaren Kosten berücksichtigt werden.

---

<sup>21</sup> DAWI-Leitfaden, S. 10.

- Abs. 5 bis 8 befassen sich im Detail mit der Frage, wie der angemessene Gewinn zu bestimmen ist.
- Abs. 9 enthält Regelungen zur sog. **Trennungsrechnung**, die in dem Fall zu führen ist, in dem ein Unternehmen auch Tätigkeiten ausübt, bei denen es sich nicht um die betreffende Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse handelt. Dies ist hier insofern relevant, als vorgesehen ist, auch Eventleistungen auszuführen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Biosphärenbetrieb stehen. Im Rahmen der Trennungsrechnung müssen in der Buchführung die Kosten und Einnahmen in Verbindung mit der Erbringung der DAWI-Leistung von allen anderen Tätigkeiten getrennt ausgewiesen werden; außerdem ist anzugeben, nach welchen Parametern die Zuordnung der Kosten und Einnahmen erfolgt. Als Kosten, die nicht der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zugerechnet werden können, gelten alle unmittelbaren Kosten, ein angemessener Beitrag zu den Gemeinkosten und eine angemessene Kapitalrendite. Für diese Kosten darf kein Ausgleich gewährt werden.

#### iv) Kontrolle von Überkompensation

Ergänzend zu den zuvor geschilderten Regelungen zu Ausgleichsleistungen bestimmen Art. 5 Abs. 10 und Art. 6 des DAWI-Freistellungsbeschlusses, dass das Unternehmen etwaige Überkompensationen zurückzuerstatten hat.

#### d) Transparenz

Der Vollständigkeit halber ist schließlich darauf hinzuweisen, dass gem. Art. 7 des Freistellungsbeschlusses bei Ausgleichsleistungen von insgesamt mehr als 15 Mio. Euro, die einem Unternehmen gewährt werden, das außerhalb des Anwendungsbereichs der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse noch andere Tätigkeiten ausübt, der betreffende Mitgliedstaat die folgenden Informationen im Internet oder in sonstiger geeigneter Weise veröffentlichen muss:

- den Betrauungsakt oder eine Zusammenfassung, welche die in Art. 4 des Freistellungsbeschlusses genannten Angaben enthält,
- den jährlichen Beihilfebetrug für das betreffende Unternehmen.

### 3. Vergaberecht

#### a) Vergaberechtpflichtigkeit

Nach § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB ist sind die §§ 97 bis 184 GWB auf die Vergabe von öffentlichen Aufträgen und Konzessionen für die Pacht von Grundstücken, vorhandenen Gebäuden oder von anderem unbeweglichen Vermögen nicht anzuwenden. Ein – hier im Verhältnis zwischen LHP und BPG geschlossener – reiner Pachtvertrag für die Biosphäre ohne Elemente eines Betreibervertrags ist demnach nicht ausschreibungspflichtig.

Wenn und soweit die konkrete Vertragsgestaltung keine über die Pacht und/oder die in § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB genannten Vertragstypen hinausgehenden Elemente, insbesondere eines Betreibervertrags, enthält, stellen sich keine vergaberechtlichen Fragen. Sollten sich in der konkreten Vertragsgestaltung ggf. doch Betreiberelemente finden, so gilt Folgendes:

#### b) Ausgestaltung als vergaberechtfreies Inhouse-Geschäft

Jedenfalls wäre eine Inhouse-Vergabe vergaberechtfrei zulässig, sofern folgende drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind (vgl. § 108 Abs. 1 GWB):

- Der öffentliche Auftraggeber übt über die juristische Person des Auftragnehmers eine ähnliche Kontrolle aus wie über eine eigene Dienststelle (Kontrollkriterium).
- Mehr als 80 % der Tätigkeiten der juristischen Person dienen der Ausführung von Aufgaben, mit denen sie von dem öffentlichen Auftraggeber oder von einer anderen juristischen Person, die von diesem kontrolliert wird, betraut wurde (Wesentlichkeitskriterium).
- Es besteht keine private Kapitalbeteiligung an der juristischen Person des Auftragnehmers.

#### c) Kontrollkriterium

Eine Kontrolle des Auftragnehmers durch die Stadt i.S.d. § 108 Abs. 1 GWB dürfte relativ unproblematisch zu begründen sein:

Die Kontrolle i.S.d. § 108 Abs. 1 GWB wird nach dessen Abs. 2 vermutet, wenn der öffentliche Auftraggeber einen ausschlaggebenden Einfluss auf die strategischen Ziele und die wesentlichen Entscheidungen der juristischen Person des Auftragnehmers hat. Da die Stadt hier ohnehin aus kommunalhaushaltsrechtlichen Gründen eine hinreichende Steuerung sowie eine Sicherung der öffentlichen



Zweckerfüllung sicherzustellen hat (siehe oben 1.), ist das Kontrollkriterium aus unserer Sicht gut erfüllbar.

Die Kontrolle kann nach § 108 Abs. 2 S. 2 GWB auch durch eine andere juristische Person ausgeübt werden, die vom öffentlichen Auftraggeber auf die gleiche Weise kontrolliert wird. Insofern käme als Betriebsgesellschaft auch eine Gesellschaft in Betracht, in der die Stadt eine entsprechend gestufte Kontrolle hat.

d) Wesentlichkeitskriterium

Die Auftragnehmerin (BPG) müsste zudem im Wesentlichen, d.h. zu 80 %, für die Auftraggeberin tätig sein. Dies gilt für die gesamte Dauer ihrer Tätigkeit. Eine Überschreitung des 20 %-Anteils an zulässigem Drittgeschäft führt zum nachträglichen Wegfall des Inhouse-Geschäfts. Die Grenze von 20 % Drittgeschäft sollte daher möglichst in der Satzung festgeschrieben sein, v.a. aber dauerhaft kontrolliert werden.

i) Bestimmung des prozentualen Anteils

Der Anteil von 80 % der Tätigkeiten für den Auftraggeber i.S.d. § 108 Abs. 1 GWB wird nach § 108 Abs. 7 GWB an dem durchschnittlichen Gesamtumsatz der letzten drei Jahre vor Vergabe des öffentlichen Auftrags oder an einem anderen geeigneten tätigkeitsgestützten Wert gemessen. Ein geeigneter tätigkeitsgestützter Wert sind zum Beispiel die Kosten, die der juristischen Person oder dem öffentlichen Auftraggeber in dieser Zeit in Bezug auf Liefer-, Bau- und Dienstleistungen entstanden sind. Liegen für die letzten drei Jahre keine Angaben über den Umsatz oder einen geeigneten alternativen tätigkeitsgestützten Wert wie zum Beispiel Kosten vor oder sind sie nicht aussagekräftig, genügt es, wenn der tätigkeitsgestützte Wert insbesondere durch Prognosen über die Geschäftsentwicklung glaubhaft gemacht wird.

ii) Zuordnung Drittumsätze

Hinsichtlich der Kosten und der Umsätze kann man sich auf die Zahlen der BPG aus der Vergangenheit stützen. Im Übrigen könnten die Prognosen von ift herangezogen werden.

Wichtig ist, dass nur solche Umsätze im Rahmen des 80 %-Kontingents zu berücksichtigen sind, die der Auftragnehmer aufgrund einer Vergabeentscheidung und/oder eines Betrauungsaktes des öffentlichen Auftraggebers erzielt. Umsätze, die aufgrund einer unternehmerischen Entscheidung im Wettbewerb erzielt werden, sind nicht hinzuzurechnen.

## aa) Eintrittsgelder

Erfolgt eine explizite Übertragung des Biosphärenbetriebs im Sinne einer kommunalen Vergabeentscheidung, können aus unserer Sicht auch aus den Eintrittsgeldern erzielten Umsätze hinzugerechnet werden.

Sowohl die Erwägungsgründe der Richtlinie als auch die Gesetzesbegründung weisen darauf hin, dass es bei der Prüfung der 80 %-Grenze grundsätzlich unerheblich ist, ob der Begünstigte der Ausführung des Auftrags der Auftraggeber selbst oder ein davon abweichender Nutzer der Leistung ist.<sup>22</sup> Dabei kommt es auch nicht darauf an, woher das Unternehmen seine Vergütung erhält, ob vom öffentlichen Auftraggeber oder von Dritten als Nutzern der von dem Unternehmen erbrachten Dienstleistungen.<sup>23</sup>

Gleichwohl fallen nicht alle Drittumsätze in den Bereich des vergaberechtsfreien Inhouse-Geschäfts. Es ist vielmehr nach der Rechtsprechung des EuGH sowie der deutschen Obergerichte jeweils klar zu trennen, welche Umsätze unmittelbar kausal auf die Vergabeentscheidung des öffentlichen Auftraggebers zurückzuführen sind und welche allein aufgrund einer eigenen wirtschaftlichen/geschäftspolitischen Entscheidung des am Markt Unternehmens erbracht werden.<sup>24</sup> Bei der Übernahme des Biosphärenbetriebs handelt es sich aber eben gerade nicht um eine rein geschäftspolitische Entscheidung der Betriebsgesellschaft, sondern um den Kern der ihr übertragenen öffentlichen Aufgabe. Es ist daher davon auszugehen, dass die Eintrittsgelder bei der Umsatzbetrachtung nach § 108 Abs. 7 GWB dem öffentlichen Auftraggeber zuzurechnen sind.

## bb) Sonstige ggf. verbleibende Drittumsätze

Sofern die Betriebsgesellschaft ansonsten Drittumsätze – etwa aus Events, einer Shop-Verpachtung oder der Vermietung der von ift angedachten „Partygärten“ – erzielt, gilt ebenfalls das Vorgesagte. Unproblematisch sind alle Umsätze, die sich noch im 20 %-Kontingent bewegen. Bei darüber hinausgehenden Umsätzen ist jeweils zu prüfen, ob und inwieweit sie mit der

---

<sup>22</sup> Erwägungsgrund 32 der Richtlinie; Gesetzesbegründung zu § 108 GWB, Vgl. BT-Drs. 18/6281, S. 80.

<sup>23</sup> Ziekow/Völlink/Ziekow, 4. Aufl. 2020, GWB § 108 Rn. 45; Gabriel/Krohn/Neun, Handbuch Vergabe recht, Kapitel 1 Grundlagen § 6 Besondere Auftragsvergaben: In-house-Geschäfte und staatliche Kooperationen, beck-online; anders und deutlich enger, aber insoweit abweichend von der nachfolgend dargestellten obergerichtlichen Rspr.: MüKoEuWettbR/Säcker/Wolf, 2. Aufl. 2018, GWB, § 108 Rn. 37.

<sup>24</sup> EuGH Urt. v. 11. 5. 2006, Rs. C-340/04, NZBau 2006, 452, 455 f. Rn. 66 – Carbotermo; OLG Hamburg Beschl. v. 14. 12. 2010, 1 Verg 5/10, NZBau 2011, 185, 187; OLG Frankfurt Beschl. vom 30. 8. 2011, 11 Verg 3/11, ZfBR 2012, 77, 81 – jeweils noch zur alten Rechtslage; zur neuen Rechtslage des § 108 GWB: OLG Düsseldorf, Beschl. v. 04.03.2020 – Verg 10/18 (Busdienstleistungen), Rn. 49 unter Verweis auf Beschl. v. 19.12.2019 - VII-Verg 16/16.

eigentlichen Kernaufgabe des Biosphärenbetriebs zusammenhängen. Zudem sollten die Drittumsätze der Nachvollziehbarkeit halber im Wirtschaftsplan als solche ausgewiesen werden.<sup>25</sup>

e) Keine private Beteiligung

Im Übrigen dürfte an dem beherrschten Unternehmen keine private Kapitalbeteiligung gegeben sein. Dies ist bei der Auswahl des zu beauftragenden Unternehmens zu berücksichtigen, dürfte sich aber auf jeden Fall sicherstellen lassen.

#### 4. Berücksichtigung steuerlicher Belange

a) Umsatzsteuer

Die Vermietung der Immobilie durch die Eigentümergesellschaft ist steuerfrei nach § 4 Nr. 12 UStG. Die Vermieterin kann aber zur Umsatzbesteuerung nach § 9 UStG optieren, soweit die Stadt das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 UStG). Die Option, die die Eigentümergesellschaft ausübt, ermöglicht ihr den Abzug von Vorsteuer, die Bauunternehmer und Dienstleister auf Ihre Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes in Rechnung stellen.

Die Stadt kann ihrerseits im Rahmen eines von ihr mit dem Pächter der Biosphäre – der BPG – abgeschlossenen Vertrages zur Umsatzsteuer optieren.

Die Stadt kann im Rahmen des Pachtvertrages zur Umsatzsteuerpflicht optieren, wenn der Pachtzins ein Entgelt für die Verpachtung darstellt. Anders wäre dies etwa, wenn der Pachtzins lediglich ein symbolischer Preis wäre.

Da die Betriebsgesellschaft umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbringt, kann diese ihrerseits die Vorsteuer auf eine von ihr gezahlte Pacht als Vorsteuer geltend machen. Sollte die Betriebsgesellschaft Räumlichkeiten unterverpachten (etwa an Shop-Betreiber), wäre auch insoweit zur Umsatzsteuer zu optieren, um den Vorsteuerabzug zu erhalten.

b) Kapitalertragsteuer

Eventuelle offene oder verdeckte Gewinnausschüttungen der BPG oder der ProPotsdam führen zu Kapitalertragsteuern, die bei der Stadt nicht angerechnet oder erstattet werden, sondern eine endgültige steuerliche Belastung darstellen. Verdeckte Gewinnausschüttungen durch die Eigentümergesellschaft können sich

---

<sup>25</sup> Vgl. OLG Düsseldorf, Beschl. v. 04.03.2020 – Verg 10/18 (Busdienstleistungen), Rn. 49 unter Verweis auf Beschl. v. 19.12.2019 - VII-Verg 16/16.

ergeben, wenn diese die Immobilie zu billig vermietet. Sie können auch dadurch entstehen, dass die Betriebsgesellschaft strukturelle Verluste im Interesse der Gesellschafterin hinnimmt, also dauerdefizitär wirtschaftet. Dies ist bei der genauen Ausgestaltung der Verträge und der wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten zu beachten.

## II. Anforderungen an die Grundstücksübertragung

Bei der rechtlichen Ausgestaltung des Verhältnisses zwischen EBF, Stadt und künftiger Eigentümergesellschaft (ProPotsdam) sind v.a. steuerrechtliche (siehe II.1.), städtebaurechtliche (siehe II.2), kommunalhaushaltsrechtliche (siehe II.3.) und beihilfenrechtliche (siehe II.4.) Aspekte zu beachten:

### 1. Steuerrechtliche Überlegungen

#### a) Ertragsteuerliche Behandlung der Einbringung des Grundstücks

Die derzeitige Grundstückseigentümerin EBF hält das Grundstück treuhänderisch für die Stadt. Die Rückübertragung an die Stadt erfolgt nach den Regelungen des besonderen Städtebaurechts (vorzeitige Rückübertragung des Treuhandvermögens). Im Anschluss ist eine Einbringung des Grundstücks (ohne Kaufpreiszahlung) zum Verkehrswert (angabegemäß 1 EUR) in die ProPotsdam vorgesehen. Sollte der steuerliche Buchwert vor der Einbringung nicht null betragen, würde es bei einem Verkehrswert von null zu einem Verlust kommen.

#### b) Grunderwerbsteuer

Die Übereignung des Grundstücks durch die EBF an die Stadt und danach durch diese an die ProPotsdam ist jeweils Grunderwerbsteuerbar nach § 1 Abs. 1 GrEStG. Die Befreiung nach § 3 Nr. 8 GrEStG ist nicht einschlägig, da die Stadt vorher nicht Eigentümer des Grundstücks war und auch der EBF den Grundstücksübereignungsanspruch nicht verschafft hat, sondern die EBF das Grundstück von einer dritten Person erworben hat. Sollte beim Erwerb des Grundstücks durch die EBF bereits von der Stadt als Treugeberin Grunderwerbsteuer erhoben worden sein, würde die Steuer nur insoweit erhoben, als die Bemessungsgrundlage den Betrag der damaligen Bemessungsgrundlage übersteigt, § 1 Abs. 6 Satz 2 GrEStG. Eine Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 1 oder Nr. 5 GrEStG erfolgt nicht, da das Grundstück nicht aus Anlass des Übergangs von öffentlich-rechtlichen Aufgaben von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts an eine andere juristische Person des öffentlichen Rechts übergeht.

Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist nach §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG in der Regel der Kaufpreis. Da ein Kaufpreis nicht gezahlt wird und auch sonst keine Gegenleistung erbracht wird, etwa im Fall der Einbringung, ist der

steuerliche Grundbesitzwert die Bemessungsgrundlage, § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GrEStG. Dieser wird nach dem Bewertungsgesetz ermittelt.

Es ist darauf zu achten, dass Gegenstand des Erwerbsvorgangs das Grundstück in seinem gegenwärtigen und nicht in einem (zukünftig) bebautem (oder renovierten) Zustand ist, da andernfalls das zukünftig bebaute Grundstück im Rahmen eines „einheitlichen Vertragswerks“ der für die Bemessung der Grunderwerbsteuer maßgebende „einheitliche Erwerbsgegenstand“ wäre (s. dazu Gleichlautender Erlass der Obersten Finanzbehörden der Länder vom 14.3.2017 (BStBl. I 2017, 436).

### c) Umsatzsteuer

Die Einbringung des Grundstücks ist umsatzsteuerbar, wenn es sich nicht um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen handelt. Eine solche liegt nach § 1 Abs. 1a UStG vor, wenn ein Betrieb im Ganzen übertragen wird. Dies ist nicht der Fall, wenn die Stadt das Grundstück an die ProPotsdam überträgt, die ihrerseits nach dem Erwerb das Grundstück an die Stadt vermietet.

Der Verkauf ist nach § 4 Nr. 9a UStG umsatzsteuerfrei, wenn die einbringende Stadt nicht nach § 9 Abs. 1 UStG zur Umsatzsteuer optiert. Die Option zur Umsatzsteuer ist vorteilhaft, wenn für das Grundstück innerhalb von zehn Jahren vor dem geplanten Übergang von Nutzen und Lasten auf die Erwerberin Leistungen bezogen wurden, für die die Vorsteuerkorrekturperiode von zehn Jahren nach § 15a Abs. 1 UStG noch nicht abgelaufen ist. Die Option hat (für die Erwerberin, die dann Umsatzsteuer zu zahlen hat) keine umsatzsteuerlich nachteiligen Folgen, wenn die Erwerberin ihrerseits im Rahmen der Vermietung an die Stadt zur Umsatzsteuer optiert (nach §§ 4 Nr. 12, 9 Abs. 1 UStG), was möglich ist, wenn die Stadt das Grundstück für umsatzsteuerpflichtige Umsätze verwenden wird. Die Option auf die Vermietungsleistungen an die Stadt durch die Erwerberin ist auch sinnvoll, da ihr diese ermöglichen wird, die Vorsteuer auf die Eingangsrechnungen, die sie für Bauleistungen erhalten wird, von ihrer Umsatzsteuerschuld abzuziehen bzw. insoweit Vorsteuererstattungen vom Finanzamt zu erhalten.

## 2. Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben

Nach § 167 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 160 Abs. 6 S. 2 BauGB hat der Entwicklungsträger nach Beendigung seiner Tätigkeit das Treuhandvermögen einschließlich der Grundstücke, die er nicht veräußert hat, auf die Gemeinde zu übertragen.

Aus Zeitgründen soll die Grundstückstransaktion aber bereits vor Abschluss der Entwicklungsmaßnahme vorgenommen werden. Da das Grundstück weder für die Umsetzung von entwicklungsbedingten Aufgaben benötigt wird, noch (aufgrund der vorgesehenen öffentlichen Nutzung) der entwicklungsrechtlichen Veräußerungspflicht

gem. §§ 167 Abs. 3, 169 Abs. 5 BauGB unterliegt, stehen weder das besondere Städtebaurecht noch der zwischen EBF und Stadt bestehende Treuhandvertrag einer solchen vorzeitigen Rückübertragung entgegen.

Bei einer Einbringung des Grundstücks in die ProPotsdam zu dem aktuell ermittelten Verkehrswert i.H.v. EUR 1,- sind ergänzende Regelungen zu der künftigen Verrechnung etwaiger Erlöse aus der Veräußerung künftiger Hotelflächen mit den von der Stadt geschuldeten Mietzinszahlungen zu treffen.

### 3. Kommunales Haushaltsrecht

Bei der Veräußerung des – von EBF an die LHP zurückübertragenen – Biosphärengrundstücks an ProPotsdam sind kommunalhaushaltsrechtliche Vorgaben einzuhalten, auch wenn dies wegen des ermittelten Verkehrswerts von EUR 1,- (ohne die mögliche Hotelnutzung) derzeit von praktisch geringer Relevanz ist. Gleichwohl sollen diese Regelungen hier zur Vervollständigung des Bilds mit dargestellt werden:

Nach § 79 Abs. 1 BbgKVerf darf die Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern. Für den Fall der (zulässigerweise erfolgten) Veräußerung des Grundstücks auf einen Dritten sind die Maßgaben aus § 79 Abs. 2 BbgKVerf zu berücksichtigen.

Nach § 79 Abs. 2 BbgKVerf sollen die Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Eine abschließende Definition des „vollen Werts“ i.S.v. § 79 Abs. 2 BbgKVerf existiert nicht. Unter dem Begriff versteht man den sich bei Veräußerung des einzelnen Gegenstandes unter Ausschöpfung aller am Markt erzielbaren Möglichkeiten realisierbaren Wert. § 2 Abs. 1 und § 3 der Genehmigungsfreistellungsverordnung, die einen gewissen Katalog für Grundstücksveräußerungen zum vollen Wert aufzeigen, lassen erkennen, dass darunter sowohl der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB als auch der gegenwärtig am Markt erzielbare Preis verstanden wird.<sup>26</sup> Der aktuelle Verkehrswert von Grundstücken ist deshalb regelmäßig als voller Wert anzusehen.

§ 79 BbgKVerf lässt es – auch wenn derzeit praktisch kaum relevant – zu, dass die Gemeinde in Ausnahmefällen eine Veräußerung unter dem vollen Wert oder unentgeltlich vornimmt (vgl. § 79 Abs. 1 Satz 1: „in der Regel“). Erfolgt eine (zulässige) Veräußerung unter Wert, bedarf dies der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde (vgl. § 79 Abs. 3 BbgKVerf).

### 4. Beihilfenrecht: Keine Veräußerung unter Wert

Auch das europäische Beihilfenrecht fordert einen Verkauf/eine Übertragung öffentlicher Grundstücke zum Marktpreis. Dieser ist entweder durch ein Ausschreibungsverfahren

---

<sup>26</sup> Vgl. Schönmeier, in: PdK Br B-1, Dez. 2013, BbgKVerf § 79, Ziff. 4, beck-online

oder durch ein Wertgutachten zu ermitteln.<sup>27</sup> Bei einer Veräußerung unter dem Marktpreis kann der Verkauf grundsätzlich – auch wenn dies hier nach der Vorgeschichte nicht so wahrscheinlich sein mag – von Dritten im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes wegen Verstoßes gegen 108 AEUV angegriffen werden.<sup>28</sup>

## **I. Rechtliche Anforderungen an die Einbindung des Volksparks in das Konzept**

### **I. Anforderungen an die Ausgestaltung des Verhältnisses Stadt – Betriebsgesellschaft**

#### **1. Vergaberecht, Beihilferecht, Haushaltsrecht**

Hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zum Vergaberecht kann grundsätzlich auf die Ausführungen zur Biosphäre verwiesen werden.

Anders als im Fall der Biosphäre wird aber bzgl. des Volksparks – so wie bislang auch schon – kein Pacht-, sondern ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen. § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB ist daher nicht anwendbar; der Anwendungsbereich des Vergaberechts ist somit eröffnet. Solange die Inhouse-Fähigkeit der BPG nach § 108 GWB bejaht werden kann, ist der Geschäftsbesorgungsvertrag dennoch nicht ausschreibungspflichtig. Insoweit wird wiederum auf die Ausführungen ab Ziff. H. I. 3. b. verwiesen.

Da die BPG selbst im Zusammenhang mit einer möglichen Bewirtschaftung des Volksparks keine Einnahmen erzielt, sondern alle Einnahmen an die Stadt durchleitet, stellt sich das Problem der Drittumsätze anders als bei der Biosphäre nicht.

Auch haushalts- und beihilfenrechtlich kann hinsichtlich der Grundlagen auf die obigen Ausführungen verwiesen werden. Maßgebliche Probleme bestehen bei der geplanten Bewirtschaftung des Volksparks im Namen und auf Rechnung der Stadt aus unserer Sicht hier nicht.

#### **2. Berücksichtigung steuerlicher Belange - Umsatzsteuer**

Die Stadt erbringt umsatzsteuerpflichtige Leistungen an Besucher des Volksparks, an Pächter der Gastronomie, an andere entgeltliche Nutzer der Einrichtungen des Volksparks und an alle Besucher über die Jahreskarte. Dementsprechend hat die Stadt Vorsteuerabzug für alle Eingangsrechnungen, die den ausschließlich diesen

---

<sup>27</sup> Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand, ABl. 1997, C 209, S. 3 ff.

<sup>28</sup> VG Weimar, Beschl. v. 30.07.2018 – 8 E 841/16 We.

umsatzsteuerpflichtigen Leistungen zuzurechnen sind. Eingangsrechnungen, die nicht diesen Leistungen zuzuordnen sind, erlauben keinen Vorsteuerabzug.

## II. Anforderungen an die Grundstücksübertragung

### 1. Besonderes Städtebaurecht

Hinsichtlich der allgemeinen Erwägungen wird auf die Ausführungen zur Biosphäre verwiesen.

Das Volksparkgrundstück sollte – dem gesetzlichen Regelfall folgend – als nicht veräußertes Grundstück, das als öffentliche Grünfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt ist (siehe § 169 Abs. 5 BauGB), spätestens mit dem Ende der Entwicklungsmaßnahme auf die Stadt übertragen werden.

### 2. Steuerrecht - Grunderwerbsteuer

Dabei entstände Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 1 GrEStG.<sup>29</sup> Die Befreiung nach § 3 Nr. 8 GrEStG wäre nicht einschlägig, da die Stadt vorher nicht Eigentümer des Grundstücks war und auch der EBF den Grundstücksübergangsanspruch nicht verschafft hat, sondern die EBF das Grundstück von einer dritten Person erworben hat. Sollte beim Erwerb des Grundstücks durch die EBF bereits von der Stadt als Treugeberin Grunderwerbsteuer erhoben worden sein, würde die Steuer nur insoweit erhoben, als die Bemessungsgrundlage den Betrag der damaligen Bemessungsgrundlage übersteigt, § 1 Abs. 6 Satz 2 GrEStG.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> EZBK/Bauernfeind/Krautzberger, 142. EL Mai 2021, BauGB § 160 Rn. 24

<sup>30</sup> Maßbacher-Hönsch in Boruttau, GrEStG, § 1, Rz. 145.



### Disclaimer

Das vorstehende Gutachten ist erstellt auf der Grundlage unserer mit der ProPotsdam und der EBF bestehenden Rahmen-Mandatsvereinbarung vom 24.04.2018 nach der unsere Haftung für dieses Gutachten auf EUR 10 Millionen für alle Fälle einfachen Fahrlässigkeit der für uns tätigen Anwälte begrenzt ist.

Wir haben diesem Gutachten den unter D beschriebenen Sachverhalt sowie die uns zur Verfügung stehenden und am Ende dieses Gutachtens aufgelisteten Unterlagen zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden tatsächlichen Angaben haben wir als richtig und vollständig unterstellt, ohne weitere Überprüfungen vorzunehmen, soweit uns nicht bekannt oder offensichtlich erkennbar war, dass sie unrichtig oder unvollständig sind.

Das Gutachten berücksichtigt ausschließlich die Interessen unseres Mandanten sowie der Landeshauptstadt Potsdam, nicht aber solche Dritter. Das Gutachten ist unter Berücksichtigung der Rechtslage erstellt, wie sie am heutigen Tag unter Berücksichtigung der bis zum Vortag veröffentlichten Rechtsprechung und anderer sekundärer Quellen besteht. Nachfolgende Entwicklungen und neue bzw. nachträglich bekannt gewordene Tatsachen werden nicht berücksichtigt, wir sind nicht zur Aktualisierung des Gutachtens verpflichtet.

### Dokumentenverzeichnis

#### Alte Ausschreibungen

- Aufhebung Vergabe 2010 im EU-Amtsblatt Anlage 6
- Bekanntmachung im EU-Amtsblatt zur Aufhebung der Vergabe 2013
- Beschluss der SVV vom 05.12.2012.pdf
- Vergabebekanntmachung 2010
- Vergabebekanntmachung 2008
- Vergabevermerk zur Aufhebung der Vergabe 2010

#### Betrauung PMG

- Beschluss0371
- Beschlussvorlage Weiterführung der Betrauung
- Vereinbarung zur Betrauung

#### Biosphären GmbH

- 20200122\_Jahresabschlussbericht 2018 BgA Biosphäre end
- Betreibervertrag
- JA\_2019\_Biosphäre\_Original
- PWC – Zuarbeiten Biosphäre\_Volkspark
- WG Betrauungsakt Biosphärenhalle
- Verkehrswertermittlungsgutachten Sachverständigenbüro Hänicke-Hurlin vom 17.05.2021

#### Entwicklungsträger Bornstedter Feld

- 1993\_11\_23\_Beauftragung
- 1996\_08\_28\_Nachtrag
- 2000\_03\_21\_2. Nachtrag
- 2005\_03\_08\_Änderung

#### ift-Machbarkeitsstudie

- Abstimmungstreffen 1 ProPotsdam und Stadt 200821 fertig
- Abstimmungstreffen 2 ProPotsdam und Stadt 201116

- Abschließendes Abstimmungstreffen ProPotsdam und Stadt am 03.09.2021, Präsentation Lenkungsgruppe vom 03.09.2021
- Aktualisierter Zeitplan Biosphäre Potsdam 2.0 Natur Campus 200908
- Zeitplan Biosphäre 2.0 inkl. Volkspark (Stand: 15.09.2021) 20210903\_ZMP Biosphäre\_02 (002).pdf
- Angebot Biosphäre Potsdam 2.0 Natur Campus ift 191213
- Präsentation

### PROFUND-Konzept

- Konzept Biosphäre\_PROFUND

### Rechtsgutachten Noerr Mai 2018

- 20180522\_E\_Gutachten Alternativen Nachnutzung Biosphäre Potsdam\_clean

### Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung

- 19.SVV0304\_Beschlussübersicht
- 19.SVV0304\_Beschlussvorlage
- 20.SVV.0120\_Beschlussübersicht
- 20.SVV.0120\_Mitteilungsvorlage
- 20.SVV.0850\_Beschlussübersicht
- 20.SVV.0850\_Mitteilungsvorlage
- 20.SVV.1167\_Beschlussübersicht
- 20.SVV.1167\_Mitteilungsvorlage
- 20.SVV.1167\_Mitteilungsvorlage\_Anlage

### Volkspark

- 01\_Wirtschaftsplan\_2020-2025\_Volkspark\_Einnahmen\_Ausgaben
- 01\_Wirtschaftsplan\_2020-2025\_Volkspark\_Erfolgsplan
- 01\_Wirtschaftsplan\_2020-2025\_Volkspark\_Finanzplan
- 03\_IHS:\_Konzept\_2020\_2025\_Seite 1 von 3
- 03\_IHS:\_Konzept\_2020\_2025\_Seite 2 von 3
- 03\_IHS:\_Konzept\_2020\_2025\_Seite 3 von 3
- 04\_Übersicht Rücklagenentwicklung 2015\_2022\_10.07

Berlin, den 03.09.2022

Dr. Rut Herten-Koch  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
Fachanwältin für Vergaberecht

Ulrich Siegemund  
Rechtsanwalt und Steuerberater