



**Betreff:**  
**Sachstandsbericht zum Projekt CampusLHP**

öffentlich

**bezüglich  
DS Nr.:**

Erstellungsdatum	28.05.2021
Eingang 502:	28.05.2021

Einreicher: GB 5 Zentrale Verwaltung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
-------------------	---------

09.06.2021	Hauptausschuss
------------	----------------

**Inhalt der Mitteilung:**

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Sachstandsbericht zum Projekt CampusLHP gemäß Anlage





# [Arbeitswelt] der Zukunft

CampusLHP

Neuplanung und  
Gestaltung eines Verwaltungscampus für  
die Landeshauptstadt Potsdam

Zwischenbericht 3 der Projektleitung

# **[Zwischenbericht 3 - 09. Juni 2021]**

## **Inhalt**

### **0 | Management Summary**

### **1 | Auftrag und Aufgabenstellung**

### **2 | Projektorganisation**

### **3 | Projektziele**

### **4 | Projektinhalte**

### **5 | Projektstand**

5.1 | Vergabe der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung/ Machbarkeitsstudie

5.2 | Bedarfsermittlung

5.3 | Durchführung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

5.4 | Transparente Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

## 0 | Management Summary

- Mit dem vorliegenden Zwischenbericht wurde ein wichtiger Meilenstein erreicht. Die Bedarfsermittlung wurde abgeschlossen. Darauf aufbauend steht die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ebenfalls kurz vor dem Abschluss.
- Die LHP möchte mit einem modernen und für eine Kommunalverwaltung progressiven Ansatz der Flächennutzung den Flächenbedarf, bei gleichzeitiger Berücksichtigung unbekannter Faktoren, durch das Vorhalten einer strategischen Flächenreserve aus wirtschaftlichen Gründen so optimal wie möglich gestalten. Dieser progressive Ansatz verlangt einen kontinuierlichen Change-Prozess in den Handlungsfeldern Organisation, Führung und Digitalisierung. Alle drei Handlungsfelder stehen im Mittelpunkt des strategischen Ziels des attraktiven öffentlichen Arbeitgebers und unterstützen die weitere kontinuierliche Zielerreichung.
- Der Innenstadt-Campus bleibt mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen auch künftig der Hauptstandort. Gleichzeitig kann der Flächentausch mit dem Land zur Sicherstellung des Schulstandortes Pappelallee realisiert werden und eine Fläche für andere Formen der Daseinsvorsorge in der Innenstadt vorgehalten werden.
- Der zweite Standort wird entweder auf dem Alten Tramdepot/ Heinrich-Mann-Allee oder an der Lotte-Pulewka-Straße/ Edisonallee entstehen. Beide Zweitstandorte werden im Rahmen einer Kapital- und Nutzwertanalyse verglichen. Das abschließende Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird voraussichtlich im Juli 2021 vorliegen.
- Somit wird es gelingen, Flächenkonflikte mit dem Wohnungsbau sowie der Schul- und Kita-Planung zu vermeiden und dabei gleichzeitig zentrale Standorte für die Verwaltung zu schaffen.
- Der Umgang mit den noch offenen städtebaulichen Fragestellungen wird im weiteren Projektverlauf detailliert untersucht. Gleiches gilt für die Gestaltung des Finanzierungskonzeptes sowie der konkreten Umsetzungsplanung.

## 1 | Auftrag und Aufgabenstellung

Auf der Grundlage der Projektverfügung des Oberbürgermeisters vom 24. Februar 2020 wurde das Projekt „Campus LHP – Neuplanung und Gestaltung eines Verwaltungscampus für die Landeshauptstadt Potsdam“ gestartet. Aufgabe ist die Entwicklung eines ausreichend großen und doch flexiblen Verwaltungscampus unter der Berücksichtigung moderner und zukunftsorientierter Arbeitsmethoden.

Der Hauptausschuss wurde hierüber am 12.02.2020 im Rahmen der Projektvorstellung und am 09.12.2020 mit einem Zwischenbericht informiert. Eine Berichterstattung im Werksausschuss erfolgte am 12.03.2021.

Eine systematische Erfassung, Beschreibung und Bewertung der schwierigen räumlichen Situation erfolgte bereits 2017 im Ergebnis der städtebaulichen vorbereitenden Untersuchung (DS 17/SVV/0860). Im Ergebnis der darauffolgenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur städtebaulichen Neuordnung des Campusgeländes wurde ein erster Realisierungsabschnitt zur Neu- und Umgestaltung des Verwaltungscampus zu einem modernen Verwaltungsstandort identifiziert (Bereich zwischen Haus 1 und Jägerallee). Nach Vorlage eines Wirtschaftlichkeitsnachweises bei der Kommunalaufsicht und Aufnahme des 1. Realisierungsabschnittes in den Investitionsplan des KIS hat der OBM 2018 folgende wesentliche Punkte entschieden:

Für ca. 800 Mitarbeitende der LHP sollte ein moderner, attraktiver und nachhaltig errichteter und betriebener Arbeitsort geschaffen werden, der in seiner baulichen Struktur den zukünftigen Anforderungen an Funktionalität, Umwelt, Klima und Baukultur gerecht wird. Folgende Punkte sollten dabei berücksichtigt werden:

1. Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs (inhaltliche, funktionale und gestalterische Neuordnung des gesamten Campus) und
2. Aufbauend auf den Ergebnissen Auslobung eines Planungswettbewerbs (städtebauliche und hochbauliche Lösung für den 1. Realisierungsabschnitt).
3. Aufgrund finanzieller Möglichkeiten vorerst Bestand Haus 1 in seiner jetzigen Kubatur.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen und unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen wurde das Projekt durch den Oberbürgermeister mit Projektverfügung vom 24. Februar 2020 neu aufgesetzt.

## 2 | Projektziele

Der Betrachtungshorizont im Hinblick auf zu prüfende Varianten wurde im Projekt um andere Standortüberlegungen erweitert. Diese umfassende Neubewertung ist für die Entwicklung und den Standort des

Verwaltungscampus richtungsweisend. Neben dem Innenstadtareal sollen als Referenzflächen auch der Standort Edisonallee sowie der Standort Heinrich-Mann-Allee in der Untersuchung berücksichtigt werden. Die Varianten sollen hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit untersucht und folgende Ziele erreicht werden:

1. Planung eines modernen, funktionalen, bedarfsgerechten und effektiven Service- und Dienstleistungsstandortes der LHP,
2. Schaffung von modernen und attraktiven Arbeitsplätzen für die Beschäftigten,
3. größtmögliche Aufgabe der Fremdanmietungen und Konzentration der Verwaltung,
4. notwendige Flexibilität für eine bedarfsgerechte Versorgung,
5. Einklang mit der Notwendigkeit von Flächen für die Daseinsvorsorge,
6. Einklang mit Städtebau und Baurecht,
7. Einklang mit der dauerhaften finanziellen Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Potsdam und
8. Entwicklung des neuen Verwaltungsstandortes bzw. Umgestaltung des bisherigen Verwaltungscampus sowie Entwicklung eines Zweitstandortes in beispielgebender Weise nach den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens.

### 3 | Projekthinhalte

- Vorbereitung, Ausschreibung und Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung / Machbarkeitsstudie mit einem externen Dienstleister.
- Bedarfsplanung – Ermittlung der notwendigen Personal- und Flächenbedarfe nach Festlegung der dafür notwendigen Kriterien als Grundlage für die folgenden Untersuchungen.
- Entwicklung eines Finanzierungskonzeptes einschließlich der notwendigen Abstimmungen mit der Kommunalaufsicht zur Herbeiführung eines Standortbeschlusses / Grundsatzbeschlusses.
- Berücksichtigung der gesellschaftlichen und technischen Entwicklungen im Hinblick auf die Funktion der LHP als attraktive Arbeitgeberin und moderne Dienstleisterin („Arbeitswelt der Zukunft“)
- Die Erstellung einer Umsetzungsplanung nach Vorliegen der Voraussetzungen (Standort und Finanzierung)
- Umsetzung der baulichen und organisatorischen Maßnahmen
- Begleitung durch eine transparente Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

### 4 | Projektorganisation

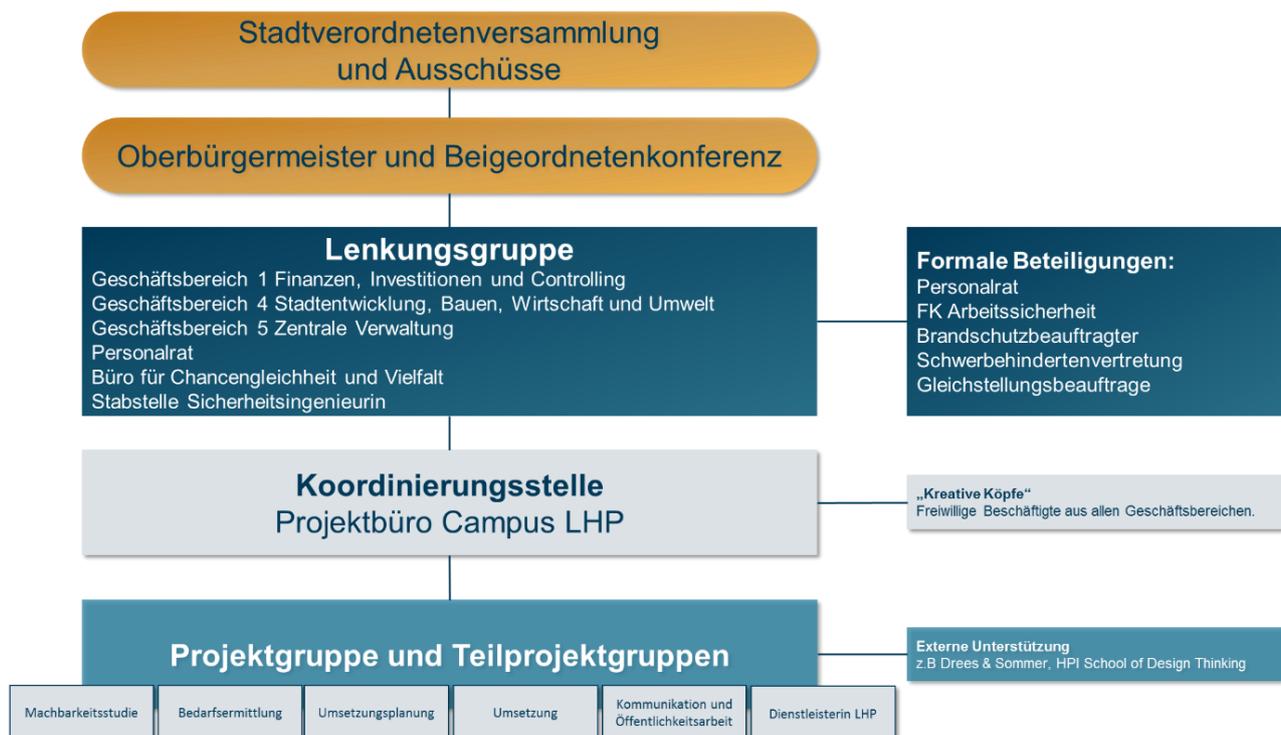


Abb. 1: Projektstruktur

## 5 | Projektstand

### 5.1 | Vergabe der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung/ Machbarkeitsstudie

Diese Teilaufgabe wurde mit der Beauftragung des Angebotes von Drees & Sommer am 09. Oktober 2020 abgeschlossen.

### 5.2 | Bedarfsermittlung

Gemeinsam mit dem beauftragten Unternehmen wurde der Flächenbedarf der LHP mit der Planungsperspektive 2040 evaluiert. Ziel war es, einen Flächenbedarfskorridor zu ermitteln, der als Grundlage für die Variantenbetrachtung dient. Hierzu wurden die folgenden Parameter betrachtet:



Abb. 2: Kriterien der Flächenbedarfsermittlung

Das Projekt hat sich bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) an statistischen Erkenntnissen, bundes- und europaweiten Vergleichswerten und den Empfehlungen von Drees & Sommer orientiert.

Das Ergebnis dieser Betrachtung stellt die Ausgangsgröße für die weitere Untersuchung der Standortvarianten dar. Unter Berücksichtigung dieser Grundlagen wurde **ein Flächenbedarf von 44.000 m<sup>2</sup> BGF ermittelt**. Um den offensichtlichen Unwägbarkeiten einer solchen zukunftsorientierten Betrachtung Rechnung zu tragen, wurde eine **strategische Flächenreserve in Höhe von 15.000 m<sup>2</sup> BGF** im weiteren Verlauf der Untersuchung berücksichtigt.

		Beschäftigten- zahl	qm <sup>2</sup> / Arbeitsplatz			Ergebnis	
			HC-Basis (2040)	VAR 1	VAR 2	VAR 3	Alle Komb. im Mittel
Szenarien Bevölkerungs- entwicklung	SZ 1	2.307	41.521,9	61.129,5	69.203,2	53.457,5 m <sup>2</sup> Sharing 1:1,2 → 42.766 m <sup>2</sup>	54.142,7 m <sup>2</sup> Sharing 1:1,2 → 43.314 m <sup>2</sup>
	SZ 2	2.464	44.346,7	65.288,3	73.911,2		
	SZ 3	1.687	30.374,5	44.718,0	50.624,1		

Abb. 3: Darstellung der Überschlagsrechnung Drees & Sommer

In einem ersten Schritt wurde die potenzielle Beschäftigtenzahl mit dem Planungshorizont 2040 ermittelt. Auf Basis der Bevölkerungsprognose sowie der Fortschreibung des Stellenquotienten wird davon ausgegangen, dass die Verwaltung im Jahr 2040 ca. 2.307 Beschäftigten in der Kernverwaltung einen Arbeitsplatz anbieten wird. Hier bereits nicht mehr berücksichtigt sind ständige Außenstellen wie z.B. die Feuerwehr und die Museen.

In einem zweiten Schritt wurde ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor auf die benötigte BGF, der sogenannte **Sharing Factor**, bestimmt. Dieser bezeichnet das Verhältnis von der Anzahl der Beschäftigten zur Anzahl der vorgehaltenen Arbeitsplätze. Die Verwaltung will den Anforderungen an eine sich verändernde Arbeitswelt gerecht werden. Die immer stärkere Prägung durch mobiles Arbeiten und Homeoffice und die Anforderungen von Fachkräften an zeitlich und örtlich flexibles Arbeiten sind zu berücksichtigen. Die Chancen und Risiken der Digitalisierung und der flächenwirtschaftliche Aspekt führten zu der Entscheidung, für die

**Planungsperspektive 2040 einen Faktor zwischen 1:1,2 und 1:1,35 anzunehmen.** Das bedeutet, dass die Landeshauptstadt Potsdam für 120 bis 135 Beschäftigte ca. 100 Arbeitsplätze vorhalten wird. Hier wurde im Projekt ein, für eine Kommunalverwaltung, progressiver und moderner Ansatz gewählt. Der o.g. Faktor kann in Bestandsobjekten, insbesondere im Rathaus, auf Grund der baulichen Struktur nicht eingehalten werden und findet primär bei der Planung von Verwaltungsneubauten Anwendung. Dies wurde in der weiteren Betrachtung berücksichtigt.

**Dieser progressive Ansatz verlangt einen kontinuierlichen Change-Prozess in den Handlungsfeldern: Organisation, Führung und Digitalisierung.** Alle drei Handlungsfelder stehen im Mittelpunkt des strategischen Ziels des attraktiven öffentlichen Arbeitgebers und unterstützen die weitere kontinuierliche Zielerreichung. Die Entwicklung der Handlungsfelder wird im Rahmen des Change-Prozesses unter der Überschrift „Arbeitswelt der Zukunft“ verfolgt. Dieser Prozess ist auch unabhängig von Standortentscheidungen notwendig und ein von der Verwaltungsspitze fortlaufend vorangetriebenes Projekt.

In einem dritten Schritt wurde **der Flächenbedarf je Arbeitsplatz** ermittelt. Im bundesdeutschen Durchschnitt wird in Verwaltungen von 30 m<sup>2</sup> BGF je Arbeitsplatz ausgegangen. Für die Bedarfsplanung im Projekt Campus wurden 26,5 m<sup>2</sup> angesetzt, um auch hier den Entwicklungen und Potentialen der Planungsperspektive 2040 gerecht zu werden.

Die Ermittlung des Flächenbedarfskorridors wurde somit im Rahmen der Bedarfsermittlung Mitte Februar 2021 mit den o.g. Ergebnissen abgeschlossen.

### 5.3 | Durchführung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Auf Basis des für die LHP ermittelten Flächenbedarfes wurde durch Drees & Sommer eine detaillierte Betrachtung der Standortvarianten durchgeführt. Diese Standortvarianten entwickelten sich gemäß dem Projektauftrag aus den folgenden Grundvarianten:

**Grundvariante 1:** Sanierung des Verwaltungscampus nach bisherigen Planungen sowie Errichtung eines neuen Standortes für voraussichtlich 1.000 Beschäftigte.

**Grundvariante 2:** Sanierung des Stadthauses, Aufgabe des übrigen Campus und stattdessen die Nutzung als Wohn- und Schulstandort sowie die Schaffung eines zweiten Standortes für voraussichtlich 2.200 Beschäftigte.

Weiterhin wurden drei grundsätzliche Bedingungen formuliert, die zu berücksichtigen waren und Einfluss auf die weiteren Betrachtungsszenarien hatten. Diese Bedingungen sind:

- a. Vorhalten von 4.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zur Realisierung des Flächentausches mit dem Land im Zuge der Realisierung des Schulstandortes Pappelallee.
- b. Vorhalten von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche auf dem Verwaltungscampus als Fläche für die Daseinsvorsorge, wie z.B. einem weiteren ggf. benötigten Schulstandort,
- c. Keine Änderung des Bebauungsplanes in der Heinrich-Mann-Allee und somit kein Konfliktpotential mit den wohnungspolitischen Zielen der LHP.

**Die bisherigen Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:**

1. Die Grundvariante 2 wurde relativ zeitnah auf Grund nicht vorhandener Flächen in benötigter Größe bzw. zu erwartenden Flächenkonflikten mit anderen wichtigen Nutzungsarten nicht weiterverfolgt.
2. Die Grundvariante 1 wurde weiter differenziert, um eine detaillierte, vergleichbare und valide Ergebnisbetrachtung zu gewährleisten. Daraus resultierend wurde auf dem Verwaltungscampus die zur Verfügung stehende Restfläche und die damit verbundenen Potentiale für die Unterbringung der Verwaltung betrachtet.
3. Zusätzlich wurden zwei Flächenpotentiale als möglicher neuer zweiter Standort für ca. 1000 Beschäftigte ergänzend zum Innenstadtcampus identifiziert und näher betrachtet: Zum einen der Komplex Edisonallee/ Lotte-Pulewka-Straße, der bereits zum Teil im Rahmen einer Anmietung durch die Verwaltung belegt werden wird. Zum anderen der Standort Heinrich-Mann-Allee/ Altes Tram-Depot, der aktuell durch die ProPotsdam entwickelt wird.

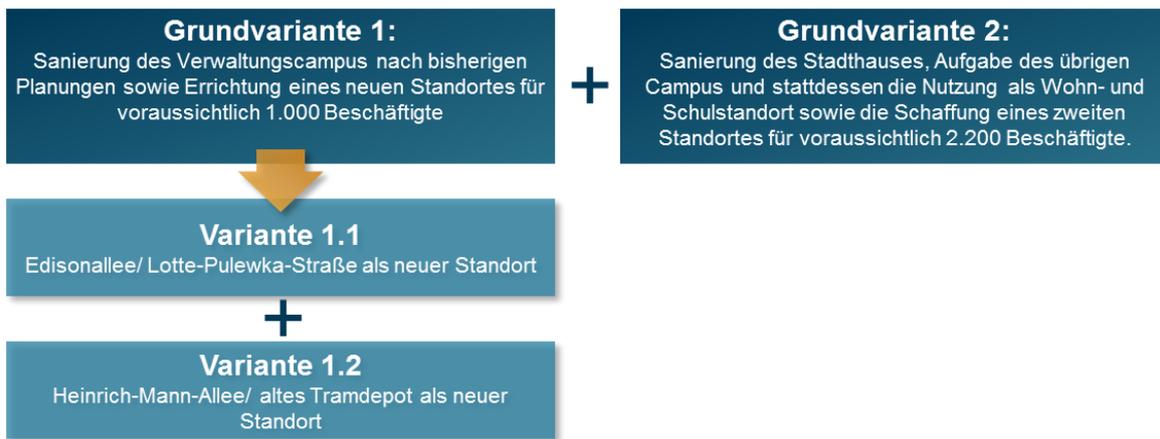


Abb. 4: Variantendarstellung

In der Grundvariante 1 wurde das Haus 1 im Hinblick auf die Fläche jeweils sowohl als Sanierungsobjekt im Bestand, als auch als vollständiger Neubau (in verringerter Kubatur / Höhenentwicklung) betrachtet. Beide nunmehr ermittelten Standortvarianten bieten grundsätzlich ausreichend Flächenpotentiale, um den im Rahmen der Bedarfsermittlung errechneten Bedarf zu decken. Jedoch nur dann, wenn das Haus 1 in seiner bestehenden Kubatur nach modernsten ökologischen und funktionalen Standards grundsaniert und durch einen Neubau ergänzt wird. Andernfalls kann der benötigte Flächenbedarf nicht gedeckt werden.



Abb. 5: Übersichtskarte

Im Ergebnis bedeutet dies, dass auf dem bisherigen Verwaltungscampus ca. 1.500 Arbeitsplätze erhalten bleiben können, wohingegen am zweiten Standort lediglich Bedarf für ca. 760 Arbeitsplätze bei einem Sharing Faktor von 1:1,2 und ca. 500 Arbeitsplätze bei einem Sharing Faktor von 1:1,35 entsteht.

Die darauf aufbauende Finalisierung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und somit die detaillierte Darstellung der zu erwartenden Bau- und Investitionskosten sowie die Kapital- und Nutzwertanalyse wird für Juli 2021 erwartet.

Es bedarf großer gemeinsamer Anstrengungen die Folgekosten dieser voraussichtlich dreistelligen Millioneninvestition als zusätzliche und dauerhafte Belastung des Ergebnishaushaltes der Landeshauptstadt

Potsdam bei Aufrechterhaltung der dauerhaften finanziellen Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Potsdam nachzuweisen. Es bedarf eines fundierten Refinanzierungskonzeptes, um eine Genehmigung der Kreditaufnahmen durch die Kommunalaufsicht zu erhalten. Durch die Projektgruppe ist daher nachfolgend das Refinanzierungskonzept zu entwickeln.

Für alle Phasen des Projektes sind verbindliche Festlegungen zum regelmäßigen Berichtssystem, -wesen und Projektcontrolling zu treffen.

#### **5.4 | Transparente Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit**

Der Geschäftsbereich 5 hat ein umfangreiches Kommunikationskonzept erarbeitet, das kontinuierlich weiterentwickelt wird. Auf Grund des derzeitigen Projektstandes konzentrierte sich die Kommunikation zunächst auf interne Adressaten. Unter anderem wurde eine umfangreiche Beschäftigtenumfrage realisiert.

Derzeit wird intensiv die Kommunikation der Standortentscheidung vorbereitet. Darüber hinaus sind weitere partizipative Formate in der Vorbereitung, um eine offene und transparente Kommunikationspolitik gegenüber den Beschäftigten der LHP und der Stadtgesellschaft zu gewährleisten. Die Stadtverordneten werden durch den GB 5 unter anderem in einem Workshop an der inhaltlichen Entwicklung des Projektes beteiligt.

#### **6 | Weiteres Vorgehen**

Im Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung/ Machbarkeitsstudie wird eine Vorzugsvariante ermittelt. Auf dieser Basis wird die Erarbeitung eines Finanzierungskonzeptes im Fokus stehen. Hierzu wird der Hauptausschuss kontinuierlich unterrichtet.

Weiterhin werden die Standorte im Hinblick auf die funktionale Entwicklung weiter geschärft. Für einzelne Gebäude sind ausführliche Raum- und Funktionsprogramme mit externer Unterstützung zu erstellen. Darüber hinaus wird eine erste Umsetzungsplanung erarbeitet, um Klarheit sowohl im Hinblick auf die Auswirkungen potentieller Maßnahmen für die Bürgerinnen und Bürger, aber auch für die Beschäftigten der LHP, zu erhalten. Im weiteren Projektverlauf werden auch die städtebaulichen Aspekte der jeweiligen Standortentwicklung im Rahmen der Umsetzungsplanung in den Vordergrund rücken.

Die Bürgerinnen und Bürger sowie deren Anforderungen an eine moderne und digitale Dienstleisterin stehen in einer weiteren Teilprojektgruppe im Fokus.