



Betreff:
Sachstandsbericht zum Projekt CampusLHP

öffentlich

bezüglich
DS Nr.:

Erstellungsdatum 02.09.2021

Eingang 502: 02.09.2021

Einreicher: GB 5 Zentrale Verwaltung

Beratungsfolge:

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

15.09.2021	Hauptausschuss
------------	----------------

Inhalt der Mitteilung:

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

In regelmäßigen Abständen wird im Hauptausschuss über das Projekt CampusLHP – Arbeitswelt der Zukunft informiert. Nach der Projektvorstellung im Hauptausschuss am 12.02.2020, einem ersten Zwischenbericht im Hauptausschuss am 09.12.2020 sowie am 09.06.2021 und einer Berichterstattung im Werksausschuss am 12.03.2021, wird dies nun mit dem folgenden Sachstandsbericht fortgeführt.

Die Stadtverordneten werden über den Abschluss und das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung informiert.

- (1) Die LHP hatte das Unternehmen Drees & Sommer mit der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse über die Optionen zur zukünftigen Standortentwicklung der Verwaltung beauftragt. Am 28.06.2021 stellte Drees & Sommer der Lenkungsgruppe des Projektes Verwaltungscampus den Abschlussbericht seiner Untersuchungen vor.
- (2) Der Abschlussbericht stellt nach Abwägung der festgelegten Bewertungskriterien (Wirtschaftlichkeit, Nutzwertbetrachtung, Nachhaltigkeit, Bürgerfreundlichkeit) die Variante 3.1 (ab sofort „Vorzugsvariante“) – weitgehender Erhalt, Modernisierung und Erweiterung des Campus in der Innenstadt - in Kombination mit einem Ergänzungsstandort an der Heinrich-Mann-Allee - als die in der Gesamtbetrachtung (Kapital- und Nutzwertanalyse) günstigste Variante dar und wurde von Drees & Sommer zur weiteren Umsetzung empfohlen.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

Fortsetzung der Mitteilung:

(3) Diese Variante charakterisiert sich wie folgt:

Berücksichtigung moderner Arbeitsformen:

- In der Bedarfsplanung wurde ein progressiver Ansatz zur optimierten Flächennutzung durch Shared Desk Modelle berücksichtigt (Sharing-Faktor 1:1,35; 26,5 m² BGF / APL; ca. 4.000m² Reservefläche). Gleichzeitig können durch die Neubauten auch moderne und effiziente Flächenkonzepte umgesetzt werden.

Standortverteilung:

- Weitgehender Erhalt des Innenstadtcampus abzüglich einer Fläche von 10.000m² als Vorhaltefläche für die Daseinsvorsorge sowie ca. 2.300m² Fläche zur Realisierung des Flächentauschs mit dem Land. Darüber hinaus, Schaffung eines zusätzlichen Standortes an der Heinrich-Mann-Allee zur Deckung des weiteren Bedarfes.

Ökonomische Perspektive:

- Die Kosten für diese entwickelte Variante setzen sich aus ca. 84.500.000 € /brutto Baukosten für die Sanierung von Gebäudebeständen und den ergänzenden Neubauten, sowie aus Mietkosten für den Campus Heinrich-Mann-Allee in Höhe von 71.000.000 €/netto kalt für einen Mietzeitraum von 25 Jahren zusammen.

Immobilientechnische Perspektive:

- Mit der vorliegenden Variante wird zum einen die Konzentration auf den Innenstadtstandort gewährleistet, zudem wird die Verwaltung auch im südlichen Stadtgebiet mit einem gut erreichbaren zweiten Standort vertreten sein. Zur Deckung der ermittelten Flächenbedarfe wird in der empfohlenen Variante die Sanierung des Hauses 1 in der bestehenden Höhe (8-Geschosser) vorausgesetzt. Der Standort Heinrich-Mann-Allee soll in den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert werden.

(4) Die Lenkungsgruppe empfiehlt die Errichtung eines neuen Plenarsaals auf dem derzeitigen Campus.

(5) Die Lenkungsgruppe empfiehlt, in Vorbereitung der städtebaulichen Gestaltung und baulichen Umsetzung einen städtebaulichen Wettbewerb auf der Grundlage der Rahmenbedingungen der Vorzugsvariante und unter Berücksichtigung der Grundsätze nachhaltigen Bauens durchzuführen.

(6) Die Lenkungsgruppe empfiehlt, noch in diesem Jahr mit geeigneten Maßnahmen eine Verbindlichkeit gegenüber dem Projektpartner ProPotsdam GmbH herzustellen.



[Arbeitswelt] der Zukunft

CampusLHP

Neuplanung und
Gestaltung eines Verwaltungscampus für
die Landeshauptstadt Potsdam

Zwischenbericht 4 der Projektleitung

[Zwischenbericht 4 – 18.08.2021]

Inhalt

0 | Management Summary

1 | Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

2 | Weiterer Umgang mit den Ergebnissen und nächste Schritte

3 | Darstellung der bisherigen Schritte der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

3.1 | Durchführung der Bedarfsermittlung als Planungsgrundlage

3.2 | Übertragen der Flächenbedarfe auf die Standortvarianten und Durchführung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

0 | Management Summary

- Mit dem vorliegenden Zwischenbericht wurde ein weiterer Meilenstein erreicht. Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung / Machbarkeitsstudie wurde abgeschlossen. Die Arbeiten am Finanzierungskonzept und die notwendigen Abstimmungen hierzu haben begonnen.
- Die LHP wird 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
- Der zweite Standort wird auf dem Alten Tramdepot/ Heinrich-Mann-Allee entstehen und Platz für ca. 450 Arbeitsplätze bieten. Somit ist es gelungen, Flächenkonflikte mit dem Wohnungsbau sowie der Schul- und Kita-Planung zu vermeiden und dabei gleichzeitig zentrale Standorte für die Verwaltung zu finden.
- Der Umgang mit den noch offenen städtebaulichen Fragestellungen wird im weiteren Projektverlauf detailliert untersucht. Gleiches gilt für die konkreten Umsetzungsplanungen / Umsetzungen.
- Bis Ende 2021 steht die Herstellung von Verbindlichkeit gegenüber dem Projektpartner ProPotsdam GmbH im Fokus. Darüber hinaus werden neben der Entwicklung von Finanzierungsmodellen weitere grundsätzliche Parameter wie z.B. die Belange der Nachhaltigkeit, Bürgerfreundlichkeit und Mobilitätsthemen noch stärker in den Mittelpunkt gestellt.

1 | Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Mit Abschluss der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hat das Unternehmen Drees & Sommer eine Vorzugsvariante ermittelt und diese am 28.06.2021 mit Übergabe des Abschlussberichtes vorgestellt. Darauf aufbauend formuliert die Lenkungsgruppe gegenüber dem Oberbürgermeister die folgende Empfehlung:

- (1) Der Abschlussbericht stellt nach Abwägung der festgelegten Bewertungskriterien (Wirtschaftlichkeit, Nutzwertbetrachtung, Nachhaltigkeit, Bürgerfreundlichkeit) die Variante 3.1 – weitgehender Erhalt, Modernisierung und Erweiterung des Campus in der Innenstadt - in Kombination mit einem Ergänzungsstandort an der Heinrich-Mann-Allee - als die in der Gesamtbetrachtung (Kapital- und Nutzwertanalyse) günstigste Variante dar und wurde von Drees & Sommer zur weiteren Umsetzung empfohlen.
- (2) Diese Variante charakterisiert sich wie folgt:
 - Standortverteilung:
 - Weitgehender Erhalt des Innenstadtcampus abzüglich einer Fläche von 10.000m² als Vorhaltefläche für die Daseinsvorsorge sowie ca. 2.300m² Fläche zur Realisierung des Flächentauschs mit dem Land. Darüber hinaus, Schaffung eines zusätzlichen Standortes an der Heinrich-Mann-Allee zur Deckung des weiteren Bedarfes.
 - Ökonomische Perspektive:
 - Die Kosten für diese entwickelte Variante setzen sich aus ca. 84.500.000 € /brutto Baukosten für die Sanierung von Gebäudebeständen und den ergänzenden Neubauten, sowie aus Mietkosten für den Campus Heinrich-Mann-Allee in Höhe von 71.000.000 €/netto kalt für einen Mietzeitraum von 25 Jahren zusammen.
 - Immobilientechnische Perspektive:
 - Mit der vorliegenden Variante wird zum einen die Konzentration auf den Innenstadtstandort gewährleistet, zudem wird die Verwaltung auch im südlichen Stadtgebiet mit einem gut erreichbaren zweiten Standort vertreten sein. Zur Deckung der ermittelten Flächenbedarfe wird in der empfohlenen Variante die Sanierung des Hauses 1 in der bestehenden Höhe (8-Geschosser) vorausgesetzt. Der Standort Heinrich-Mann-Allee soll in den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert werden.
 - Berücksichtigung moderner Arbeitsformen:
 - In der Bedarfsplanung wurde ein progressiver Ansatz zur optimierten Flächennutzung durch Shared Desk Modelle berücksichtigt (Sharing-Faktor 1:1,35; 26,5 m² BGF / APL; ca. 4.000m² Reservefläche). Gleichzeitig können durch die Neubauten auch moderne und effiziente Flächenkonzepte umgesetzt werden.

- (3) Der Beschluss zur Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung am 23.06.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung hat zur Folge, dass die Errichtung einer Vierfeldhalle auf dem Verwaltungscampus Friedrich Ebert Str./ Hegelallee/ Jägerallee notwendig wird. Damit wird bereits ein wesentlicher Teil, der für die Zwecke der Daseinsvorsorge vorgesehen Fläche von ca. 10.000 m² zweckentsprechend verwandt. Eine separate Entwicklung der verbleibenden Vorhaltefläche ist für schulische Zwecke (z.B. 3-zügige Grundschule) nicht mehr möglich.
- (4) Die Lenkungsgruppe empfiehlt, dem Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung auch unter der Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen zu folgen und die Variante 3.1 in die weitere Bearbeitung zu überführen. Die für die allgemeine Daseinsvorsorge verbleibende reservierte Fläche von ca. 5.000 m² des Verwaltungscampus wird für eine Büronutzung aktiviert und zusammen mit der 4-Feldhalle entwickelt. Weiterhin empfiehlt der Oberbürgermeister die Errichtung eines neuen Plenarsaals auf dem derzeitigen Campus.
- (5) Die Lenkungsgruppe empfiehlt, in Vorbereitung der städtebaulichen Gestaltung und baulichen Umsetzung einen städtebaulichen Wettbewerb auf der Grundlage der Rahmenbedingungen der Variante 3.1, der Empfehlung in Punkt (4) und unter Berücksichtigung der Grundsätze nachhaltigen Bauens durchzuführen.
- (6) Die Lenkungsgruppe empfiehlt, noch in diesem Jahr mit geeigneten Maßnahmen eine Verbindlichkeit gegenüber dem Projektpartner ProPotsdam GmbH herzustellen.

2 | Weiterer Umgang mit den Ergebnissen und Perspektive

Im Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung/ Machbarkeitsstudie wurde eine Vorzugsvariante ermittelt. Diese Vorzugsvariante wird Inhalt einer Beschlussvorlage für die Stadtverordneten zur Standortentscheidung sein. Auf dieser Basis werden die Erarbeitung eines Finanzierungskonzeptes und die erforderlichen Abstimmungen mit der Kommunalaufsicht durchgeführt. Hierzu wird der Hauptausschuss kontinuierlich unterrichtet. Aufbauend auf den nun bekannten Parametern und der vorliegenden Empfehlung bietet sich für die Landeshauptstadt Potsdam die Möglichkeit, die Vielzahl an Außenstellen an zwei zentralen Standorten zu konsolidieren. Durch diese Konsolidierung können erhebliche Potentiale, sowohl aus der Perspektive der Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Bürgerfreundlichkeit, realisierbar gemacht werden.

Weiterhin werden im Verlauf des Jahres geeignete Maßnahmen formuliert, die die Zusammenarbeit mit dem Projektpartner ProPotsdam GmbH strukturieren und Verbindlichkeit herstellen. Der Verwaltung soll es damit ermöglicht werden, in die Vorbereitungen hinsichtlich der Entwicklung des Standortes Heinrich-Mann-Allee gemeinsam mit dem Projektpartner einzusteigen.

Weitere Bestandteile künftiger Beschlusslagen werden Grundsätze des nachhaltigen und ökologischen Bauens und Fragen der Mobilität betreffen. Hierbei möchte die Verwaltung, auf der Grundlage bereits vorhandener Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung, eine Konkretisierung der Ziele auf diesen Gebieten erreichen und diese in der weiteren Projektumsetzung als Maßstab berücksichtigen.

Auch im Hinblick auf die funktionale Entwicklung werden die Standorte weiter geschärft. Für einzelne Gebäude sind ausführliche Raum- und Funktionsprogramme mit externer Unterstützung zu erstellen. Eine erste Ausschreibung zur Gewinnung eines externen Partners hierzu befindet sich in der Ausschreibung. Der Zuschlag für die Beauftragung wird im September 2021 erfolgen. Unterstützend wird im Wintersemester 21/22 eine Kooperation mit der Fachhochschule Potsdam angestrebt. Hierbei steht die Entwicklung moderner Büroarbeitsplätze unter Berücksichtigung der Belange der Bürgerinnen und Bürger sowie der Beschäftigten im Mittelpunkt.

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, planungsrechtlichen und denkmalrechtlichen Aspekte der jeweiligen Standortentwicklung im Rahmen der Umsetzungsplanung in den Vordergrund rücken. Gleichzeitig werden die von Drees & Sommer ausgesprochenen Handlungsempfehlungen berücksichtigt.

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

3 | Darstellung der bisherigen Schritte der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Um die Nachvollziehbarkeit der oben formulierten Empfehlung deutlich zu machen, werden an dieser Stelle noch einmal die wesentlichen Erkenntnisse, die sich bei der Durchführung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ergeben haben, dargestellt.

3.1 | Durchführung der Bedarfsermittlung als Planungsgrundlage

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. 1: 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 stellte die Ausgangsgröße für die weitere Untersuchung der Standortvarianten dar. Unter Berücksichtigung dieser Grundlagen wurde **ein Flächenbedarf von 44.000 m² BGF ermittelt**. Um den offensichtlichen Unwägbarkeiten einer solchen zukunftsorientierten Betrachtung Rechnung zu tragen, wurde eine **strategische Flächenreserve in Höhe von 15.000 m² BGF** im Verlauf der Untersuchung berücksichtigt.

		Beschäftigten- zahl	qm ² / 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 ² Sharing 1:1,2 → 42.766 m ²	54.142,7 m ² Sharing 1:1,2 → 43.314 m ²
	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. 2: 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, die Museen usw.

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. **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 m² BGF je Arbeitsplatz ausgegangen. Für die Bedarfsplanung im Projekt Campus wurden 26,5 m² angesetzt, um auch hier den Entwicklungen und Potentialen der Planungsperspektive 2040 gerecht zu werden.

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

3.2 | Übertragen der Flächenbedarfe auf die Standortvarianten und Durchführung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Im Anschluss an die Bedarfsermittlung wurde auf Basis des für die LHP ermittelten Flächenbedarfes durch Drees & Sommer eine detaillierte Betrachtung der Standortvarianten durchgeführt. Diese Standortvarianten entwickelten sich gemäß 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 waren:

- a. Vorhalten einer Grundfläche (ca. 1.000 m²) zur Errichtung von 4.000 m² Nutzfläche zur Umsetzung des Flächentausches mit dem Land im Zuge der Realisierung des Schulstandortes Pappelallee.
- b. Vorhalten von 10.000 m² 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 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 bis zu 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 für die kommenden 10 Jahre genutzt werden wird. Zum anderen der Standort Heinrich-Mann-Allee/ Altes Tram-Depot, der aktuell durch die ProPotsdam entwickelt wird und im Szenario einer langfristigen Anmietung für einen Zeitraum von 25 Jahren in der Untersuchung betrachtet wurde.

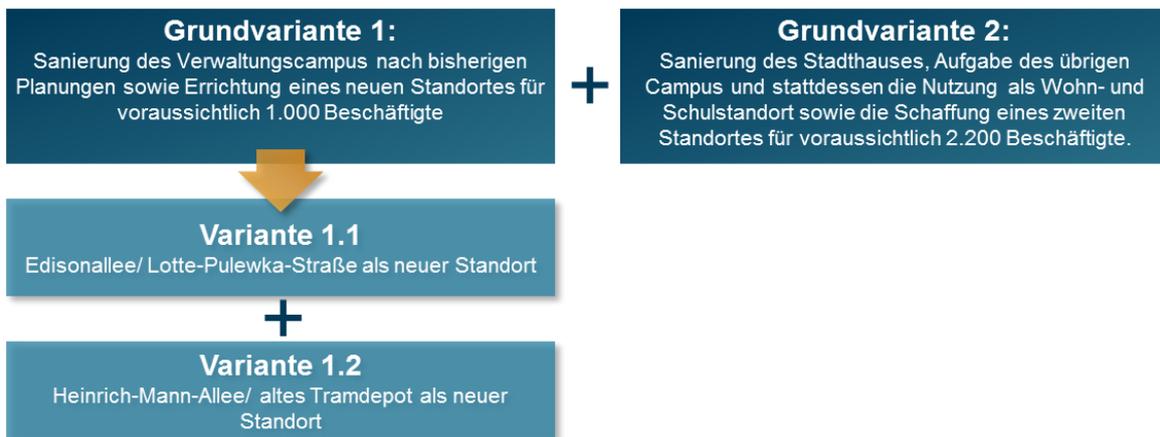


Abb. 3: Variantendarstellung

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



Abb. 4: 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 ist abgeschlossen und

stellt nach Abwägung der festgelegten Bewertungskriterien die Variante Innenstadt-campus in Kombination mit einem Ergänzungsstandort an der Heinrich-Mann-Allee als die wirtschaftlichste Variante dar. Die Baukosten für diese ermittelte Variante belaufen sich auf ca. 84.500.000 € /brutto für die Sanierung von Gebäudebeständen und den ergänzenden Neubauten, sowie aus Mietkosten für den Campus Heinrich-Mann-Allee in Höhe von ebenfalls 71.000.000 €/netto kalt für einen Mietzeitraum von 25 Jahren zusammen.

BAUKOSTENERMITTLUNG

Campus Edisonallee Heinrich-Mann-Allee Land Daseinsvorsorge

ZWISCHENFAZIT - VARIANTENVERGLEICH

Gesamtkosten nach Kostengruppen	C L D E Variante 1.1	C L D E Variante 1.1a	C L D H Variante 3.1	C L D H Variante 3.2
Nutzungen/Bedarfe	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7 Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau Fläche Land Daseinsvorsorge Campus Edisonallee	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7 Bestand Haus 1 Fläche Land Daseinsvorsorge Campus Edisonallee	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7 Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau Fläche Land Daseinsvorsorge H-M-A	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7 Neubau Haus 1 Fläche Land Daseinsvorsorge H-M-A
BGF in m ³	37.457,50	38.906,50	23.465,50	23.612,25
KGR 300+400 netto	61.751.200 €	55.159.600 €	38.635.184 €	50.431.788 €
KGR 100-700 netto	108.240.999 €	101.364.623 €	71.301.973 €	88.507.655 €
KGR 100-700 brutto	128.806.789 €	120.623.902 €	84.849.348 €	105.324.110 €
AP	1.710	1.710	1.710	1.710
Baukosten pro AP	63.299 €	59.278 €	41.697 €	51.759 €
Annahme: Zwischenmiete Edisonallee über 10 Jahre (15 €/m ² netto kalt) 10.000 m ²	ca. 15.300.000 €	ca. 26.000.000 €		
Annahme: Ankauf Edisonallee*	ca. 40.000.000 €	ca. 80.000.000 €		
Annahme: Anmietung H-M-A über 25 Jahre (~ 20 €/m ² netto kalt)			ca. 71.400.000 €	ca. 71.400.000 €
Baukosten (netto) + angenommene Ausgaben (Ankauf / Miete)	ca. 163.500.000 €	ca. 207.400.000 €	ca. 142.700.000 €	ca. 159.900.000 €
	163.540.000 €	207.400.000 €	142.700.000 €	159.900.000 €

➔ Bezogen auf die **Baukosten** stellt sich unter den derzeit getätigten Annahmen die Variante V3.1 (Bestand Haus 1 + Neubau) als wirtschaftlichste heraus.

➔ Bezogen auf die **Baukosten und Anmietungs-/Kaufkosten** stellt sich unter den derzeit getätigten Annahmen die Variante V3.1 (Bestand Haus 1 + Neubau) als wirtschaftlichste heraus.

68 Campus Potsdam_Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, Stand 06/2021

DREES & SOMMER

Abb. 5: Zwischenfazit Variantenvergleich Drees & Sommer

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 Finanzierungs- und Refinanzierungskonzept für den ermittelten Kapitalbedarf zu entwickeln. Insbesondere die Konsolidierung von Fremdanmietungen in Höhe von derzeit jährlich ca. 5.000.000 € und stetig wachsender Tendenz wird dabei maßgeblich im Vordergrund stehen.



CAMPUS LH POTSDAM

Abschlussbericht

**Wirtschaftlichkeitsuntersuchung /
Variantenbetrachtung**

Stand 23.08.2021



AGENDA

01 ANLASS & ZIELSETZUNG

02 VARIANTEN

03 KOSTENERMITTLUNG

04 ZWISCHENFAZIT

05 VORZUGSVARIANTEN

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

07 KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

08 FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



AGENDA

01 ANLASS & ZIELSETZUNG

02 VARIANTEN

03 KOSTENERMITTLUNG

04 ZWISCHENFAZIT

05 VORZUGSVARIANTEN

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

07 KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

08 FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



ANLASS UND ZIELSETZUNG

ZIELE DER STADT POTSDAM

Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für fünf zu entwickelnde Varianten zur städtebaulichen Neuordnung des Verwaltungscampus der LH Potsdam mit dem Ziel, dadurch:

- einen **bürgerfreundlichen** und **zukunftsorientierten Dienstleistungsstandort** zu schaffen;
- **zeitgemäße Arbeitsbedingungen** anbieten zu können;
- Hindernisse der Arbeitssicherheit, des Brandschutzes und der Barrieren zu beseitigen;
- serviceorientierte und intuitiv erfassbare Raumstrukturen zu schaffen;
- **ressourcenschonende Bewirtschaftung** zu gewährleisten;
- städtebauliche Missstände zu beheben und eine **städtebauliche Ordnung zu schaffen**.

Darüber hinaus sollte folgendes berücksichtigt werden:

- Baukosten gemäß BKI – Kennwerte (für Sanierung, Abriss oder Neubau) ermitteln.
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gemäß der Kombination aus **Kapital- und Nutzwertanalyse**.



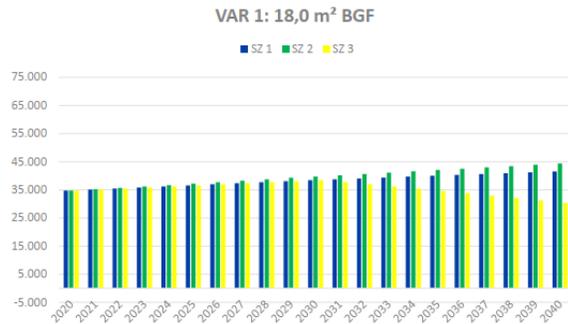
ANLASS UND ZIELSETZUNG

ZIELE DER STADT POTSDAM - AUSGANGSBASIS



LHP CAMPUS – FLÄCHENBETRACHTUNG

Die drei Szenarien werden in drei Varianten ermittelt



	HC-Basis (2040)	VAR 1	VAR 2	VAR 3	Alle Komb. im Mittel	Wahrsch. Komb. (bold) im Mittel
SZ 1	2.307	41.521,9	61.129,5	69.203,2	53.457,5 m ²	54.142,7 m ²
SZ 2	2.464	44.346,7	65.288,3	73.911,2	Sharing 1:1,2 → 42.766 m ²	Sharing 1:1,2 → 43.314 m ²
SZ 3	1.687	30.374,5	44.718,0	50.624,1		

27 LH Potsdam - 04.02.2021

VAR 2: 26,5 m² BGF



VORABZUG!

Vorgabe seitens LHP:

- Flächenannahme: 44.000 m² BGF (= 1.660 AP)
 - Vorhaltefläche: 15.000 m² BGF (= 566 AP)
- Gesamtfläche: 59.000 m² BGF (= 2.226 AP)**



LHP CAMPUS – FLÄCHENBETRACHTUNG

Zusammenfassung

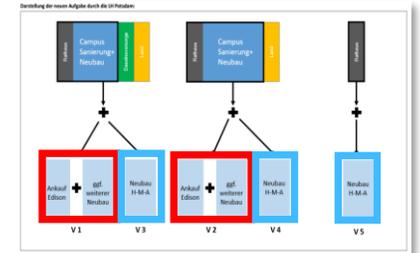
→ Gesamtflächenbedarf zwischen 55.000 – 60.000 m² BGF

ANZAHL	ANSATZ	55 T m ²	60 T m ²
Arbeitsplätze (AP)	26,5 m ² BGF / AP	2.075 AP	2.265 AP
Mitarbeiter (MA)	Mit Sharing 1:1,2	2.490 MA	2.720 MA



ANLASS UND ZIELSETZUNG

ZIELE DER STADT POTSDAM - AUSGANGSBASIS



VARIANTE 1 C E

Sanierung Rathaus

Sanierung und Ertüchtigung von Gebäudebeständen und Neubau auf den verbliebenen Restflächen

Campus abzüglich Fläche fürs Land

Fläche für Daseinsvorsorge

Ankauf von zusammenhängenden Bestandsobjekten und Neubau (Edisonallee)

VARIANTE 2 C E

Sanierung Rathaus

Sanierung und Ertüchtigung von Gebäudebeständen und Neubau auf den verbliebenen Restflächen

Campus abzüglich Fläche fürs Land

Ankauf von zusammenhängenden Bestandsobjekten und Neubau (Edisonallee)

VARIANTE 3 C H

Sanierung Rathaus

Sanierung und Ertüchtigung von Gebäudebeständen und Neubau auf den verbliebenen Restflächen

Campus abzüglich Fläche fürs Land

Fläche für Daseinsvorsorge

Neubau an zweiten zentralen Standort (Heinrich-Mann-Allee)

VARIANTE 4 C H

Sanierung Rathaus

Sanierung und Ertüchtigung von Gebäudebeständen und Neubau auf den verbliebenen Restflächen

Campus abzüglich Fläche fürs Land

Neubau an zweiten zentralen Standort (Heinrich-Mann-Allee)

VARIANTE 5 C H

Sanierung Rathaus

Neubau an zweiten zentralen Standort (Heinrich-Mann-Allee)

Campus **E**disonallee **H**einrich-Mann-Allee



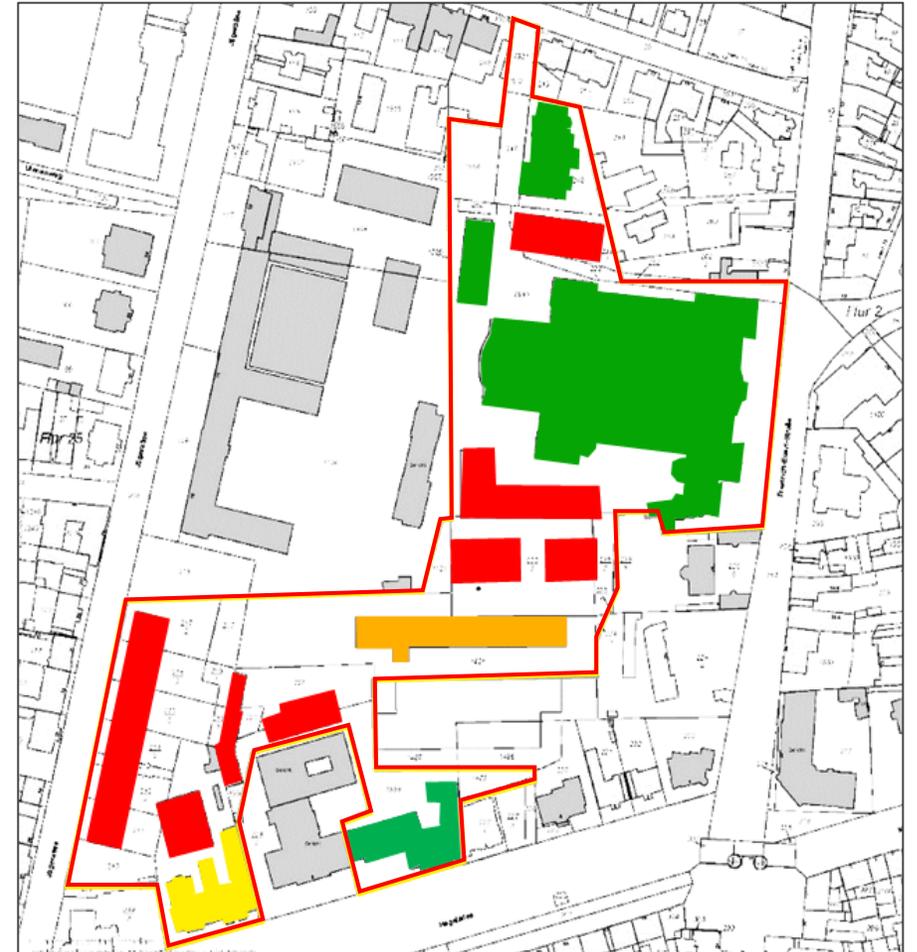
ANLASS UND ZIELSETZUNG

AUSGANGSLAGE – BESTANDSPLAN CAMPUS



Legende:

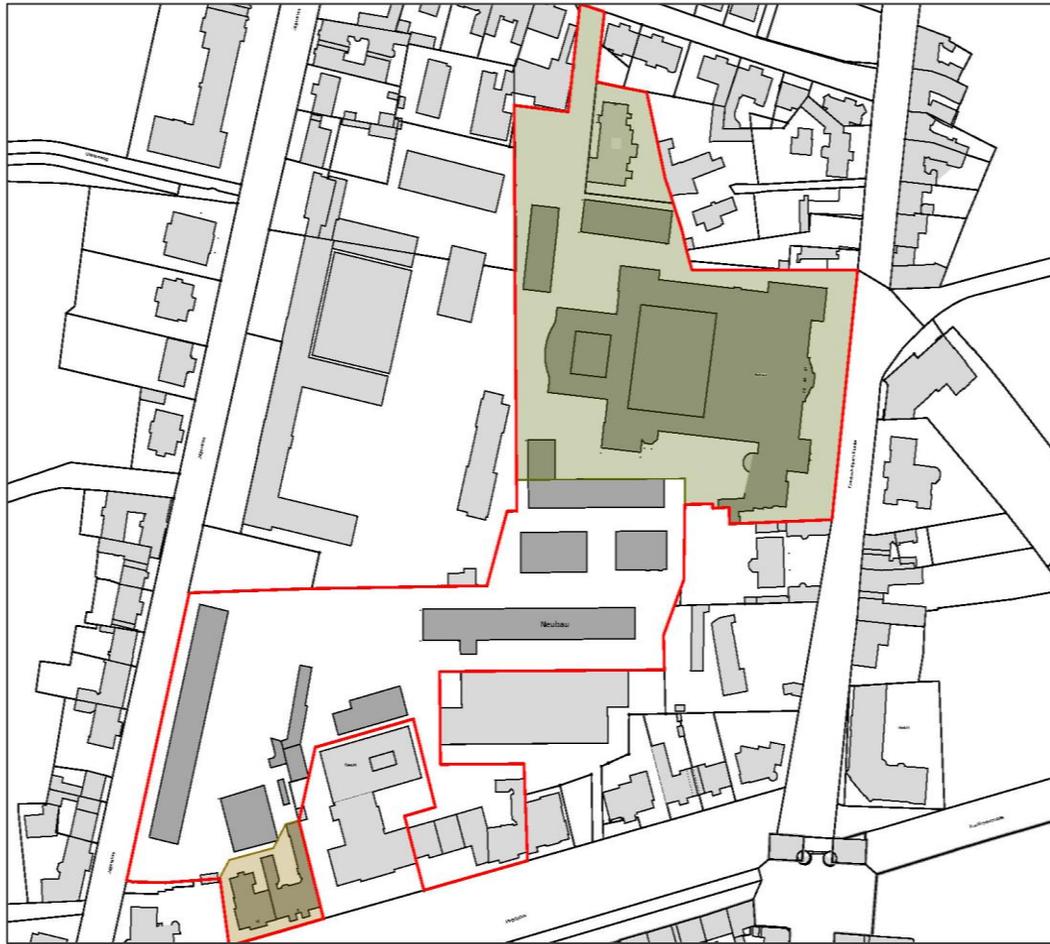
-  Flurstück 248
-  Flurstück 1767
-  Flurstück 1555
-  Flurstück 1489
-  Gebäudebestand
-  Erhalt
-  Verkauf
-  Sanierung / Abriss
-  Abriss
-  Plangebiet





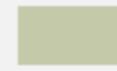
STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Ausgangssituation Verwaltungscampus



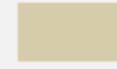
Plangebiet

Grundstücksfläche 48.921 m²



**Rathaus
und notwendige Umgebungsfläche**

Grundstücksfläche 22.742 m²



Haus 9 und 10

Grundstücksfläche 1.750 m²



AGENDA

01 ANLASS & ZIELSETZUNG

02 VARIANTEN

- 02.1 VARIANTE 1
- 02.2 VARIANTE 2
- 02.3 VARIANTE 3
- 02.4 VARIANTE 4
- 02.5 VARIANTE 5

03 KOSTENERMITTLUNG

04 ZWISCHENFAZIT

05 VORZUGSVARIANTEN

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

07 KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

08 FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



AGENDA

01 ANLASS & ZIELSETZUNG

02 VARIANTEN

- 02.1 VARIANTE 1
- 02.2 VARIANTE 2
- 02.3 VARIANTE 3
- 02.4 VARIANTE 4
- 02.5 VARIANTE 5

03 KOSTENERMITTLUNG

04 ZWISCHENFAZIT

05 VORZUGSVARIANTEN

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

07 KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

08 FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

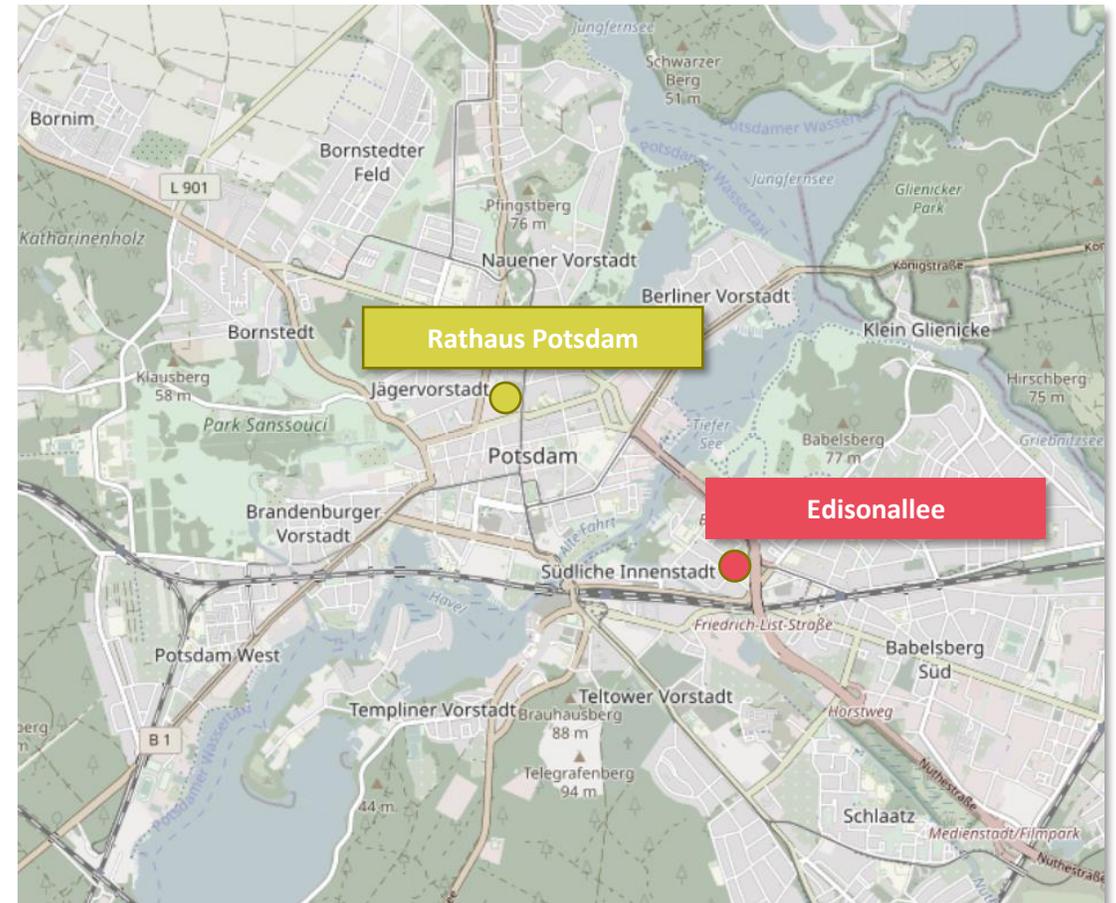
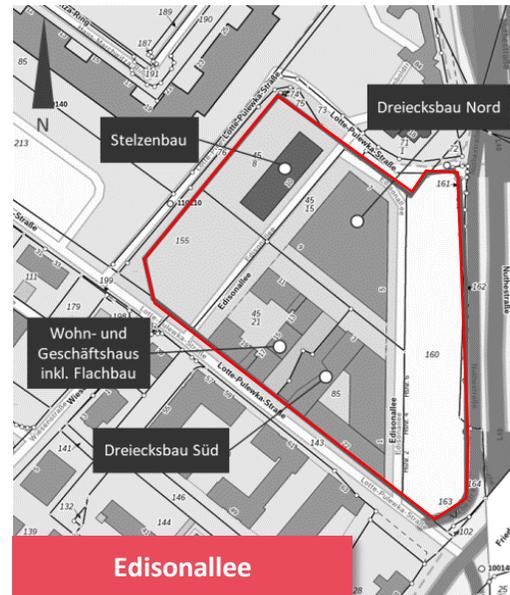
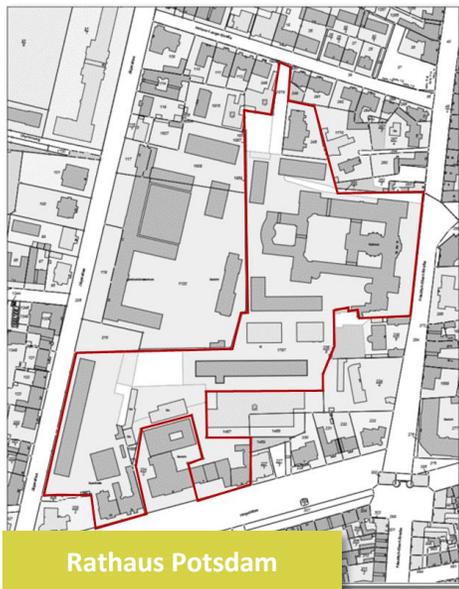


VARIANTE 1

Ausgangslage



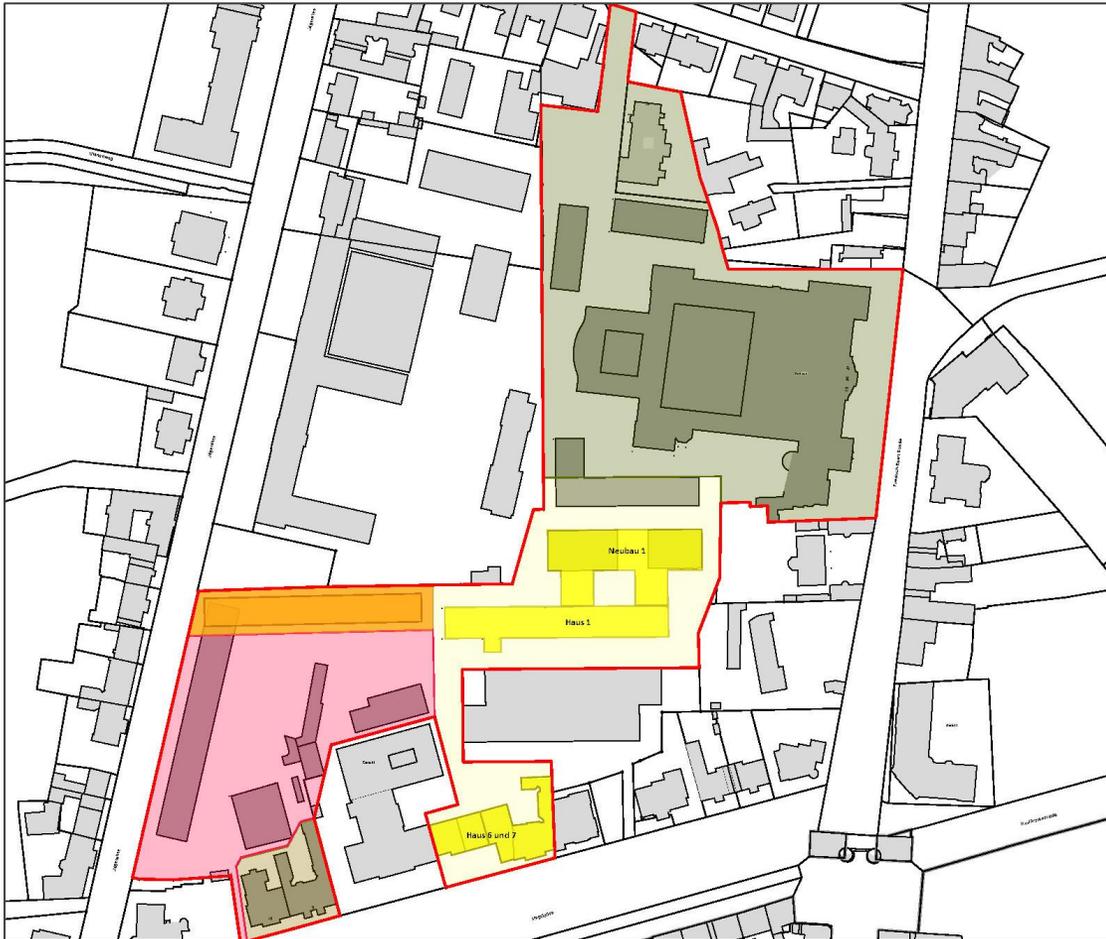
- C** Sanierung Rathaus und Haus 23 (450 Arbeitsplätze)
- L** Fläche von ca. 4.000 m² NF für Land zur Verfügung stellen
- D** Fläche für Daseinsvorsorge von ca. 10.000 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stellen
- C** Sanierung und Ertüchtigung von Gebäudebeständen und Neubau auf den verbliebenen Restflächen
- E** Ankauf zusammenhängender Bestandsobjekte in Edisonallee und Neubau





STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 1.1 – Bestand/Sanierung Haus 1 + Neubau



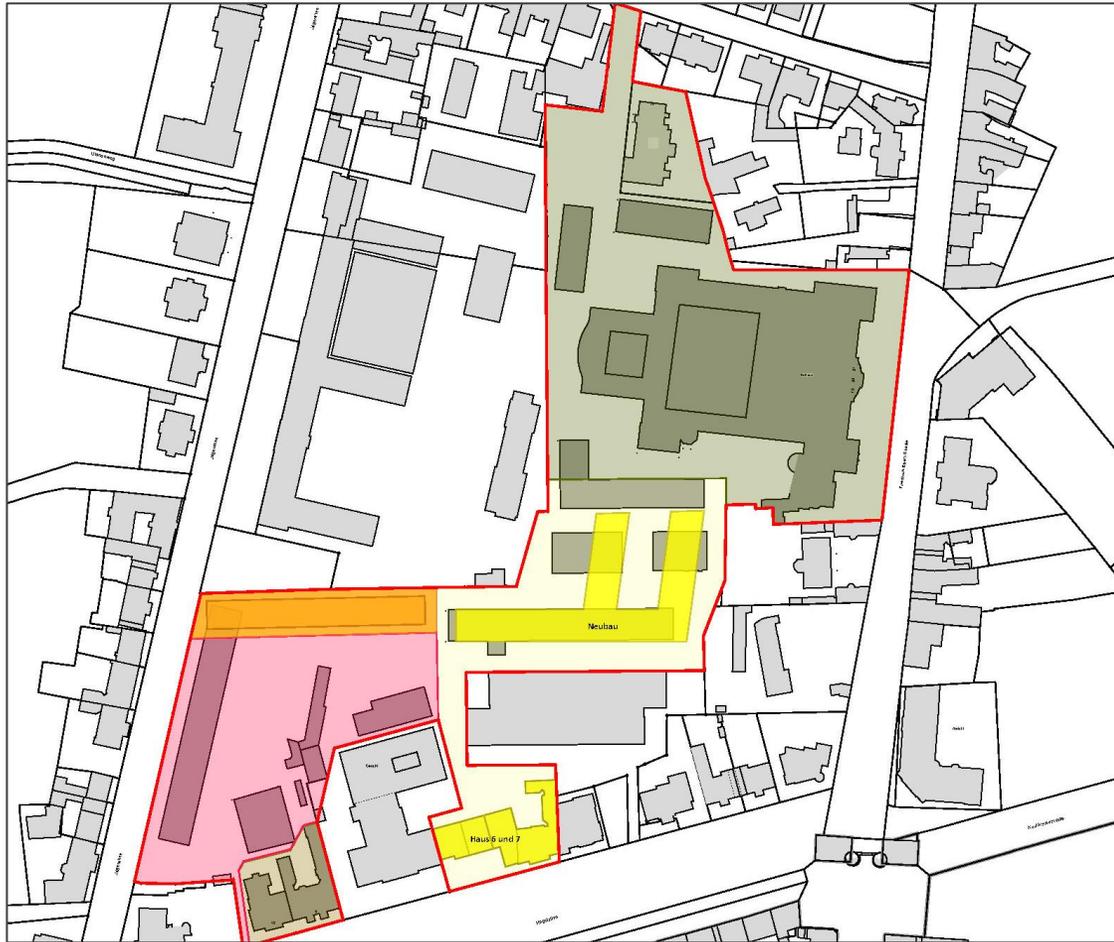
	Plangebiet	
	Grundstücksfläche	48.921 m ²
	Rathaus und notwendige Umgebungsfläche	
	Grundstücksfläche	22.742 m ²
	Haus 9 und 10	
	Grundstücksfläche	1.651 m ²
	Fläche Land	
	Grundstücksfläche	2.274 m ²
	Gebäude BGF (IV Geschosse)	5.084 m ²
	Daseinsvorsorge	
	Grundstücksfläche	10.019 m ²

	Verbleibende Fläche	
	Grundstücksfläche	12.235 m ²
	Neubau BGF (IV Geschosse)	7.146 m ²
	Haus 1 BGF (IX Geschosse)	13.009 m ²
	Haus 6 und 7 BGF	5.131 m ²



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 1.2 Abriss Haus 1 + Neubau



	Plangebiet	
	Grundstücksfläche	48.921 m ²
	Rathaus und notwendige Umgebungsfläche	
	Grundstücksfläche	22.742 m ²
	Haus 9 und 10	
	Grundstücksfläche	1.651 m ²
	Fläche Land	
	Grundstücksfläche	2.274 m ²
	Gebäude BGF (IV Geschosse)	5.084 m ²
	Daseinsvorsorge	
	Grundstücksfläche	10.019 m ²

	Verbleibende Fläche	
	Grundstücksfläche	12.235 m ²
	Neubau BGF (IV Geschosse)	11.536 m ²
	Haus 6 und 7 BGF	5.131 m ²



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Grundstücksflächenbilanz (in m²) Variante 1



		Variante 1.1	Variante 1.2
Grundstück		48.921	48.921
Grundstücksfläche Rathaus & notwendige Umgebungsfläche		22.742	22.742
Grundstücksfläche Haus 9 & 10		1.651	1.651
Grundstücksfläche Land		2.274	2.274
Grundstücksfläche Daseinsvorsorge		10.019	10.019
Verbleibende Grundfläche		12.235	12.235



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Flächenbilanz (BGF in m²) // Arbeitsplätze (26,5 m² je AP) Variante 1



	Variante 1.1	<i>Variante 1.1 (Arbeitsplätze)</i>	Variante 1.2	<i>Variante 1.2 (Arbeitsplätze)</i>
Flächenbedarf LHP	44.000		44.000	
Strategische Reservefläche	15.000	2.226	15.000	2.226
BGF / AP Bestand Rathaus & Haus 23	26.558	450	26.558	450
BGF / AP Bestand Campus Haus 7 & 6	5.131	120	5.131	120
BGF / AP Bestand Haus 1	13.009	500	-	-
BGF / AP Neubau Campus	7.146	270	11.536	435
Verbleibender Flächenbedarf / AP Edisonallee	23.488	886	32.348	1.221
BGF / AP Kapazität Bestand Edisonallee*	21.156	798	21.156	798
BGF / AP Kapazität Neubau Edisonallee	8.142	307	8.142	307
Verfügbare BGF / mögliche AP gesamt	81.142	2.445	72.523	2.111

*eigene Schätzung Drees & Sommer für die drei Bauteile (Stelzenbau, Dreiecksbau Nord, Dreiecksbau Süd)



AGENDA

01 ANLASS & ZIELSETZUNG

02 VARIANTEN

02.1 VARIANTE 1

02.2 VARIANTE 2

02.3 VARIANTE 3

02.4 VARIANTE 4

02.5 VARIANTE 5

03 KOSTENERMITTLUNG

04 ZWISCHENFAZIT

05 VORZUGSVARIANTEN

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

07 KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

08 FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

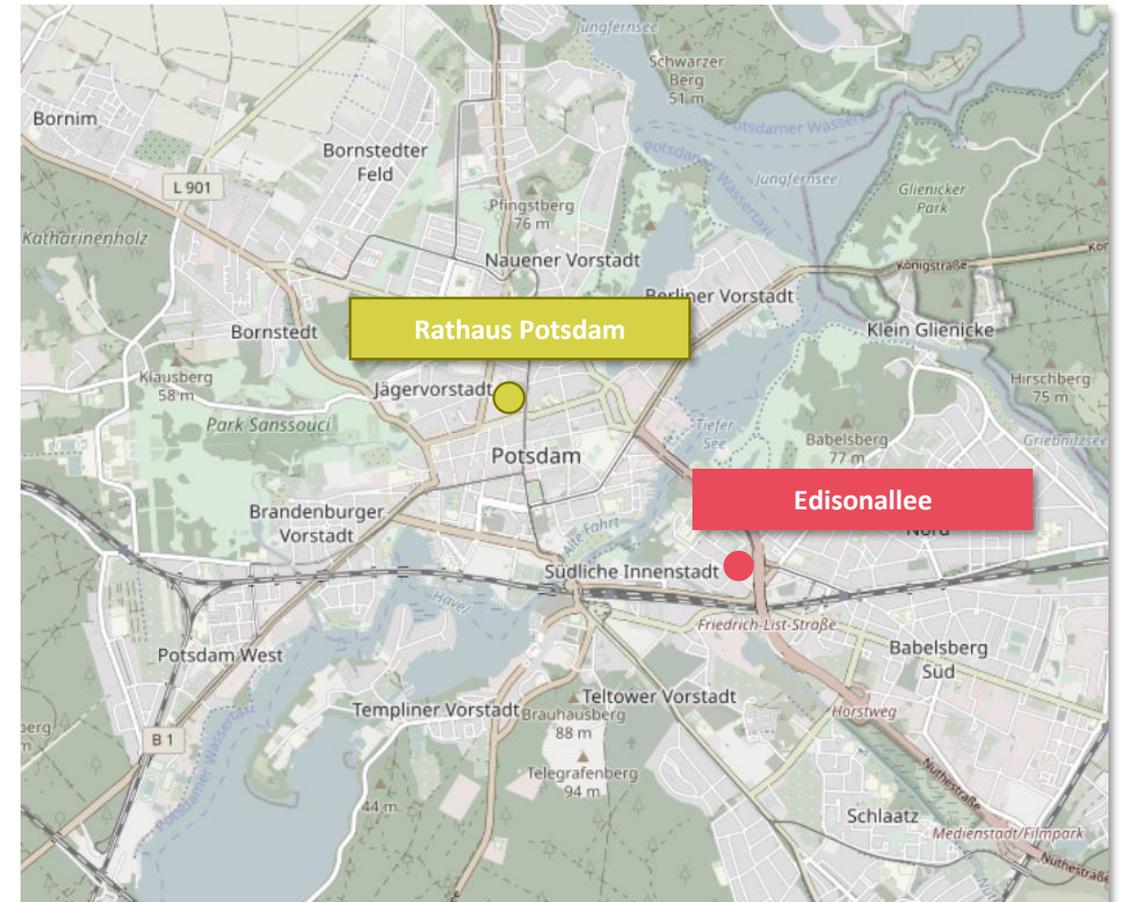
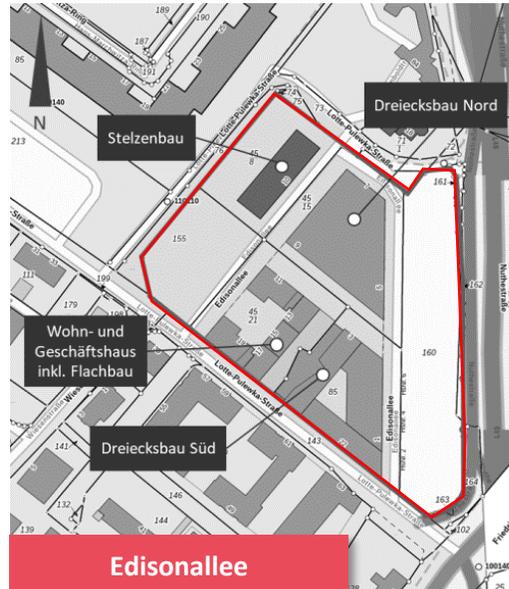
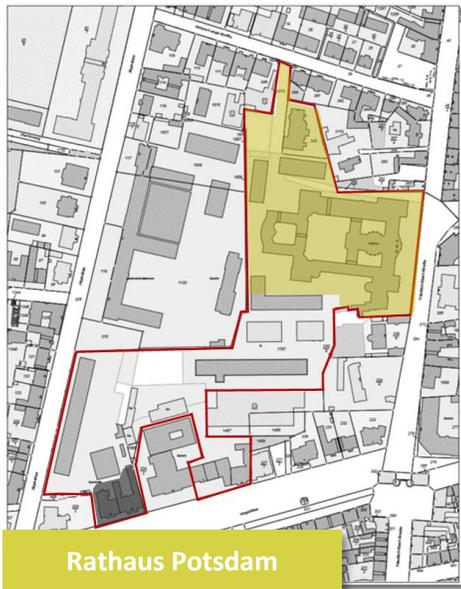


STÄDTEBAULICHE VARIANTEN



Variante 2

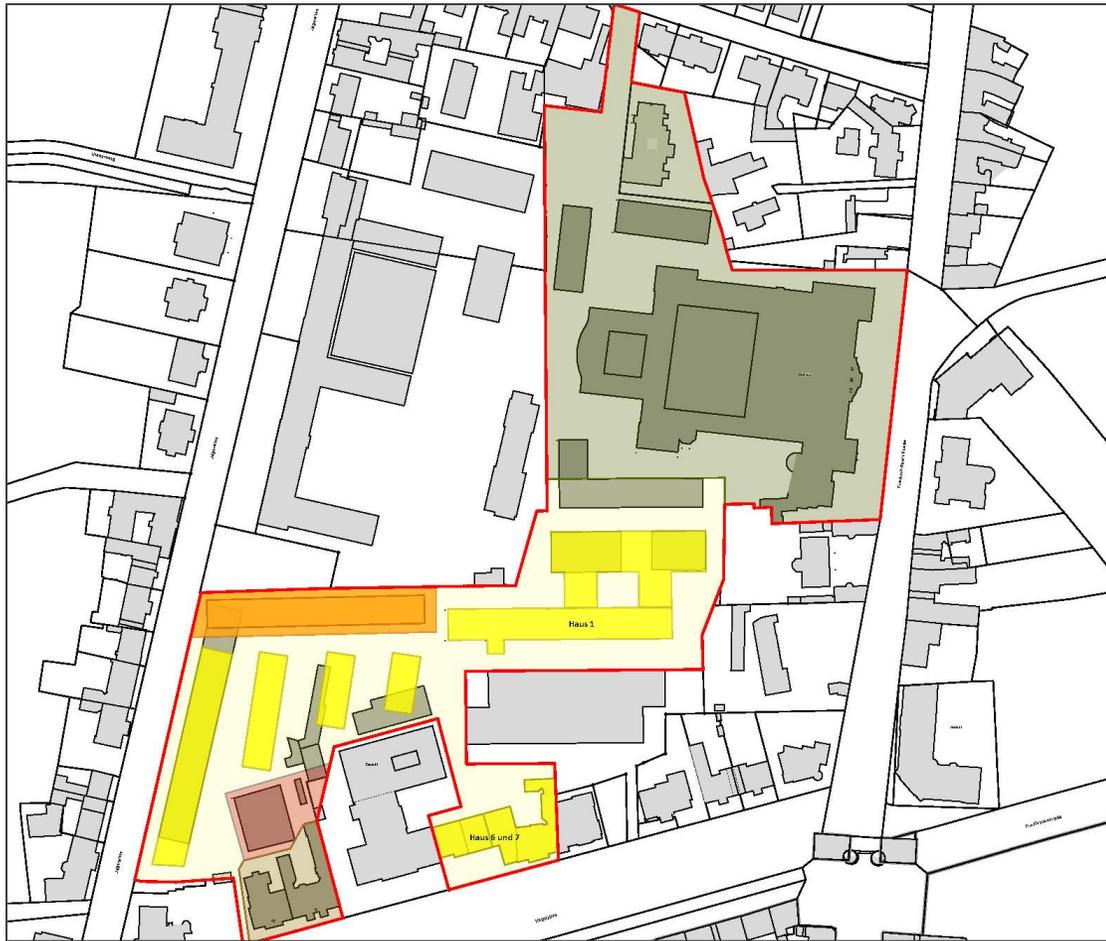
- C** Sanierung Rathaus und Haus 23 (450 Arbeitsplätze)
- L** Fläche von ca. 4.000 m² NF für Land zur Verfügung stellen
- C** Sanierung und Ertüchtigung von Gebäudebeständen und Neubau auf den verbliebenen Restflächen
- E** Ankauf von zusammenhängender Bestandsobjekte in der Edisonallee und Neubau





STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 2.1 – Bestand/Sanierung Haus 1 + Neubau



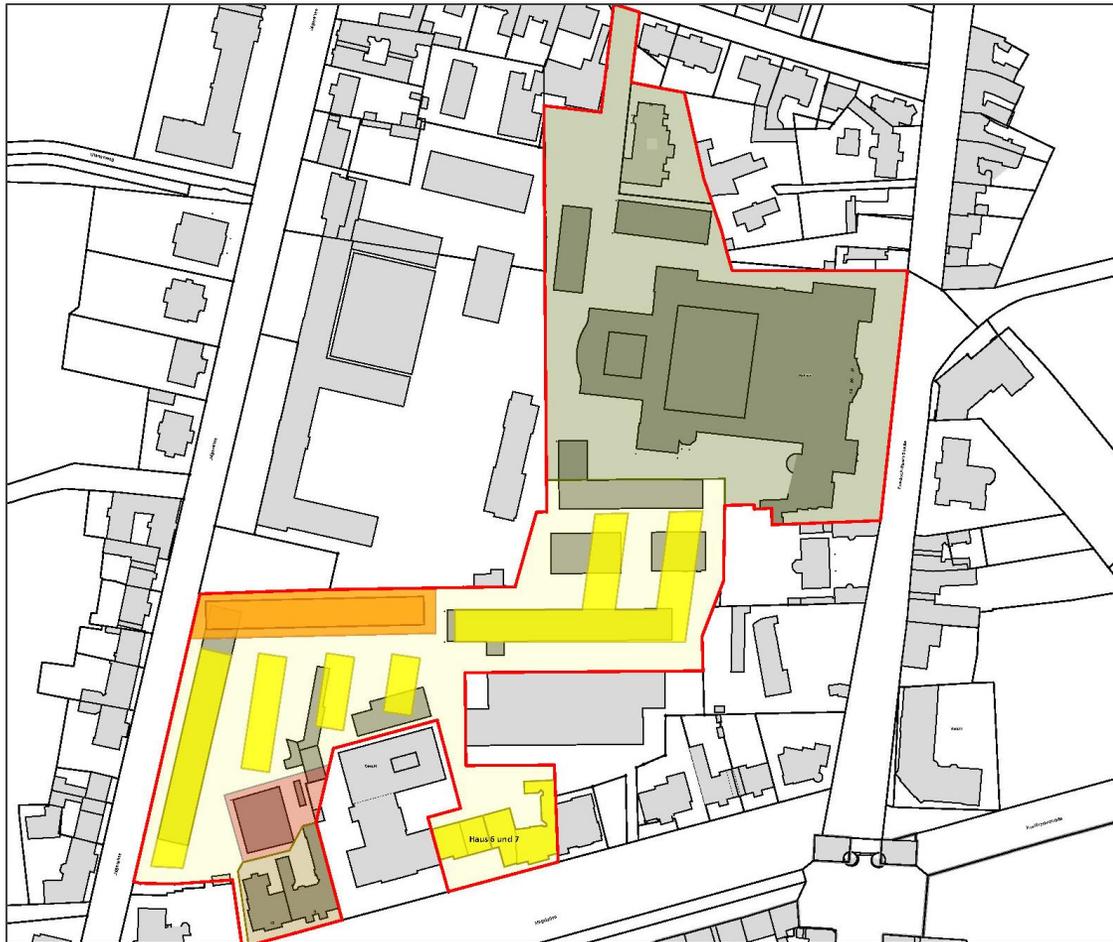
	Plangebiet	
	Grundstücksfläche	48.921 m ²
	Rathaus und notwendige Umgebungsfläche	
	Grundstücksfläche	22.742 m ²
	Haus 9 und 10	
	Grundstücksfläche	1.651 m ²
	Fläche Land	
	Grundstücksfläche	2.274 m ²
	Gebäude BGF (IV Geschosse)	5.084 m ²
	Sporthalle	
	Grundstücksfläche	1.872 m ²

	Verbleibende Fläche	
	Grundstücksfläche	20.382 m ²
	Neubau ges. BGF (IV Geschosse)	18.680 m ²
	Haus 1 BGF (IX Geschosse)	13.009 m ²
	Haus 6 und 7 BGF	5.131 m ²



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 2.2 – Abriss Haus 1 + Neubau



	Plangebiet	
	Grundstücksfläche	48.921 m ²
	Rathaus und notwendige Umgebungsfläche	
	Grundstücksfläche	22.742 m ²
	Haus 9 und 10	
	Grundstücksfläche	1.651 m ²
	Fläche Land	
	Grundstücksfläche	2.274 m ²
	Gebäude BGF (IV Geschosse)	5.084 m ²
	Sporthalle	
	Grundstücksfläche	1.872 m ²

	Verbleibende Fläche	
	Grundstücksfläche	20.382 m ²
	Neubau ges. BGF (IV Geschosse)	23.070 m ²
	Haus 6 und 7 BGF	5.131 m ²



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Grundstücksflächenbilanz (in m²) Variante 2



		Variante 2.1	Variante 2.2
Grundstück		48.921	48.921
Grundstücksfläche Rathaus & notwendige Umgebungsfläche		22.742	22.742
Grundstücksfläche Haus 9 & 10		1.651	1.651
Grundstücksfläche Sporthalle		1.872	1.872
Grundstücksfläche Land		2.274	2.274
Verbleibende Grundfläche		20.382	20.382



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN



Flächenbilanz (BGF in m²) // Arbeitsplätze (26,5 m² je AP) Variante 2

	Variante 2.1	<i>Variante 2.1 (Arbeitsplätze)</i>	Variante 2.2	<i>Variante 2.2 (Arbeitsplätze)</i>
Flächenbedarf LHP	44.000		44.000	
Strategische Reservefläche	15.000	2.226	15.000	2.226
BGF / AP Bestand Rathaus & Haus 23	26.558	450	26.558	450
BGF / AP Bestand Campus Haus 7 & 6	5.131	120	5.131	120
BGF / AP Bestand Haus 1	13.009	500	-	-
BGF / AP Neubau Campus	18.680	705	23.070	871
Verbleibender Flächenbedarf / AP Edisonallee	11.954	451	20.814	785
BGF / AP Kapazität Bestand Edisonallee*	21.156	798	21.156	798
BGF / AP Kapazität Neubau Edisonallee	8.142	307	8.142	307
Verfügbare BGF / mögliche AP gesamt	92.676	2.880	84.057	2.546

*eigene Schätzung Drees & Sommer für die drei Bauteile (Stelzenbau, Dreiecksbau Nord, Dreiecksbau Süd)



AGENDA

01 ANLASS & ZIELSETZUNG

02 VARIANTEN

02.1 VARIANTE 1

02.2 VARIANTE 2

02.3 VARIANTE 3

02.4 VARIANTE 4

02.5 VARIANTE 5

03 KOSTENERMITTLUNG

04 ZWISCHENFAZIT

05 VORZUGSVARIANTEN

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

07 KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

08 FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

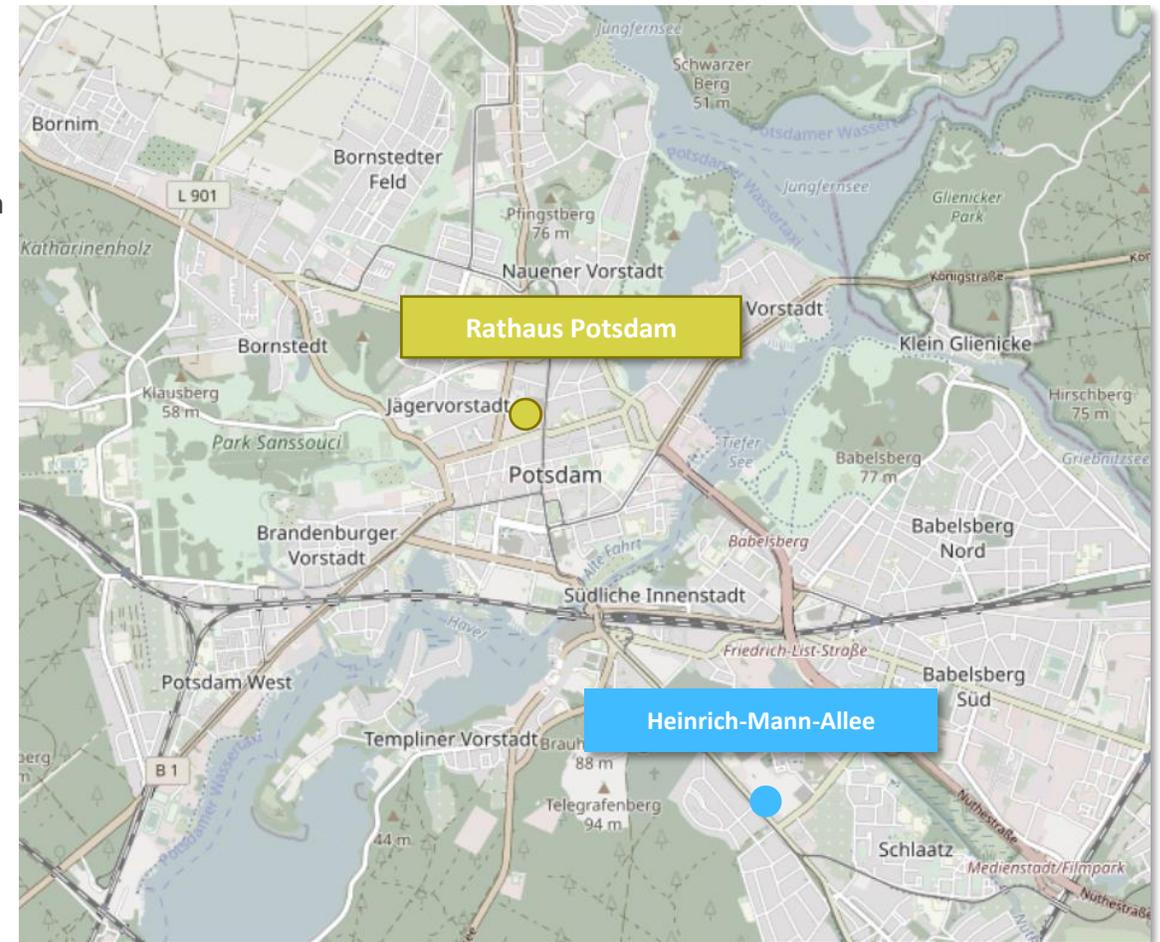
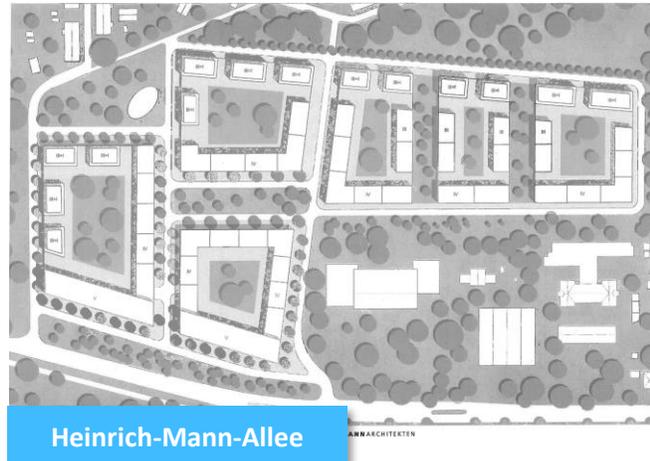
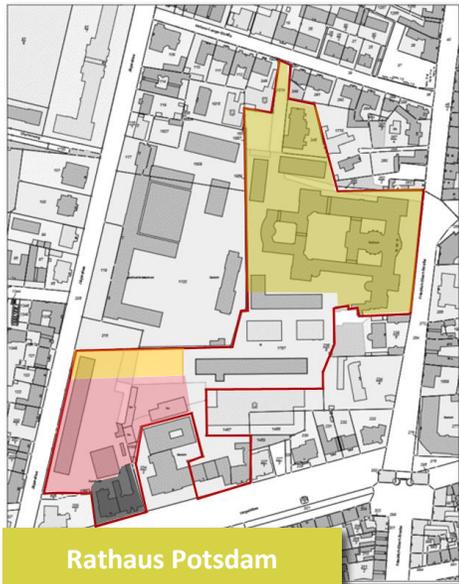


STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 3



- C** Sanierung Rathaus und Haus 23 (450 Arbeitsplätze)
- L** Fläche von ca. 4.000 m² NF für Land zur Verfügung stellen
- D** Fläche für Daseinsvorsorge von ca. 10.000 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stellen
- C** Sanierung und Ertüchtigung von Gebäudebeständen und Neubau auf den verbliebenen Restflächen
- H** Neubau an einem zweiten Standort (Heinrich-Mann-Allee)

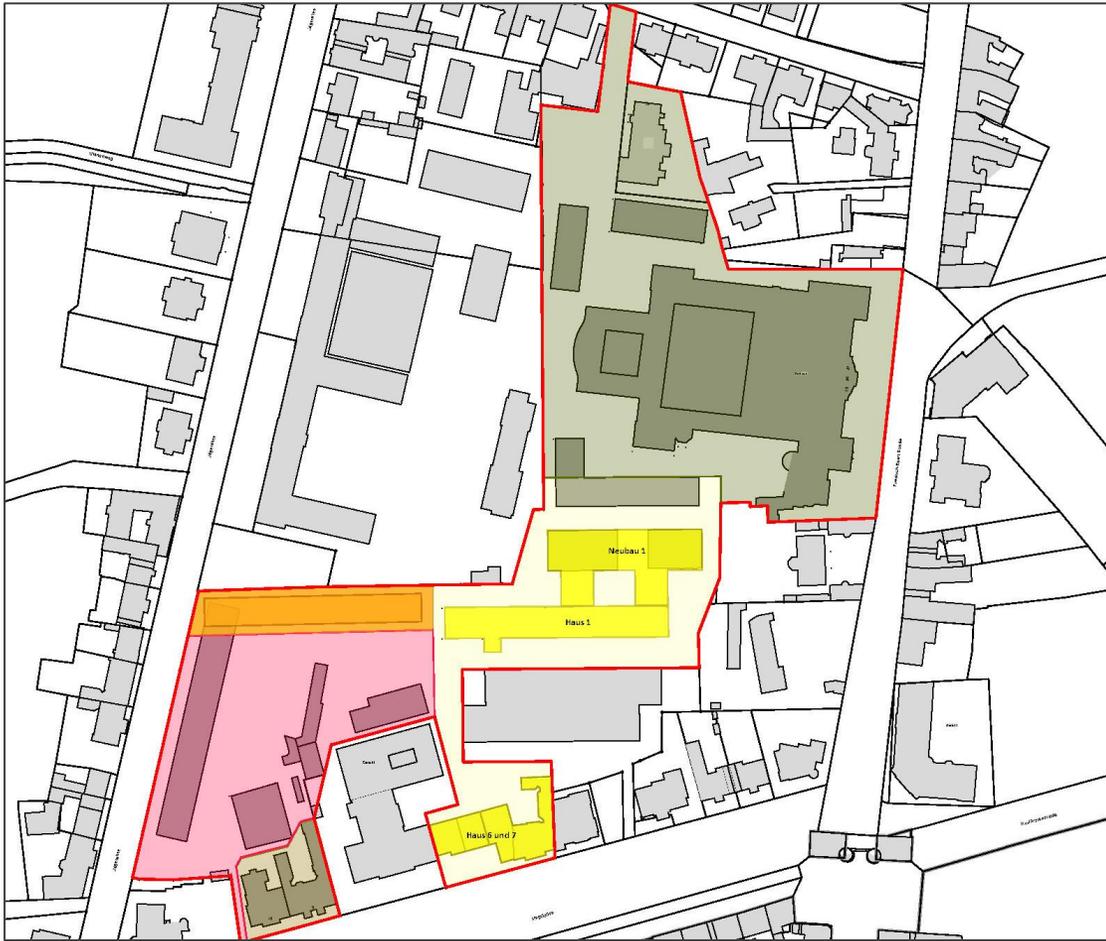


Quelle: Openstreetmaps (2021)



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 3.1 – Bestand/Sanierung Haus 1 + Neubau



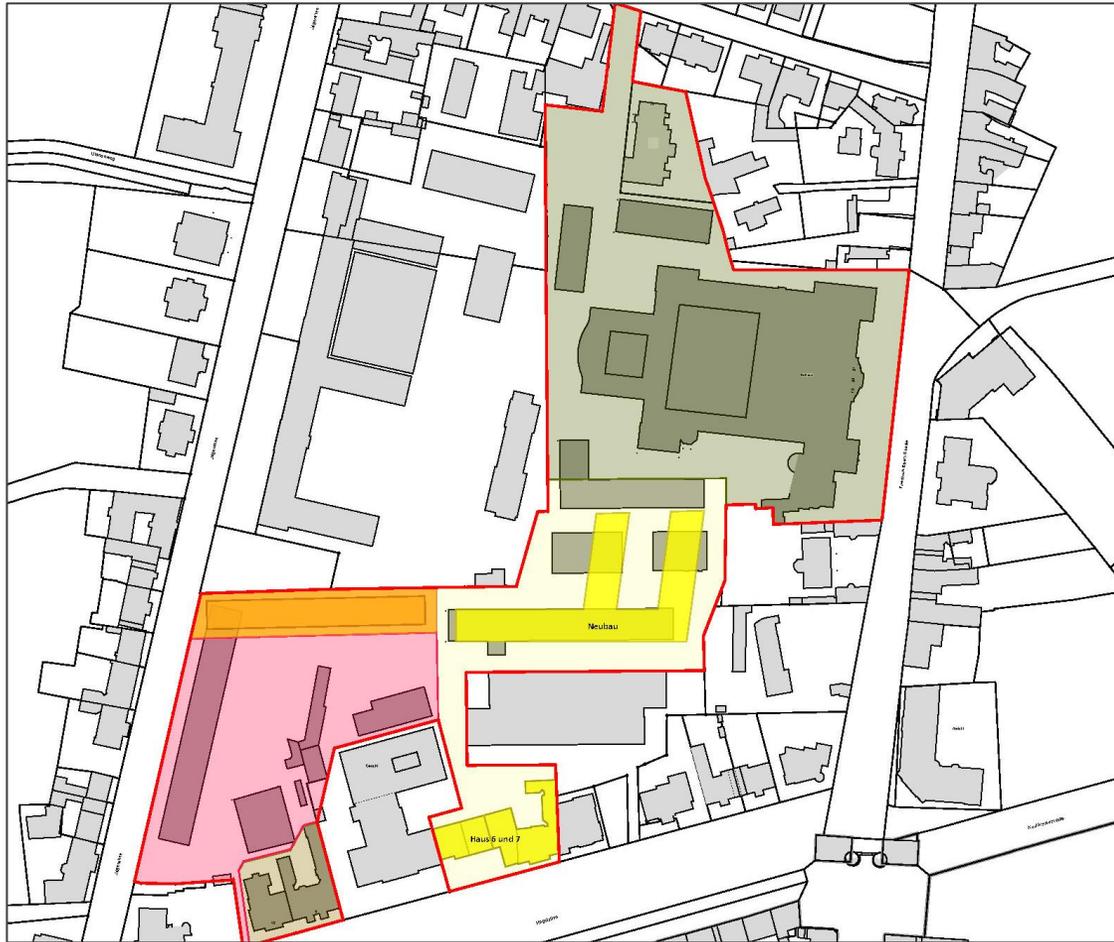
	Plangebiet	
	Grundstücksfläche	48.921 m ²
	Rathaus und notwendige Umgebungsfläche	
	Grundstücksfläche	22.742 m ²
	Haus 9 und 10	
	Grundstücksfläche	1.651 m ²
	Fläche Land	
	Grundstücksfläche	2.274 m ²
	Gebäude BGF (IV Geschosse)	5.084 m ²
	Daseinsvorsorge	
	Grundstücksfläche	10.019 m ²

	Verbleibende Fläche	
	Grundstücksfläche	12.235 m ²
	Neubau BGF (IV Geschosse)	7.146 m ²
	Haus 1 BGF (IX Geschosse)	13.009 m ²
	Haus 6 und 7 BGF	5.131 m ²



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 3.2 Abriss Haus 1 + Neubau



	Plangebiet	
	Grundstücksfläche	48.921 m ²
	Rathaus und notwendige Umgebungsfläche	
	Grundstücksfläche	22.742 m ²
	Haus 9 und 10	
	Grundstücksfläche	1.651 m ²
	Fläche Land	
	Grundstücksfläche	2.274 m ²
	Gebäude BGF (IV Geschosse)	5.084 m ²
	Daseinsvorsorge	
	Grundstücksfläche	10.019 m ²

	Verbleibende Fläche	
	Grundstücksfläche	12.235 m ²
	Neubau BGF (IV Geschosse)	11.536 m ²
	Haus 6 und 7 BGF	5.131 m ²



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Grundstücksflächenbilanz (in m²) Variante 3



		Variante 3.1	Variante 3.2
Grundstück		48.921	48.921
Grundstücksfläche Rathaus & notwendige Umgebungsfläche		22.742	22.742
Grundstücksfläche Haus 9 & 10		1.651	1.651
Grundstücksfläche Land		2.274	2.274
Grundstücksfläche Daseinsvorsorge		10.019	10.019
Verbleibende Grundfläche		12.235	12.235



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Flächenbilanz (BGF in m²) // Arbeitsplätze (26,5 m² je AP) Variante 3



	Variante 3.1	<i>Variante 3.1 (Arbeitsplätze)</i>	Variante 3.2	<i>Variante 3.2 (Arbeitsplätze)</i>
Flächenbedarf LHP	44.000		44.000	
Strategische Reservefläche	15.000	2.226	15.000	2.226
BGF / AP Bestand Rathaus & Haus 23	26.558	450	26.558	450
BGF / AP Bestand Campus Haus 7 & 6	5.131	120	5.131	120
BGF / AP Bestand Haus 1	13.009	500	-	-
BGF / AP Neubau Campus	7.146	270	11.536	435
Verbleibender Flächenbedarf / AP H-M-A	23.488	886	32.348	1.221
BGF / AP Kapazität Neubau H-M-A*	60.960	2.300	60.960	2.300
Verfügbare BGF / mögliche AP gesamt	112.804	3.640	104.185	3.306

*Flächen (BGF oberirdisch) gemäß Thomas Müller Van Reiman Architekten



AGENDA

01 ANLASS & ZIELSETZUNG

02 VARIANTEN

02.1 VARIANTE 1

02.2 VARIANTE 2

02.3 VARIANTE 3

02.4 VARIANTE 4

02.5 VARIANTE 5

03 KOSTENERMITTLUNG

04 ZWISCHENFAZIT

05 VORZUGSVARIANTEN

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

07 KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

08 FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

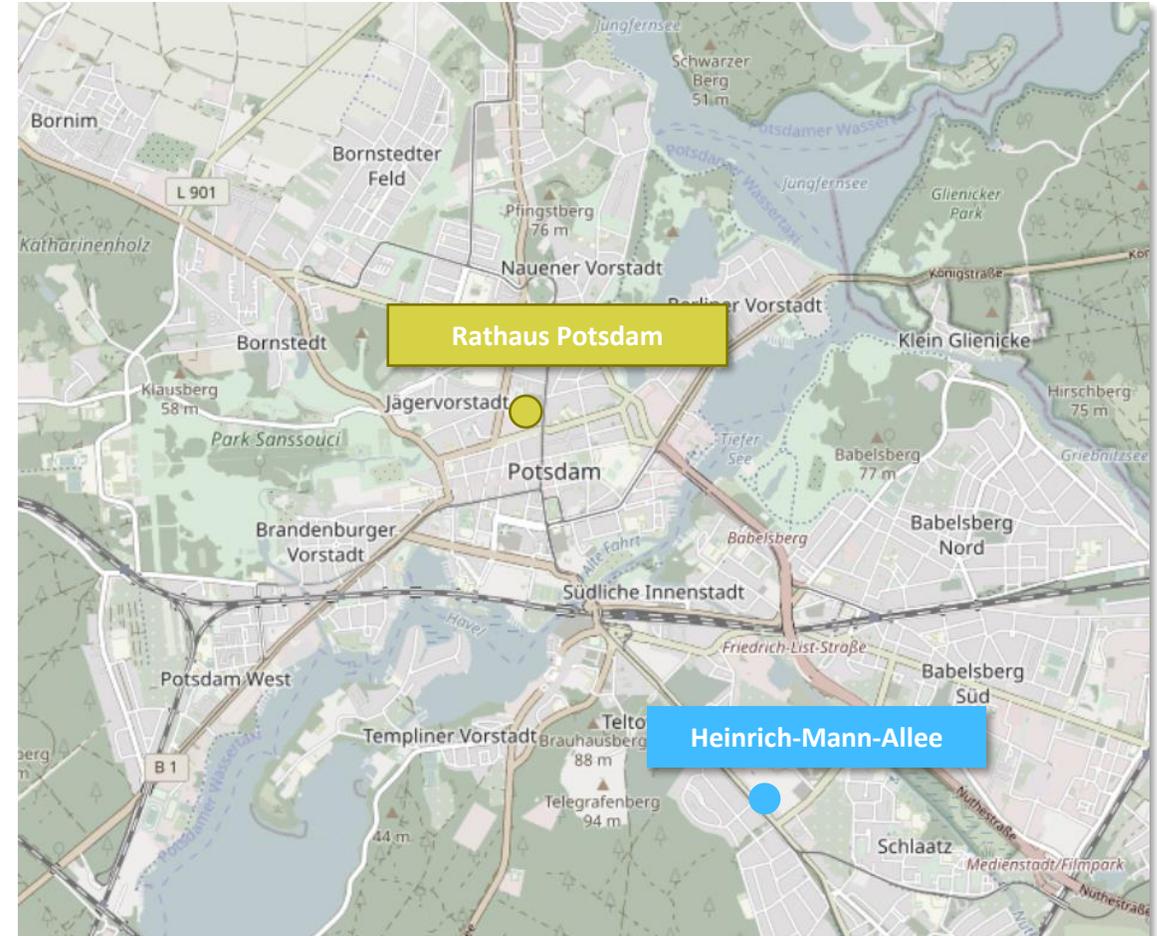
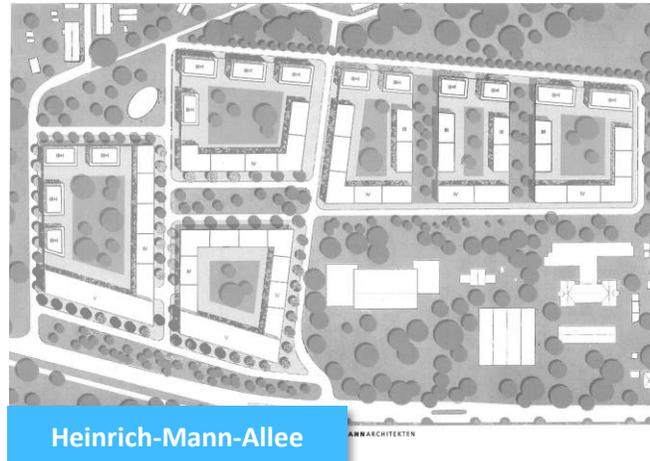
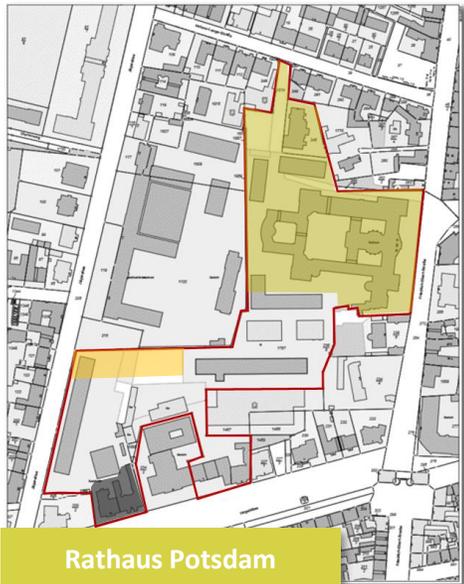


STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 4



- C** Sanierung Rathaus und Haus 23 (450 Arbeitsplätze)
- L** Fläche von ca. 4.000 m² NF für Land zur Verfügung stellen
- C** Sanierung und Ertüchtigung von Gebäudebeständen und Neubau auf den verbliebenen Restflächen
- H** Neubau an einem zweiten Standort (Heinrich-Mann-Allee)

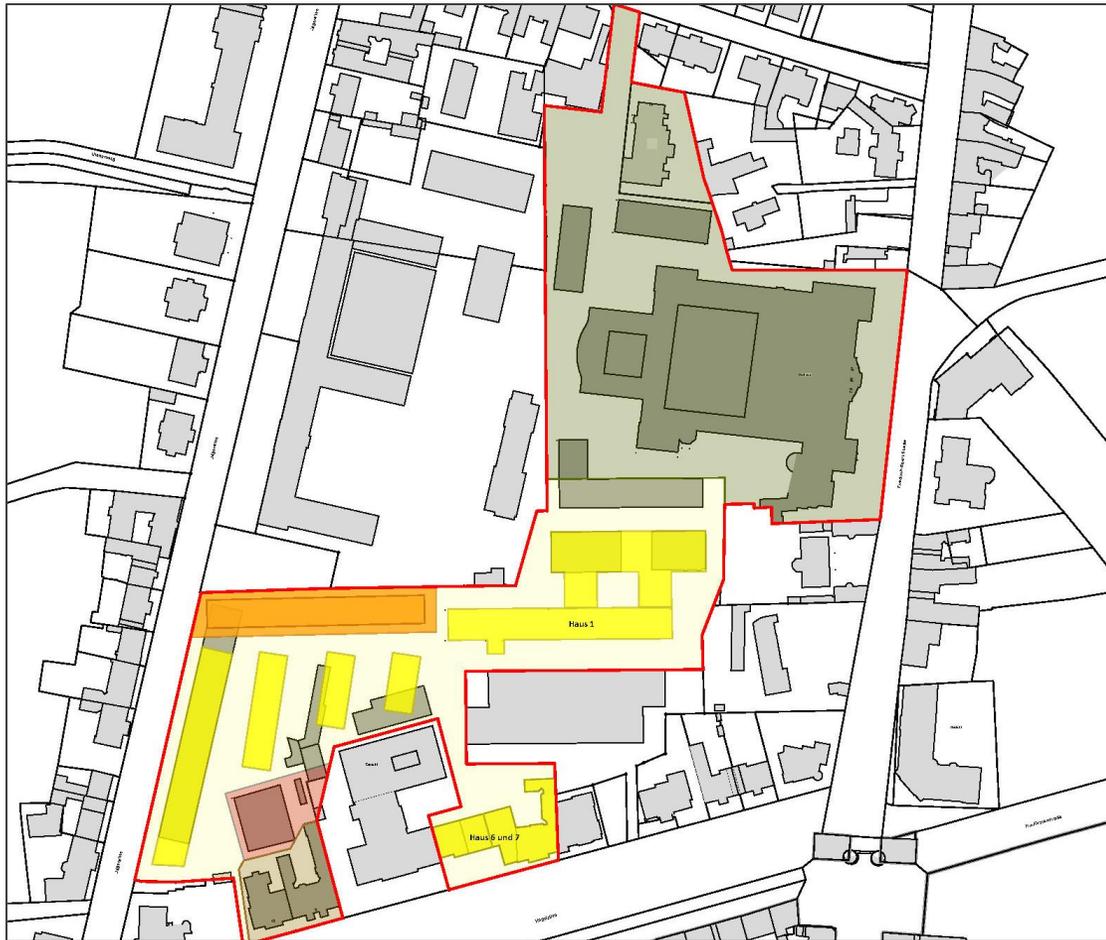


Quelle: Openstreetmaps (2021)



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 4.1 – Bestand/Sanierung Haus 1 + Neubau



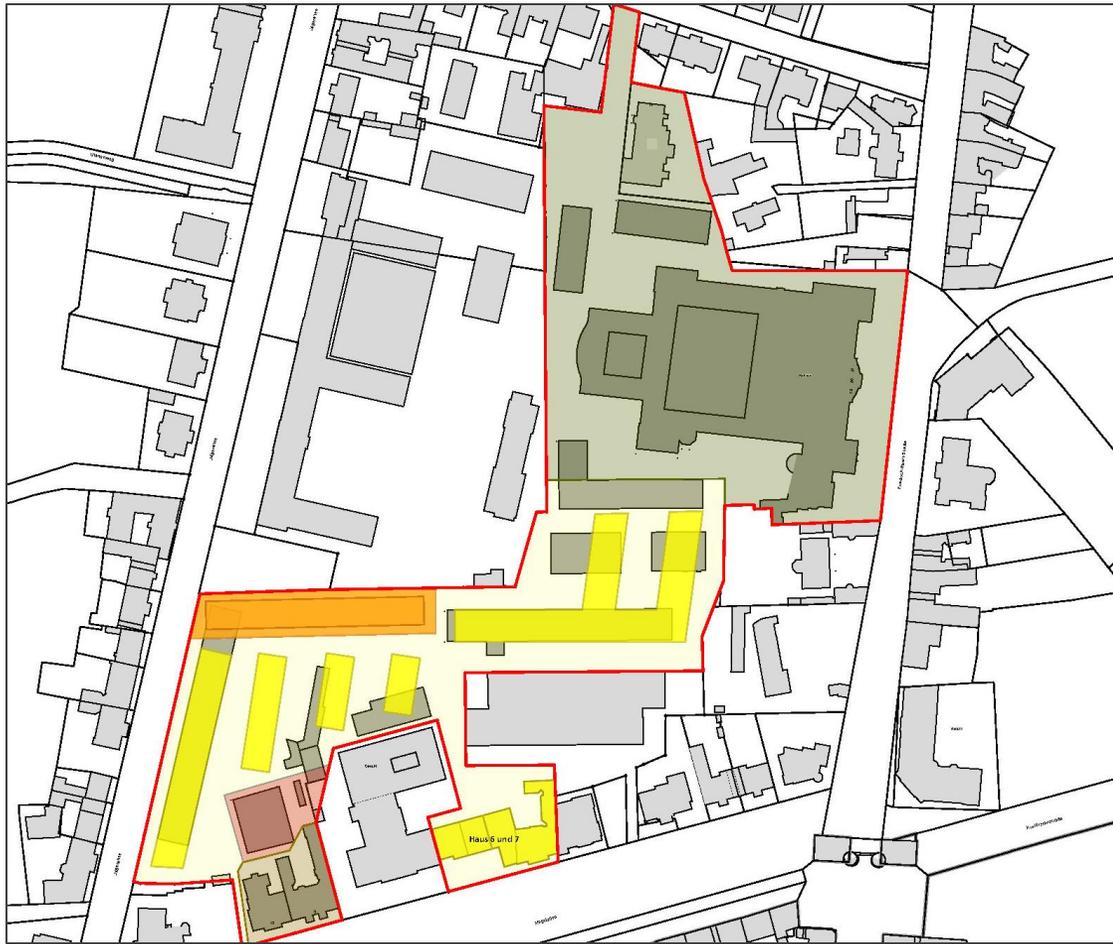
	Plangebiet		
	Grundstücksfläche	48.921 m ²	
	Rathaus und notwendige Umgebungsfläche		
	Grundstücksfläche	22.742 m ²	
	Haus 9 und 10		
	Grundstücksfläche	1.651 m ²	
	Fläche Land		
	Grundstücksfläche	2.274 m ²	
	Gebäude BGF (IV Geschosse)	5.084 m ²	
	Sporthalle		
	Grundstücksfläche	1.872 m ²	

	Verbleibende Fläche		
	Grundstücksfläche	20.382 m ²	
	Neubau ges. BGF (IV Geschosse)	18.680 m ²	
	Haus 1 BGF (IX Geschosse)	13.009 m ²	
	Haus 6 und 7 BGF	5.131 m ²	



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Variante 4.2 – Abriss Haus 1 + Neubau



	Plangebiet	
	Grundstücksfläche	48.921 m ²
	Rathaus und notwendige Umgebungsfläche	
	Grundstücksfläche	22.742 m ²
	Haus 9 und 10	
	Grundstücksfläche	1.651 m ²
	Fläche Land	
	Grundstücksfläche	2.274 m ²
	Gebäude BGF (IV Geschosse)	5.084 m ²
	Sporthalle	
	Grundstücksfläche	1.872 m ²

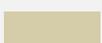
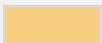
	Verbleibende Fläche	
	Grundstücksfläche	20.382 m ²
	Neubau ges. BGF (IV Geschosse)	23.070 m ²
	Haus 6 und 7 BGF	5.131 m ²



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Grundstücksflächenbilanz (in m²) Variante 4



		Variante 4.1	Variante 4.2
Grundstück		48.921	48.921
Grundstücksfläche Rathaus & notwendige Umgebungsfläche		22.742	22.742
Grundstücksfläche Haus 9 & 10		1.651	1.651
Grundstücksfläche Sporthalle		1.872	1.872
Grundstücksfläche Land		2.274	2.274
Verbleibende Grundfläche		20.382	20.382



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Flächenbilanz (BGF in m²) // Arbeitsplätze (26,5 m² je AP) Variante 4



	Variante 4.1	<i>Variante 4.1 (Arbeitsplätze)</i>	Variante 4.2	<i>Variante 4.2 (Arbeitsplätze)</i>
Flächenbedarf LHP	44.000		44.000	
Strategische Reservefläche	15.000	2.226	15.000	2.226
BGF / AP Bestand Rathaus & Haus 23	26.558	450	26.558	450
BGF / AP Bestand Campus Haus 7 & 6	5.131	120	5.131	120
BGF / AP Bestand Haus 1	13.009	500	-	-
BGF / AP Neubau Campus	18.680	705	23.070	871
Verbleibender Flächenbedarf / AP H-M-A	11.954	451	20.814	785
BGF / AP Kapazität Neubau H-M-A*	60.960	2.300	60.960	2.300
Verfügbare BGF / mögliche AP gesamt	124.338	3.525	115.719	3.691

*Flächen (BGF oberirdisch) gemäß Thomas Müller Van Reiman Architekten



AGENDA

01 ANLASS & ZIELSETZUNG

02 VARIANTEN

- 02.1 VARIANTE 1
- 02.2 VARIANTE 2
- 02.3 VARIANTE 3
- 02.4 VARIANTE 4
- 02.5 VARIANTE 5

03 KOSTENERMITTLUNG

04 ZWISCHENFAZIT

05 VORZUGSVARIANTEN

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

07 KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

08 FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

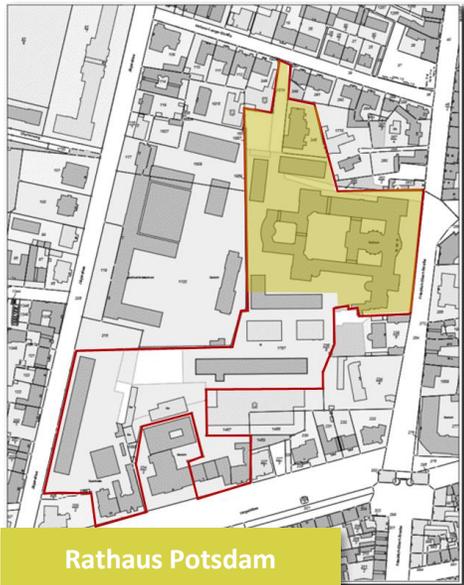


STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

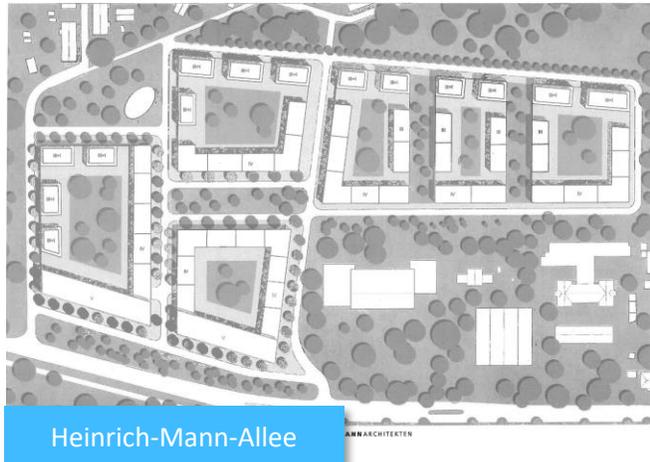
Variante 5



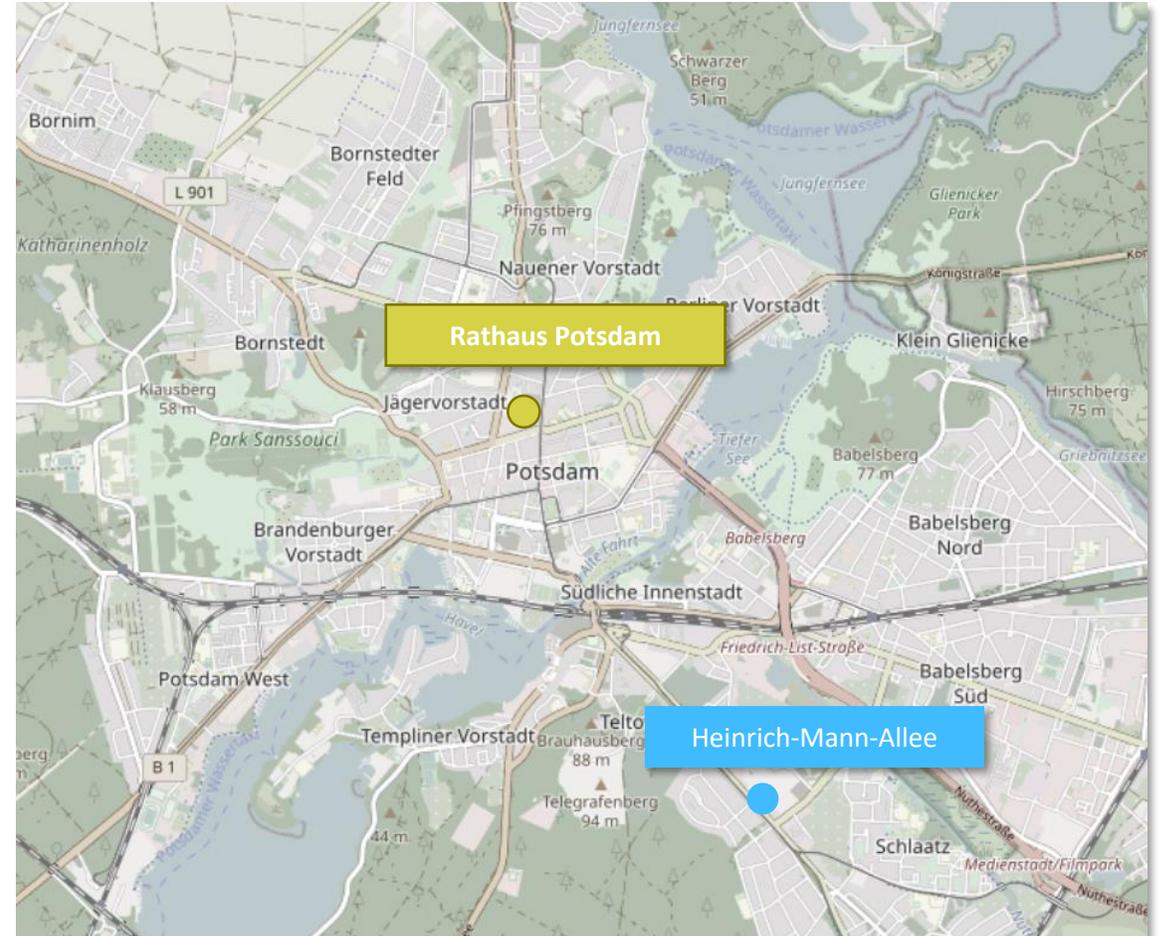
- C** Sanierung Rathaus und Haus 23 (450 Arbeitsplätze)
- H** Neubau an einem zweiten Standort (Heinrich-Mann-Allee)



Rathaus Potsdam



Heinrich-Mann-Allee



Quelle: Openstreetmaps (2021)



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Grundstücksflächenbilanz (in m²) Variante 5



Variante 5.1

Grundstück



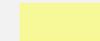
22.742

Grundstücksfläche Rathaus & notwendige Umgebungsfläche



22.742

Verbleibende Grundfläche



0



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Flächenbilanz (BGF in m²) // Arbeitsplätze (26,5 m² je AP) Variante 5



	Variante 5.1	Variante 5.1 (Arbeitsplätze)
Flächenbedarf LHP	44.000	
Strategische Reservefläche	15.000	2.226
BGF Bestand Rathaus & Haus 23	26.558	450
Verbleibender Flächenbedarf / AP H-M-A	47.064	1.776
BGF / AP Kapazität Neubau H-M-A*	60.960	2.300
Verfügbare BGF / mögliche AP gesamt	87.518	2.750

*Flächen (BGF oberirdisch) gemäß Thomas Müller Van Reiman Architekten



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Zusammenfassung Flächen (in m²)

Campus
 Edisonallee
 Heinrich-Mann-Allee
 Land
 Daseinsvorsorge

	Verbleibende Grundstücksfläche	BGF Campus	Flächenbedarf Edisonallee	Flächenverfügbarkeit Edisonallee	Flächenbedarf Heinrich-Mann-Allee	Erfüllung Flächenbedarf LHP
Variante 1.1 C L D E	12.235	51.844	23.488	29.298	-	✔
Variante 1.2 C L D E	12.235	43.225	32.348	29.298	-	✘ Arbeitsplätze
Variante 2.1 C L E	20.382	63.378	11.954	29.298	-	✔
Variante 2.2 C L E	20.382	54.759	20.814	29.298	-	✔
Variante 3.1 C L D H	12.235	51.844	-	-	23.488	✔
Variante 3.2 C L D H	12.235	43.225	-	-	32.348	✔
Variante 4.1 C L H	20.382	63.378	-	-	11.954	✔
Variante 4.2 C L H	20.382	54.759	-	-	20.814	✔
Variante 5 C H	0	26.558	-	-	47.064	✔



AGENDA

01 ANLASS & ZIELSETZUNG

02 VARIANTEN

03 KOSTENERMITTLUNG

04 ZWISCHENFAZIT

05 VORZUGSVARIANTEN

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

07 KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

08 FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



AUSGANGSLAGE KOSTENERMITTLUNG

ANNAHMEN, QUALITÄTEN FÜR SANIERUNG

Grundlagen Sanierung

- Je nach Variante Sanierung Stadthaus/Rathaus und Kompletterkernung Haus 1
- Entsorgung schadstoffbelasteter Bauteile anteilig in Kosten enthalten (ca. 10 % von BRI)
- Barrierefreie Herrichtung
- Außenanlagen werden nur im Gebäudeumgriff angepasst
- Preisbasis 02/2021 – Preissteigerung bis zur Fertigstellung noch nicht enthalten
- Unvorhergesehenes 15 % berücksichtigt
- Umbauschlag 5 % berücksichtigt

Ausbau

- Rohbau / Tragwerk: Rückbau der Außenwände und Fenster
- Fassade komplett neu (energetische Ertüchtigung der Fassade durch Installation einer Vorhangfassade mit opaken und transparenten Anteilen gemäß EnEV)
- Fenster komplett neu bei erdreichberührten Bereichen (Einbau von Wärmeschutzverglasungen (2-fach) gemäß EnEV)
- Dächer neu (energetische Ertüchtigung gemäß EnEV → druckfeste Dämmung auf vorhandenen Stahlbeton)
- Bodenplatten: Oberseitige Dämmung der Bodenplatten inkl. Estrichbelag gemäß EnEV
- Ausbau Büro: mittlerer Standard ohne Sonderelemente (z.B. großflächige Systemglaswände, Hohlraumboden), Bodenbelag Teppich
- Akustische Maßnahmen bei Besprechungsräumen berücksichtigt (abgehängte Decke)
- Abgehängte Decke in Fluren berücksichtigt
- Perimeterdämmung erdreichberührte Außenwände



AUSGANGSLAGE KOSTENERMITTLUNG

ANNAHMEN, QUALITÄTEN FÜR SANIERUNG

Technische Gebäudeausrüstung

- Mittlerer Verwaltungsstandard (ohne mechanische Belüftung und Kühlung der Büroflächen); Zu- und Abluftanlagen für Besprechungsräume; Abluftanlagen WC-Bereiche
- Vermeidung wartungsintensiver Gebäudetechnik und Berücksichtigung von Technik mit geringen Energie- und Betriebskosten
- Sanitärtechnik komplett neu (inkl. Grundleitungen)
- Heizungstechnik komplett neu
- Wärmeerzeugung Einbau neuer Unterstationen in den Gebäuden
- Elektrotechnik inkl. LED-Beleuchtung komplett neu
- Fernmeldetechnik komplett neu
- Förderanlagen komplett neu
- Gebäudeautomation komplett neu (Anlagenbezogene Regelung und Steuerung mit Störmeldeweiterleitung an Zentraltabelleau / Rechner, keine übergeordnete Gebäudeleittechnik)
- Serverraum komplett neu (ohne aktive Bauteile)
- Zusätzliche NSHV in großen Gebäuden



AUSGANGSLAGE KOSTENERMITTLUNG

ANNAHMEN, QUALITÄTEN FÜR NEUBAUTEN

Grundlagen Neubau

- Abbruch Bestandsgebäude
- Entsorgung schadstoffbelasteter Bauteile anteilig in Kosten enthalten (10 % von BRI)
- Flächen gemäß Grobkonzepte Drees & Sommer
- Barrierefreie Erschließung der Räume (DIN 18040-1)
- Preisbasis 02/2021, Preissteigerung bis zur Fertigstellung noch nicht enthalten
- Unvorhergesehenes 15 % berücksichtigt

Ausbau

- Baugrube: Herstellung mit Dichtsohle und Restwasserhaltung nach statischem Konzept
- Rohbau / Tragwerk: Tiefgründung Bohrpfähle je 5 m² BGF 1 Bohrpfahl Ø 50 cm, Länge 22,5 m, Stahlbeton-Skelettbau, wirtschaftliches flexibles Stützenraster, Stützenstellung in der Ebene der Fassaden sowie im Gebäudeinneren, aussteifende Treppenhaukern

Ausbau

- Fassade: Installation einer Vorhangfassade mit opaken und transparenten Anteilen gemäß EnEV; Perimeterdämmung erdreichberührte Außenwände gemäß EnEV
- Fenster bei erdreichberührten Bereichen (Einbau von Wärmeschutzverglasungen (2-fach) gemäß EnEV)
- Dächer: Stahlbeton mit druckfester Dämmung gemäß EnEV
- Unterer Gebäudeabschluss: Unterseitige Dämmung der Decke zu unbeheizten Bereichen bzw. unterseitige Dämmung der Bodenplatte
- Ausbau Büro: mittlerer Standard ohne Sonderelemente (z. B. Hohlraumboden), Bodenbelag Teppich
- Akustische Maßnahmen bei Besprechungsräumen berücksichtigt (abgehängte Decke)
- Abgehängte Decke in Fluren berücksichtigt
- Außenanlagen komplett neu



AUSGANGSLAGE KOSTENERMITTLUNG

ANNAHMEN, QUALITÄTEN FÜR NEUBAUTEN

Technische Gebäudeausrüstung

- Mittlerer Verwaltungsstandard (ohne mechanische Belüftung und Kühlung der Büroflächen); Zu- und Abluftanlagen für Besprechungsräume; Abluftanlagen WC-Bereiche
- Vermeidung wartungsintensiver Gebäudetechnik und Berücksichtigung von Technik mit geringen Energie- und Betriebskosten
- Sanitärtechnik komplett neu (inkl. Grundleitungen)
- Heizungstechnik komplett neu
- Wärmeerzeugung Einbau neuer Unterstationen in den Gebäuden
- Elektrotechnik inkl. LED-Beleuchtung komplett neu
- Fernmeldetechnik komplett neu
- Förderanlagen komplett neu
- Gebäudeautomation komplett neu (Anlagenbezogene Regelung und Steuerung mit Störmeldeweiterleitung an Zentraltabelleau / Rechner, keine übergeordnete Gebäudeleittechnik)
- Serverraum komplett neu (ohne aktive Bauteile)
- Zusätzliche NSHV in großen Gebäuden



AUSGANGSLAGE KOSTENERMITTLUNG

ANNAHMEN, QUALITÄTEN FÜR SANIERUNG UND NEUBAUTEN

Nicht enthaltende Kosten

- Medientechnik
- Telekommunikationsanlagen (Endgeräte)
- Zeiterfassungsanlagen, Zeitmessanlagen
- Endgeräte, wie z. B. Computer, Monitore, Faxgeräte, Kopierer
- Zuschläge GU-Vergabe
- Leitsystem nach DIN 18040-1 / Barrierefrei
- Ausstattung (KG 600, z. B. Möbel, Teeküchen usw.)
- Aktive Bauteile für Serverraum und Etagenverteiler
- Sicherheitssysteme (Einbruchmeldeanlagen, Zutrittskontrollen, Videoüberwachung)
- Umzugskosten



KOSTENERMITTLUNG

BAUKOSTEN (KGR 100 - 300) – AM BEISPIEL VARIANTE 1.1

Preisbasis netto, ohne Mehrwertsteuer						Stand: 12.04.2021
	Menge	Einheit	EP	GP	%KGR 1-7	
KGR 100 - Grundstück		psch				
KGR 200 - Herrichten, Erschließen		m ² FBG		10.874.200	11%	
Herrichten Grundstück		m ² FBG		10.874.200	11%	
Herrichten und Freimachen	2.253	m ² FBG	45	101.400		
Erschließungsarbeiten	1	psch	200.000	200.000		
Verlegen von Leitungen	1	psch	200.000	200.000		
Sanierung - Rückbau bis auf Rohbau	152.488	m ³ BRI	50	7.651.100		
Rückbau-/Abbrucharbeiten - <i>Teilabriss</i>		m ³ BRI				
Rückbau-/Abbrucharbeiten - <i>Totalabriss</i>	58.117	m ³ BRI	47	2.721.700		
KGR 300 - Bauwerk	51.132	m ² BGF	651	33.272.800	32%	
Baukonstruktiver Ausbau	51.132	m ² BGF	261	13.360.600	13%	
Nutzungsspezifischer Ausbau	51.132	m ² BGF	259	13.246.500	13%	
Büro	29.274	m ² BGF	219	6.397.500		
Krankenhausräume		m ² BGF	536			
Flur / Foyer	5.074	m ² BGF	253	1.284.400		
Nassbereiche	976	m ² BGF	502	489.900		
Treppenhaus	5.074	m ² BGF	527	2.672.100		
Besprechungsräume	5.855	m ² BGF	251	1.468.900		
Lager-/Nebenflächen	976	m ² BGF	212	206.800		
Technikräume	1.952	m ² BGF	110	215.500		
Küche	1.952	m ² BGF	262	511.400		
Sporthalle		m ² BGF	158			
Tiefgarage		m ² BGF	69			
Übergeordneter Ausbau (feste Einbauten)	51.132	m ² BGF	2	114.100	0%	



KOSTENERMITTLUNG

BAUKOSTEN (KGR 300 ÜBERGEORDNET) – AM BEISPIEL VARIANTE 1.1

KGR 300 - Bauwerk		51.132	m ² BGF	651	33.272.800	32%
Übergeordnete Bauteile		51.132	m² BGF	389	19.912.200	19%
Baugrube		3.380	m³ BGI		1.485.300	1%
	Baugrube ohne Verbau	3.380	m ³ BGI	112	376.900	
	Zulage Altlasten	676	m ³ BGI	56	37.700	
	Verbau	2.253	m ² VBF	346	778.800	
	Wasserhaltung	10%	von Baugrube & Vert	1.155.700	115.600	
	Kampfmittel	12.158	psch	14	176.300	
Rohbau		38.492	m³ BRI	202	7.767.900	8%
	Rohbau unterirdisch		m ³ BRI	127		
	Rohbau oberirdisch	36.239	m ³ BRI	112	4.040.700	
	Tiefgründung (Anzahl Bohrpfähle)	452	Stk	3.568	1.612.800	
	Dämmung Bodenplatte	2.253	m ² GF	90%	112	251.300
	Perimeterdämmung		m ² FAS	erdbedeckt	123	
	Zulage Baustelleneinrichtung	7%	Rohbau	26.615.385	1.863.100	
Fassade		20.565	m² FAS	381	7.834.300	8%
	Sanierung	20.565	m ² FAS	251	5.159.200	
	Fenster	5.141	m ² FAS	502	2.579.600	
	WDVS auf Außenwand		m ² FAS	156		
	Innendämmung	15.424	m ² FAS	167	2.579.600	
	Neubau	5.379	m ² FAS	364	1.955.300	
	Fenster	3.227	m ² FAS	502	1.619.400	
	WDVS auf Außenwand	2.152	m ² FAS	156	335.900	
	Zulage Sonnenschutz	3.227	m ² FAS	223	719.800	
Dach		9.961	m² DAF	163	1.619.500	2%
	Flachdach begehbar nichtbegrünt	8.907	m ² DAF	167	1.489.700	
	Dämmung oberste Geschossdecke	465	m ² DAF	67	31.200	
	Dämmung Schrägdach im Gefach	590	m ² DAF	167	98.600	
Sonstiges		51.132	m² BGF	17	855.200	1%
	Beschildeung, Schließanlage etc.					
	Barrierefreier Umbau Edisonallee Bestand	1	Psch		350.000	0%



KOSTENERMITTLUNG

BAUKOSTEN (KGR 400) – AM BEISPIEL VARIANTE 1.1

KGR 400 - Gebäudetechnik	51.132	m² BGF	436	22.292.100	22%
Nutzungsspezifische Technik	51.132	m² BGF	387	19.789.100	19%
KG 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	51.132	m² BGF	30	1.534.000	
KG 420 Wärmeversorgungsanlagen	51.132	m² BGF	68	3.477.000	
KG 430 Lufttechnische Anlagen (nur Abluftanlagen Sani + Bespr.)	51.132	m² BGF	15	767.000	
KG 430 Kältetechnische Anlagen	51.132	m² BGF	12	613.600	
KG 440 Starkstromanlagen, ELT, Beleuchtung	51.132	m² BGF	155	7.925.400	
KG 450 Fernmelde- und informationstechn. Anlagen (ohne BMA, SAA, E	51.132	m² BGF	55	2.812.300	
KG 460 Förderanlagen (Personenaufzüge)	80	HS á	16.500	1.320.000	
KG 470 Nutzspezifische Anlagen	51.132	m² BGF	4	204.600	
KG 480 Gebäudeautomation (60 % Flächenansatz)	30.679	m² BGF	17	521.600	
KG 490 Sonstiges Maßnahmen für techn. Anlagen	51.132	m² BGF	12	613.600	
Übergeordnete Technik		m² BGF		2.503.000	2%
Blitzschutz	51.132	m² BGF	2	102.300	
Serverraum + IT-Datenräume		pauschal	500.000	1.000.000	
Heizzentralen inkl. FW-Anschluss in den Gebäuden	1	pauschal	373.111	373.200	
Entsorgung und Beschaffung neue MS-Trafo´s (5 Stück für 2 LG)	5	Stk.	16.500	82.500	
Neue MSHV und neue NSHV inkl. Herrichtung Räume	2	pauschal	280.000	560.000	
Zuleitung + Hauptanschluß neue Gebäude	2	Gebäude á	27.500	55.000	
zusätzliche NSHV für große Gebäude	3	Stk	110.000	330.000	
PV-Anlage	3	m² DAF		Optimierung	
Summe KGR 300+400	51.132	m² BGF	1.087	55.564.900	54%



KOSTENERMITTLUNG

BAUKOSTEN (KGR 500 BIS 700/UVG) – AM BEISPIEL VARIANTE 1.1

KGR 500 - Außenanlagen		22.324	m² FA	147	3.282.054	3%
Außenanlagen		22.324	m² FA		3.157.600	3%
	Befestigte Flächen	4.465	m² FA	223	995.700	
	Begrünte Flächen	17.859	m² FA	84	1.493.500	
	Ausstattung / Technische Anlagen	1	psch			
	Fahrradständer (1 Bügel f. 2 Fahrräder)	1.279	Stk	95	121.300	
	Übedachung		m² FA	335		
	Gehwegbeleuchtung	446	Stk (1 Stk/10 m² FA)	1.227	547.100	
Außenanlagen sonstiges		22.324	m² FA	6	124.454	0%
KGR 600 - Ausstattung			m² BGF	kein Ansatz		
KGR 700 - Baunebenkosten (% KGR 2-5)					19.521.923	19%
	25 % auf Summe Kostengruppe 200 bis 500	25%	von	69.721.154	17.430.289	
	Umbauszuschlag auf Kostengruppe 200 bis 500	3%	von	69.721.154	2.091.635	
Unvorhergesehenes (% KGR 2-5+7)		15%	von	89.243.078	13.386.500	13%
Gesamtkosten KGR 2-5+7, € netto		51.132	m² BGF	2.007	102.630.000	100%



KOSTENERMITTLUNG

BAUKOSTEN IM VARIANTENVERGLEICH (Inkl. Baukosten HMA)

Gesamtkosten nach Kostengruppen		Variante 1.1	Variante 1.2	Variante 2.1	Variante 2.2	Variante 3.1	Variante 3.2	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 5
Nutzungen/Bedarfe	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23
	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Neubau Haus 1	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Neubau Haus 1	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Neubau Haus 1	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Neubau Haus 1	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Neubau Haus 1
	Fläche Land	Fläche Land	Fläche Land							
	Daseinsvorsorge	Daseinsvorsorge			Daseinsvorsorge	Daseinsvorsorge				
	Campus Edisonallee	Campus Edisonallee	Campus Edisonallee	Campus Edisonallee	H-M-A	H-M-A	H-M-A	H-M-A	H-M-A	H-M-A
BGF in m ²	-	-	51.133,50	51.375,00	51.131,50	51.373,00	51.133,50	51.375,00	49.422,00	
NF in m ²	39.031,68	36.887,02	39.033,21	39.217,56	39.031,68	39.216,03	39.033,21	39.217,56	37.726,72	
	€ netto	€ netto	€ netto							
KGR 100 Grundstück	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
KGR 200 Herrichten und Erschließen	10.874.200 €	10.830.900 €	9.011.500 €	10.638.500 €	6.979.700 €	6.963.900 €	6.823.100 €	6.807.200 €	5.911.000 €	
KGR 300 Bauwerk-Baukonstruktionen	33.272.800 €	41.416.000 €	42.130.300 €	46.577.500 €	49.281.500 €	61.579.200 €	51.965.000 €	67.891.500 €	62.055.200 €	
Baugrube und Verbau	1.485.300 €	2.797.800 €	2.889.700 €	3.527.200 €	3.943.200 €	5.610.100 €	4.278.600 €	5.945.400 €	5.644.500 €	
Rohbau	7.767.900 €	14.160.400 €	13.427.300 €	16.142.200 €	21.950.600 €	30.571.700 €	21.400.900 €	34.941.500 €	33.245.700 €	
Dach	1.619.500 €	1.755.600 €	1.716.000 €	1.954.200 €	1.573.400 €	1.811.600 €	1.669.900 €	1.908.100 €	1.672.900 €	
Fassade	7.834.300 €	8.332.300 €	9.631.000 €	10.320.500 €	7.598.500 €	9.303.000 €	10.399.300 €	10.813.100 €	7.751.700 €	
Ausbau	13.360.600 €	13.211.700 €	13.361.000 €	13.424.100 €	13.360.600 €	13.423.500 €	13.361.000 €	13.424.100 €	12.913.800 €	
Sonstiges	1.205.200 €	1.158.200 €	1.105.300 €	859.300 €	855.200 €	859.300 €	855.300 €	859.300 €	826.600 €	
KGR 400 Bauwerk-Technische Anlagen	22.292.100 €	20.422.700 €	22.908.308 €	22.749.680 €	22.143.072 €	22.451.944 €	22.402.308 €	22.821.180 €	21.249.976 €	
KGR 300+400 netto	55.564.900 €	61.838.700 €	65.038.608 €	69.327.180 €	71.424.572 €	84.031.144 €	74.367.308 €	90.712.680 €	83.305.176 €	
KGR 500 Außenanlagen	3.282.054 €	3.373.937 €	2.697.613 €	2.821.816 €	3.271.093 €	3.395.397 €	2.685.452 €	2.810.955 €	3.846.392 €	
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
KGR 700 Baunebenkosten	19.521.923 €	21.292.190 €	21.489.362 €	23.180.499 €	22.869.102 €	26.429.323 €	23.485.241 €	28.092.634 €	26.057.519 €	
Unvorhergesehenes	13.386.500 €	14.600.400 €	14.735.600 €	15.895.200 €	15.681.700 €	18.123.000 €	16.104.200 €	19.263.600 €	17.868.100 €	
KGR 100-700 netto	102.629.578 €	111.936.127 €	112.972.682 €	121.863.195 €	120.226.168 €	138.942.764 €	123.465.300 €	147.687.069 €	136.988.187 €	
KGR 100-700 brutto	122.129.197 €	133.203.991 €	134.437.492 €	145.017.202 €	143.069.140 €	165.341.889 €	146.923.708 €	175.747.612 €	163.015.943 €	



KOSTENERMITTLUNG

BAUKOSTEN IM VARIANTENVERGLEICH (Excl. Baukosten HMA)

Gesamtkosten nach Kostengruppen	Variante 1.1	Variante 1.2	Variante 2.1	Variante 2.2	Variante 3.1	Variante 3.2	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 5
Nutzungen/Bedarfe	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23
	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Neubau Haus 1	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Neubau Haus 1	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Neubau Haus 1	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Neubau Haus 1	
	Fläche Land	Fläche Land							
	Daseinsvorsorge	Daseinsvorsorge			Daseinsvorsorge	Daseinsvorsorge			
	Campus Edisonallee	Campus Edisonallee	Campus Edisonallee	Campus Edisonallee	H-M-A	H-M-A	H-M-A	H-M-A	H-M-A
BGF in m²	51.131,50	48.322,00	51.133,50	51.375,00	27.643,50	19.025,00	39.179,50	30.561,00	2.358,00
NF in m²	39.031,68	36.887,02	39.033,21	29.413,17	21.101,91	14.522,90	29.908,02	23.329,01	1.800,00
	€ netto	€ netto	€ netto						
KGR 100 Grundstück	0 €	0 €	0 €						
KGR 200 Herrichten und Erschließen	10.874.200 €	10.830.900 €	9.011.500 €	10.638.500 €	6.768.300 €	6.672.700 €	6.715.500 €	6.619.900 €	5.487.400 €
KGR 300 Bauwerk-Baukonstruktionen	33.272.800 €	41.416.000 €	42.130.300 €	46.577.500 €	20.506.400 €	21.119.200 €	36.690.700 €	40.260.400 €	3.194.500 €
Baugrube und Verbau	1.485.300 €	2.797.800 €	2.889.700 €	3.527.200 €	1.214.300 €	1.851.900 €	2.889.700 €	3.527.200 €	176.300 €
Rohbau	7.767.900 €	14.160.400 €	13.427.300 €	16.142.200 €	6.287.800 €	9.002.700 €	13.427.300 €	19.099.000 €	1.863.100 €
Dach	1.619.500 €	1.755.600 €	1.716.000 €	1.954.200 €	787.700 €	729.500 €	1.270.100 €	1.211.900 €	98.600 €
Fassade	7.834.300 €	8.332.300 €	9.631.000 €	10.320.500 €	4.530.900 €	4.245.400 €	8.210.800 €	7.925.500 €	400.400 €
Ausbau	13.360.600 €	13.211.700 €	13.361.000 €	13.424.100 €	7.223.300 €	4.971.500 €	10.237.500 €	7.985.600 €	616.600 €
Sonstiges	1.205.200 €	1.158.200 €	1.105.300 €	859.300 €	462.400 €	318.200 €	655.300 €	511.200 €	39.500 €
KGR 400 Bauwerk-Technische Anlagen	22.292.100 €	20.422.700 €	22.908.308 €	22.749.680 €	12.784.488 €	9.667.880 €	17.618.236 €	14.446.628 €	2.857.924 €
KGR 300+400 netto	55.564.900 €	61.838.700 €	65.038.608 €	69.327.180 €	33.290.888 €	30.787.080 €	54.308.936 €	54.707.028 €	6.052.424 €
KGR 500 Außenanlagen	3.282.054 €	3.373.937 €	2.697.613 €	2.821.816 €	3.016.037 €	3.045.076 €	2.555.953 €	2.584.993 €	1.564.576 €
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke	0 €	0 €	0 €						
KGR 700 Baunebenkosten	19.521.923 €	21.292.190 €	21.489.362 €	23.180.499 €	12.061.063 €	11.341.360 €	17.802.509 €	17.895.338 €	3.669.232 €
Unvorhergesehenes	13.386.500 €	14.600.400 €	14.735.600 €	15.895.200 €	8.270.500 €	7.777.000 €	12.207.500 €	12.271.100 €	2.516.100 €
KGR 100-700 netto	102.629.578 €	111.936.127 €	112.972.682 €	121.863.195 €	63.406.788 €	59.623.216 €	93.590.398 €	94.078.358 €	19.289.732 €
KGR 100-700 brutto	122.129.197 €	133.203.991 €	134.437.492 €	145.017.202 €	75.454.077 €	70.951.627 €	111.372.574 €	111.953.246 €	22.954.781 €



KOSTENERMITTLUNG

Campus Edisonallee Heinrich-Mann-Allee Land Daseinsvorsorge

KOSTEN IM VARIANTENVERGLEICH (INKL. ANKAUF UND MIETZINS)

Gesamtkosten nach Kostengruppen	C L D E Variante 1.1	C L D E Variante 1.2	C L E Variante 2.1	C L E Variante 2.2	C L D H Variante 3.1	C L D H Variante 3.2	C L H Variante 4.1	C L H Variante 4.2	C H Variante 5
Nutzungen/Bedarfe	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7 Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau Fläche Land Daseinsvorsorge Campus Edisonallee	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7 Neubau Haus 1 Fläche Land Daseinsvorsorge Campus Edisonallee	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7 Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau Fläche Land Campus Edisonallee	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7 Neubau Haus 1 Fläche Land Campus Edisonallee	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7 Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau Fläche Land Daseinsvorsorge H-M-A	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7 Neubau Haus 1 Fläche Land Daseinsvorsorge H-M-A	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7 Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau Fläche Land H-M-A	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7 Neubau Haus 1 Fläche Land H-M-A	Bestand Rathaus, Haus 23 H-M-A
BGF in m²	51.131,50	48.322,00	51.133,50	51.375,00	27.643,50	19.025,00	39.179,50	30.561,00	2.358,00
NF in m²	39.031,68	36.887,02	39.033,21	29.413,17	21.101,91	14.522,90	29.908,02	23.329,01	1.800,00
KGR 100-700 netto	102.629.578 €	111.936.127 €	112.972.682 €	121.863.195 €	63.406.788 €	59.623.216 €	93.590.398 €	94.078.358 €	19.289.732 €
KGR 100-700 brutto	122.129.197 €	133.203.991 €	134.437.492 €	145.017.202 €	75.454.077 €	70.951.627 €	111.372.574 €	111.953.246 €	22.954.781 €
AP	2.226	2.226	2.226	2.226	2.226	2.226	2.226	2.226	2.226
Baukosten pro AP	46.105 €	50.286 €	50.751 €	54.745 €	28.485 €	26.785 €	42.044 €	42.263 €	8.666 €
Annahme: Zwischenmiete Edisonallee über 10 Jahre (15 €/m² netto kalt)	ca. 36.000.000 €	ca. 50.000.000 €	ca. 18.300.000 €	ca. 32.000.000 €					
Annahme: Ankauf Edisonallee*	ca. 100.000.000 €	ca. 100.000.000 €	ca. 100.000.000 €	ca. 100.000.000 €					
Annahme: Anmietung H-M-A über 20 Jahre (~ 20 €/m² netto kalt)					ca. 95.900.000 €	ca. 132.000.000 €	ca. 48.800.000 €	ca. 85.000.000 €	ca. 192.000.000 €
Baukosten (netto) + angenommene Ausgaben (Ankauf / Miete (20 Jahre))	ca. 239.000.000 €	ca. 261.500.000 €	ca. 231.300.000 €	Ca. 253.700.000 €	ca. 159.300.000 €	ca. 191.600.000 €	ca. 142.400.000 €	ca. 179.000.000 €	ca. 211.300.000 €
	238.737.126 €	261.428.567 €	231.262.302 €	253.708.615 €	159.237.828 €	191.603.056 €	142.362.718 €	178.999.478 €	211.310.852 €

*Ankauf der Gesamtfläche (mehr als Flächenbedarf gemäß Zielvorgabe): drei Bauteile (Stelzenbau, Dreiecksbau Nord, Dreiecksbau Süd)



AGENDA

01 ANLASS & ZIELSETZUNG

02 VARIANTEN

03 KOSTENERMITTLUNG

04 ZWISCHENFAZIT

05 VORZUGSVARIANTEN

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

07 KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

08 FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



ZWISCHENFAZIT

Zusammenfassung der Annahmen

Zielvorgaben

- Eine Fläche von ca. 10.000 m² muss auf dem Campus für die Daseinsvorsorge (Schulbau) zur Verfügung gestellt werden.
- Eine Änderung des B-Plans (Spannungsfeld Wohnungsbau) in der Heinrich-Mann-Allee soll vermieden werden.
- Die Flächenkapazität der einzelnen Varianten richtet sich nach der Zielvorgabe von 2.226 Arbeitsplätzen.
- Für die Heinrich-Mann-Allee wird eine Miete von ca. 20 €/m² (netto kalt) über einen Betrachtungszeitraum von 20 Jahren angenommen.
- Für die drei Gebäude in der Edisonallee wird ein Kaufpreis von ca. 100.000.000 € angenommen. Darüber hinaus wird für eine vorübergehende Anmietung über einen Zeitraum von 10 Jahren eine Miete von 15 €/m² (netto kalt) angenommen.

Flächen

- Alle Annahmen wurden exklusive der Rathausflächen getroffen.
- Die angenommene Fläche entspricht der max. Bedarfsfläche zur Erfüllung der Zielvorgabe von 2.226 Arbeitsplätzen (AP). Die maximal verfügbare Fläche je Variante wurde nicht betrachtet.

Sanierung

- Bezüglich der Sanierung wird eine Maximalvariante (eine Komplettsanierung) angenommen.

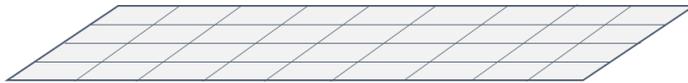


ZWISCHENFAZIT

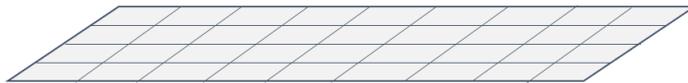
VARIANTENFILTER* GEMÄß ZIELVORGABEN



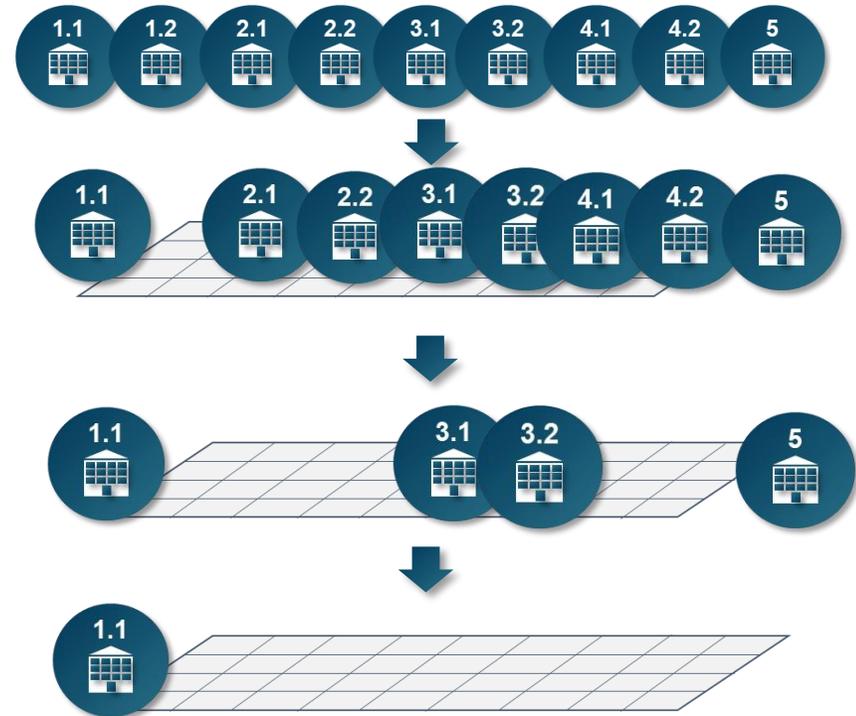
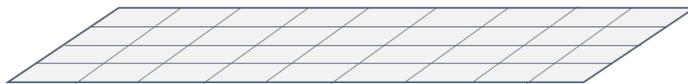
Grundannahme 1 :
Alle Varianten, die den
Flächenbedarf gemäß
Bedarfsermittlung erfüllen
werden weiter berücksichtigt:



Grundannahme 2 :
Alle Varianten, die 10.000m²
Vorhaltefläche
(Schulneubau) auf dem
Innenstadt-Campus
berücksichtigen, werden
nicht weiter verfolgt:



Grundannahme 3:
Alle Varianten, die keine
B-Planänderung in der Heinrich-
Mann-Allee (Konflikte
Wohnungsbau) erfordern,
werden weiter verfolgt:



**Variante 1.1 als einzige mögliche Variante zur
weiteren Betrachtung**

*Ausarbeitung PL-Team Stadt Potsdam



ZWISCHENFAZIT

Campus Edisonallee Heinrich-Mann-Allee Land Daseinsvorsorge

VARIANTENVERGLEICH UNTER BERÜCKSICHTIGUNG ZIELVORGABEN

	C L D E	C L D E	C L E	C L E	C L D H	C L D H	C L H	C L H	C H
Gesamtkosten nach Kostengruppen	Variante 1.1	Variante 1.2	Variante 2.1	Variante 2.2	Variante 3.1	Variante 3.2	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 5
Nutzungen/Bedarfe	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23
	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Neubau Haus 1	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Neubau Haus 1	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Neubau Haus 1	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Neubau Haus 1	
	Fläche Land	Fläche Land							
	Daseinsvorsorge	Daseinsvorsorge			Daseinsvorsorge	Daseinsvorsorge			
	Campus Edisonallee	Campus Edisonallee	Campus Edisonallee	Campus Edisonallee	H-M-A	H-M-A	H-M-A	H-M-A	H-M-A
BGF in m ²	51.131,50	48.322,00	51.133,50	51.375,00	27.643,50	19.025,00	39.179,50	30.561,00	2.358,00
NF in m ²	39.031,68	36.887,02	39.033,21	29.413,17	21.101,91	14.522,90	29.908,02	23.329,01	1.800,00
KGR 100-700 netto	102.629.578 €	111.936.127 €	112.972.682 €	121.863.195 €	63.406.788 €	59.623.216 €	93.590.398 €	94.078.358 €	19.289.732 €
KGR 100-700 brutto	122.129.197 €	133.203.991 €	134.437.492 €	145.017.202 €	75.454.077 €	70.951.627 €	111.372.574 €	111.953.246 €	22.954.781 €
AP	2.226	2.226	2.226	2.226	2.226	2.226	2.226	2.226	2.226
Baukosten pro AP	46.105 €	50.286 €	50.751 €	54.745 €	28.485 €	26.785 €	42.044 €	42.263 €	8.666 €
Annahme: Zwischenmiete Edisonallee über 10 Jahre (15 €/m ² netto kalt)	ca. 36.000.000 €	ca. 50.000.000 €	ca. 18.300.000 €	ca. 32.000.000 €					
Annahme: Ankauf Edisonallee*	ca. 100.000.000 €	ca. 100.000.000 €	ca. 100.000.000 €	ca. 100.000.000 €					
Annahme: Anmietung H-M-A über 20 Jahre (~ 20 €/m ² netto kalt)					ca. 95.900.000 €	ca. 132.000.000 €	ca. 48.800.000 €	ca. 85.000.000 €	ca. 192.000.000 €
Baukosten (netto) + angenommene Ausgaben (Ankauf / Miete (20 Jahre))	ca. 239.000.000 €	ca. 261.500.000 €	ca. 231.300.000 €	Ca. 253.700.000 €	ca. 159.300.000 €	ca. 191.600.000 €	ca. 142.400.000 €	ca. 179.000.000 €	ca. 211.300.000 €
	238.737.126 €	261.428.567 €	231.262.302 €	253.708.615 €	159.237.828 €	191.603.056 €	142.362.718 €	178.999.478 €	211.310.852 €

= Variante erfüllt nicht die übergeordneten Zielvorgaben (Daseinsvorsorge, B-Planänderung, Flächenkapazität)



ZWISCHENFAZIT

- Aufgrund der Zielvorgaben seitens der Stadt Potsdam :
 - Flächenkapazität nach der Zielvorgabe von 2.226 Arbeitsplätzen
 - Fläche von 10.000 m² für Daseinsvorsorge (Schulneubau)
 - Vermeidung der Änderung des B-Plans in der Heinrich-Mann-Allee (Konflikt zu Wohnungsbau)

bleibt für die weitere wirtschaftliche Betrachtung lediglich die Variante 1.1 übrig.



Drees & Sommer empfiehlt die Zielvorgaben hinsichtlich:

- der Priorität,
- möglicher zeitlicher Bedarfe oder
- des Sharing Faktors

zu verifizieren und ggf. anzupassen. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, ggf. weitere Varianten im Zuge der wirtschaftlichen Betrachtung zu berücksichtigen.



AGENDA

01 ANLASS & ZIELSETZUNG

02 VARIANTEN

03 KOSTENERMITTLUNG

04 ZWISCHENFAZIT

05 VORZUGSVARIANTEN

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

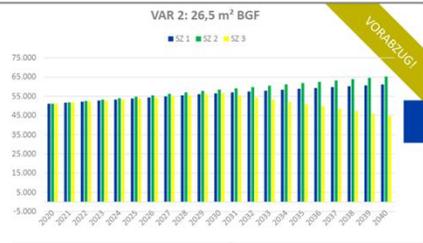
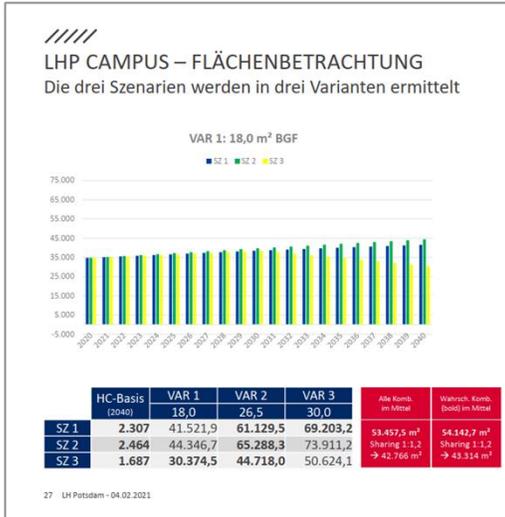
07 KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

08 FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



VORZUGSVARIANTEN

ANPASSUNG DES SHARING-FAKTORS



Vorgabe seitens LHP:

- Flächenannahme: 44.000 m² BGF (= 1.660 AP)
- Vorhaltefläche: 15.000 m² BGF (= 566 AP)

Gesamtfläche: 59.000 m² BGF (= 2.226 AP)

//////
LHP CAMPUS – FLÄCHENBETRACHTUNG
Zusammenfassung

→ Gesamtflächenbedarf zwischen 55.000 – 60.000 m² BGF

ANZAHL	ANSATZ	55 T m ²	60 T m ²
Arbeitsplätze (AP)	26,5 m ² BGF / AP	2.075 AP	2.265 AP
Mitarbeiter (MA)	Mit Sharing 1:1,2	2.490 MA	2.720 MA

Angepasste Vorgabe seitens LHP:

- Anpassung Sharing-Faktor auf **1:1,35**
- ➔ **1.710 AP (2.300 MA)**
- ➔ Flächenannahme: **45.300 m² BGF**



VORZUGSVARIANTEN 1.1 UND 1.1_A

Ausgangslage

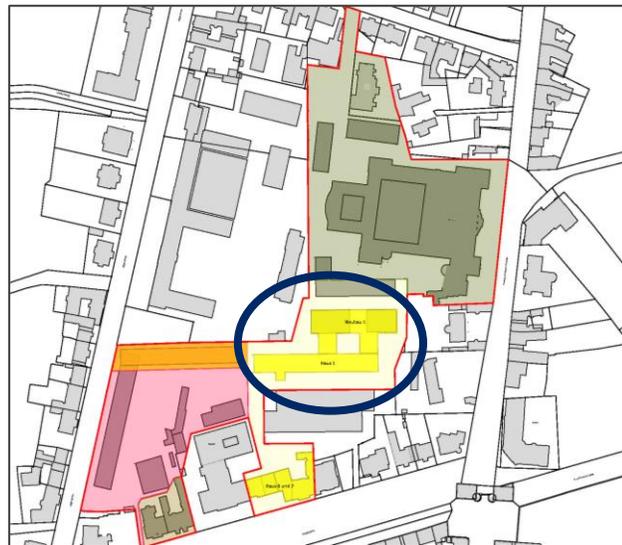


- C** Sanierung Rathaus und Haus 23 (450 Arbeitsplätze)
- L** Fläche von ca. 4.000 m² NF für Land zur Verfügung stellen
- D** Fläche für Daseinsvorsorge von ca. 10.000 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stellen
- C** Sanierung und Ertüchtigung von Gebäudebeständen und Neubau auf den verbliebenen Restflächen
- E** Ankauf zusammenhängender Bestandsobjekte in Edisonallee

BASIS BEIDE VARIANTEN:

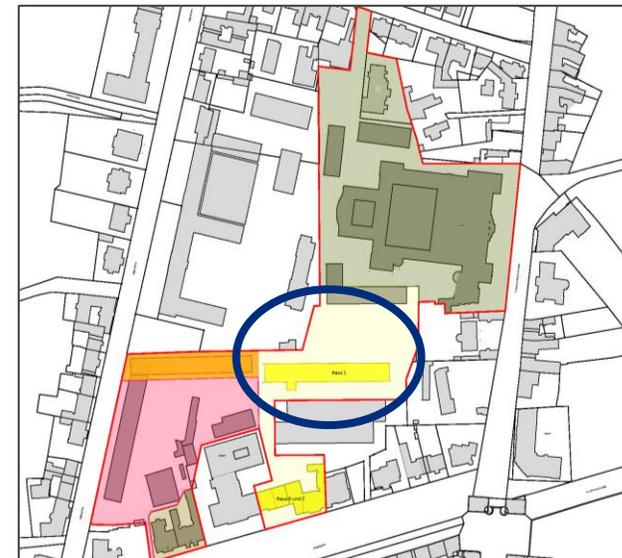
	Plangebiet		
	Grundstücksfläche	48.921 m ²	
	Rathaus und notwendige Umgebungsfläche		
	Grundstücksfläche	22.742 m ²	
	Haus 9 und 10		
	Grundstücksfläche	1.651 m ²	
	Fläche Land		
	Grundstücksfläche	2.274 m ²	
	Gebäude BGF (IV Geschosse)	5.084 m ²	
	Daseinsvorsorge		
	Grundstücksfläche	10.019 m ²	

VARIANTE 1.1:



	Verbleibende Fläche		
	Grundstücksfläche	12.235 m ²	
	Neubau BGF (IV Geschosse)	7.146 m ²	
	Haus 1 BGF (IX Geschosse)	13.009 m ²	
	Haus 6 und 7 BGF	5.131 m ²	

VARIANTE 1.1_A:



	Verbleibende Fläche		
	Grundstücksfläche	12.235 m ²	
	Haus 1 BGF (IX Geschosse)	13.009 m ²	
	Haus 6 und 7 BGF	5.131 m ²	



VORZUGSVARIANTEN 3.1 UND 3.2

Ausgangslage

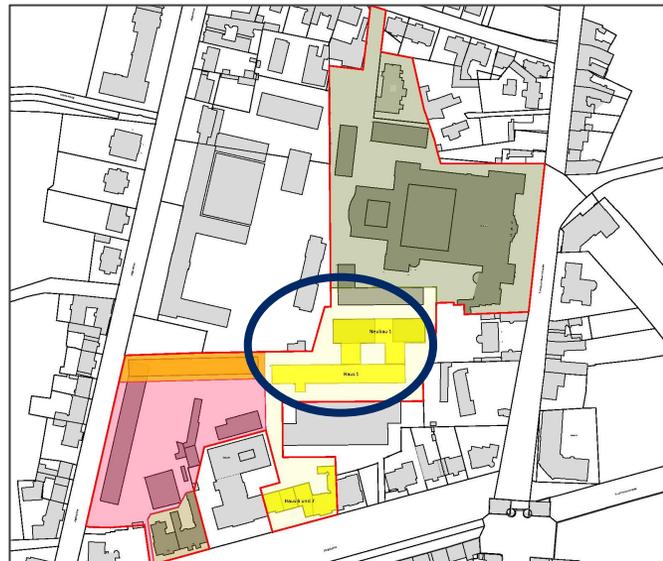


- C** Sanierung Rathaus und Haus 23 (450 Arbeitsplätze)
- L** Fläche von ca. 4.000 m² NF für Land zur Verfügung stellen
- D** Fläche für Daseinsvorsorge von ca. 10.000 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stellen
- C** Sanierung und Ertüchtigung von Gebäudebeständen und Neubau auf den verbliebenen Restflächen
- H** Neubau an einem zweiten Standort (Heinrich-Mann-Allee)

BASIS BEIDE VARIANTEN:

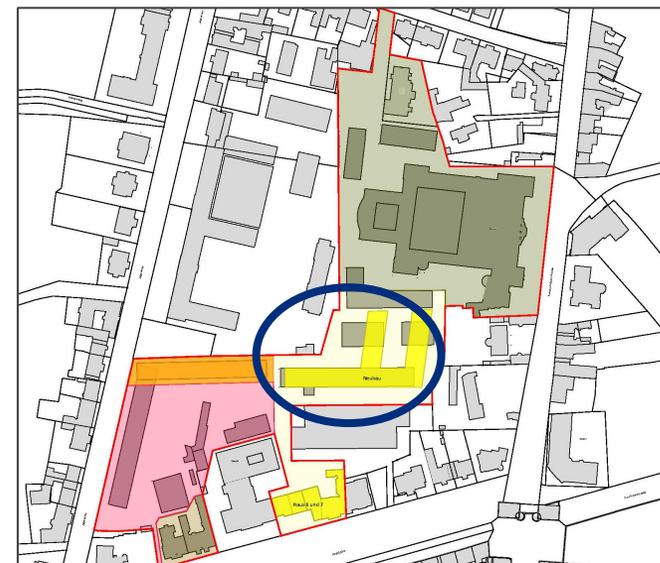
	Plangebiet		
	Grundstücksfläche	48.921 m ²	
	Rathaus und notwendige Umgebungsfläche		
	Grundstücksfläche	22.742 m ²	
	Haus 9 und 10		
	Grundstücksfläche	1.651 m ²	
	Fläche Land		
	Grundstücksfläche	2.274 m ²	
	Gebäude BGF (IV Geschosse)	5.084 m ²	
	Daseinsvorsorge		
	Grundstücksfläche	10.019 m ²	

VARIANTE 3.1:



	Verbleibende Fläche		
	Grundstücksfläche	12.235 m ²	
	Neubau BGF (II Geschosse)	2.968 m ²	
	Haus 1 BGF (IX Geschosse)	13.509 m ²	
	Haus 6 und 7 BGF	5.131 m ²	

VARIANTE 3.2:



	Verbleibende Fläche		
	Grundstücksfläche	12.235 m ²	
	Neubau BGF (VI Geschosse)	16.122 m ²	
	Haus 6 und 7 BGF	5.131 m ²	



VORZUGSVARIANTEN 1.1, 1.1_A, 3.1 UND 3.2

Vergleich Flächenbilanz (BGF in m²) // Arbeitsplätze (26,5 m² je AP)

	Variante 1.1	<i>Variante 1.1 (Arbeits- plätze)</i>	Variante 1.1_A	<i>Variante 1.1_A (Arbeits- plätze)</i>	Variante 3.1	<i>Variante 3.1 (Arbeits- plätze)</i>	Variante 3.2	<i>Variante 3.2 (Arbeits- plätze)</i>
Flächenbedarf LHP (gerundet gemäß Sharing-Faktor 1:1,35)	45.300	<i>1.710</i>	45.300	<i>1.710</i>	45.300	<i>1.710</i>	45.300	<i>1.710</i>
BGF / AP Bestand Rathaus & Haus 23	26.558	<i>450</i>	26.558	<i>450</i>	26.558	<i>450</i>	26.558	<i>450</i>
BGF / AP Bestand Campus Haus 7 & 6	5.131	<i>120</i>	5.131	<i>120</i>	5.131	<i>120</i>	5.131	<i>120</i>
BGF / AP Bestand Haus 1	13.009	<i>500</i>	13.009	<i>500</i>	13.009	<i>500</i>	-	-
BGF / AP Neubau Campus	7.146	<i>270</i>	-	-	2.968	<i>112</i>	16.122	<i>612</i>
BGF / AP Bedarf Edisonallee*	9.814	<i>370</i>	16.960	<i>640</i>	-	-	-	-
BGF / AP Bedarf Neubau HMA**	-	-	-	-	13.992	<i>528</i>	13.992	<i>528</i>
BGF / AP Gesamt	61.661	<i>1.710</i>	61.661	<i>1.710</i>	61.658	<i>1.710</i>	61.803	<i>1.710</i>

*eigene Schätzung Drees & Sommer ** Flächen (BGF oberirdisch) gemäß Stadt Potsdam



KOSTENERMITTLUNG

BAUKOSTEN (KGR 100 - 300) – AM BEISPIEL VARIANTE 1.1

Preisbasis netto, ohne Mehrwertsteuer						Stand: 26.05.2021
	Menge	Einheit	EP	GP	%KGR 1-7	
KGR 100 - Grundstück		psch				
KGR 200 - Herrichten, Erschließen		m ² FBG		8.648.200	8%	
Herrichten Grundstück		m ² FBG		8.648.200	8%	
Herrichten und Freimachen	1.787	m ² FBG	45	80.400		
Erschließungsarbeiten	1	psch	200.000	200.000		
Verlegen von Leitungen	1	psch	200.000	200.000		
Sanierung - Rückbau bis auf Rohbau	108.542	m ³ BRI	50	5.446.100		
Rückbau-/Abbrucharbeiten - <i>Teilabriss</i>		m ³ BRI				
Rückbau-/Abbrucharbeiten - <i>Totalabriss</i>	58.117	m ³ BRI	47	2.721.700		
KGR 300 - Bauwerk	37.458	m ² BGF	1.212	45.400.000	41%	
Baukonstruktiver Ausbau	37.458	m ² BGF	780	29.216.600	27%	
Nutzungsspezifischer Ausbau	37.458	m ² BGF	778	29.133.000	27%	
Büro	21.445	m ² BGF	570	12.223.800		
Krankenhausräume		m ² BGF	536			
Flur / Foyer	3.717	m ² BGF	570	2.118.800		
Nassbereiche	715	m ² BGF	1.500	1.072.300		
Treppenhaus	3.717	m ² BGF	1.400	5.204.100		
Besprechungsräume	4.289	m ² BGF	1.200	5.146.900		
Lager-/Nebenflächen	715	m ² BGF	570	407.500		
Technikräume	1.430	m ² BGF	570	815.000		
Küche	1.430	m ² BGF	1.500	2.144.600		
Sporthalle		m ² BGF	158			
Tiefgarage		m ² BGF	69			
Übergeordneter Ausbau (feste Einbauten)	37.458	m ² BGF	2	83.600	0%	



KOSTENERMITTLUNG

BAUKOSTEN (KGR 300 ÜBERGEORDNET) – AM BEISPIEL VARIANTE 1.1

KGR 300 - Bauwerk		37.458	m² BGF	1.212	45.400.000	41%
Übergeordnete Bauteile		37.458	m² BGF	432	16.183.400	15%
Baugrube		2.680	m³ BGI		1.214.300	1%
	Baugrube ohne Verbau	2.680	m³ BGI	112	298.800	
	Zulage Altlasten	536	m³ BGI	56	29.900	
	Verbau	1.787	m² VBF	346	617.600	
	Wasserhaltung	10%	von Baugrube & Vert	916.400	91.700	
	Kampfmittel	12.158	psch	14	176.300	
	Abfangungen		lfm			
Rohbau		28.227	m³ BRI	209	5.904.800	5%
	Rohbau unterirdisch		m³ BRI	127		
	Rohbau oberirdisch	26.440	m³ BRI	112	2.948.100	
	Tiefgründung (Anzahl Bohrpfähle)	358	Stk	3.568	1.277.400	
	Dämmung Bodenplatte	1.787	m² GF 90%	112	199.200	
	Perimeterdämmung		m² FAS erdbedeckt	123		
	Zulage Baustelleneinrichtung	30%	Rohbau	4.933.541	1.480.100	
Fassade		20.565	m² FAS	337	6.925.700	6%
	Sanierung	20.565	m² FAS	251	5.159.200	
	Fenster	5.141	m² FAS	502	2.579.600	
	WDVS auf Außenwand		m² FAS	156		
	Innendämmung	15.424	m² FAS	167	2.579.600	
	Neubau	3.552	m² FAS	364	1.291.200	
	Fenster	2.131	m² FAS	502	1.069.400	
	WDVS auf Außenwand	1.421	m² FAS	156	221.800	
	Zulage Sonnenschutz	2.131	m² FAS	223	475.300	
Dach		7.226	m² DAF	161	1.162.100	1%
	Flachdach begehbar nichtbegrünt	6.172	m² DAF	167	1.032.300	
	Dämmung oberste Geschossdecke	465	m² DAF	67	31.200	
	Dämmung Schrägdach im Gefach	590	m² DAF	167	98.600	
Sonstiges	Beschilderung, Schließanlage etc.	37.458	m² BGF	17	626.500	1%
	Barrierefreier Umbau Edisonallee Bestand	1	Psch		350.000	0%



KOSTENERMITTLUNG

BAUKOSTEN (KGR 400) – AM BEISPIEL VARIANTE 1.1

KGR 400 - Gebäudetechnik		37.458	m² BGF	436	17.325.800	16%
Nutzungsspezifische Technik		37.458	m² BGF	387	14.850.100	14%
KG 410	Abwasser-,Wasser-,Gasanlagen	37.458	m² BGF	30	1.123.800	
KG 420	Wärmeversorgungsanlagen	37.458	m² BGF	68	2.547.200	
KG 430	Lufttechnische Anlagen (nur Abluftanlagen Sani + Bespr.)	37.458	m² BGF	15	561.900	
KG 430	Kältetechnische Anlagen	37.458	m² BGF	12	449.500	
KG 440	Starkstromanlagen, ELT, Beleuchtung	37.458	m² BGF	155	5.806.000	
KG 450	Fernmelde- und informationstechn. Anlagen (ohne BMA, SAA, E	37.458	m² BGF	55	2.060.200	
KG 460	Förderanlagen (Personenaufzüge)	80	HS á	16.500	1.320.000	
KG 470	Nutzspezifische Anlagen	37.458	m² BGF	4	149.900	
KG 480	Gebäudeautomation (60 % Flächenansatz)	22.475	m² BGF	17	382.100	
KG 490	Sonstiges Maßnahmen für techn. Anlagen	37.458	m² BGF	12	449.500	
Übergeordnete Technik			m² BGF		2.475.700	2%
	Blitzschutz	37.458	m² BGF	2	75.000	
	Serverraum + IT-Datenräume	2	pauschal	500.000	1.000.000	
	Heizzentralen inkl. FW-Anschluss in den Gebäuden	1	pauschal	373.111	373.200	
	Entsorgung und Beschaffung neue MS-Trafo's (5 Stück für 2 LG)	5	Stk.	16.500	82.500	
	Neue MSHV und neue NSHV inkl. Herrichtung Räume	2	pauschal	280.000	560.000	
	Zuleitung + Hauptanschluß neue Gebäude	2	Gebäude á	27.500	55.000	
	zusätzliche NSHV für große Gebäude	3	Stk	110.000	330.000	
	PV-Anlage	3	m² DAF		Optimierung	
Summe KGR 300+400		37.458	m² BGF	1.675	62.725.800	57%



KOSTENERMITTLUNG

BAUKOSTEN (KGR 500 BIS 700/UVG) – AM BEISPIEL VARIANTE 1.1

KGR 500 - Außenanlagen		21.503	m² FA	146	3.133.880	3%
Außenanlagen		21.503	m² FA		3.014.000	3%
	Befestigte Flächen	4.301	m² FA	223	959.100	
	Begrünte Flächen	17.203	m² FA	84	1.438.600	
	Ausstattung / Technische Anlagen	1	psch			
	Fahrradständer (1 Bügel f. 2 Fahrräder)	937	Stk	95	88.900	
	Übedachung		m² FA	335		
	Gehwegbeleuchtung	430	Stk (1 Stk/10 m² FA)	1.227	527.400	
Außenanlagen sonstiges		21.503	m² FA	6	119.880	0%
KGR 600 - Ausstattung			m² BGF	kein Ansatz		
KGR 700 - Baunebenkosten (% KGR 2-5)					20.862.206	19%
	25 % auf Summe Kostengruppe 200 bis 500	25%	von	74.507.880	18.626.970	
	Umbauszuschlag auf Kostengruppe 200 bis 500	3%	von	74.507.880	2.235.236	
Unvorhergesehenes (% KGR 2-5+7)		15%	von	95.370.087	14.305.600	13%
Gesamtkosten KGR 2-5+7, € netto		37.458	m² BGF	2.928	109.676.000	100%



BAUKOSTENERMITTLUNG

VORZUGSVARIANTE 1.1 VS. 1.1_A

Gesamtkosten nach Kostengruppen V 1.1		
		€ netto
KGR 100	Grundstück	0
KGR 200	Herrichten und Erschließen	8.648.200
KGR 300	Bauwerk-Baukonstruktionen	44.425.400
	Baugrube und Verbau	1.214.300
	Rohbau	5.904.800
	Dach	1.162.100
	Fassade	5.951.100
	Ausbau	29.216.600
	Sonstiges	976.500
KGR 400	Bauwerk-Technische Anlagen	17.325.800
KGR 300+400 netto		61.751.200
KGR 500	Außenanlagen	3.133.880
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	0
KGR 700	Baunebenkosten	20.589.318
	Unvorhergesehenes	14.118.400
KGR 100-700 netto		108.240.999

Gesamtkosten nach Kostengruppen V1.1_A		
		€ netto
KGR 100	Grundstück	0
KGR 200	Herrichten und Erschließen	10.238.900
KGR 300	Bauwerk-Baukonstruktionen	37.833.800
	Baugrube und Verbau	176.300
	Rohbau	0
	Dach	1.150.800
	Fassade	5.159.200
	Ausbau	30.346.700
	Sonstiges	1.000.800
KGR 400	Bauwerk-Technische Anlagen	17.325.800
KGR 300+400 netto		55.159.600
KGR 500	Außenanlagen	3.463.315
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	0
KGR 700	Baunebenkosten	19.281.308
	Unvorhergesehenes	13.221.500
KGR 100-700 netto		101.364.623



BAUKOSTENERMITTLUNG

VORZUGSVARIANTE 3.1 VS. 3.2

Gesamtkosten nach Kostengruppen V 3.1			Gesamtkosten nach Kostengruppen V 3.2		
		€ netto			€ netto
KGR 100	Grundstück	0	KGR 100	Grundstück	0
KGR 200	Herrichten und Erschließen	6.754.700	KGR 200	Herrichten und Erschließen	6.688.200
KGR 300	Bauwerk-Baukonstruktionen	27.388.200	KGR 300	Bauwerk-Baukonstruktionen	39.075.800
	Baugrube und Verbau	1.038.600		Baugrube und Verbau	2.049.600
	Rohbau	3.269.200		Rohbau	12.427.200
	Dach	737.100		Dach	786.500
	Fassade	3.647.700		Fassade	4.999.900
	Ausbau	18.303.100		Ausbau	18.417.600
	Sonstiges	392.500		Sonstiges	395.000
KGR 400	Bauwerk-Technische Anlagen	11.246.984	KGR 400	Bauwerk-Technische Anlagen	11.355.988
KGR 300+400 netto		38.635.184	KGR 300+400 netto		50.431.788
KGR 500	Außenanlagen	3.048.923	KGR 500	Außenanlagen	3.007.477
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	0	KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	0
KGR 700	Baunebenkosten	13.562.866	KGR 700	Baunebenkosten	16.835.690
	Unvorhergesehenes	9.300.300		Unvorhergesehenes	11.544.500
KGR 100-700 netto		71.301.973	KGR 100-700 netto		88.507.655



BAUKOSTENERMITTLUNG

Campus
 Edisonallee
 Heinrich-Mann-Allee
 Land
 Daseinsvorsorge

ZWISCHENFAZIT - VARIANTENVERGLEICH

Gesamtkosten nach Kostengruppen		C L D E Variante 1.1	C L D E Variante 1.1a	C L D H Variante 3.1	C L D H Variante 3.2
Nutzungen/Bedarfe	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7	Bestand Rathaus, Haus 23, 6, 7
	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Bestand Haus 1	Bestand Haus 1, inkl. Ergänzungsneubau	Neubau Haus 1	
	Fläche Land	Fläche Land	Fläche Land	Fläche Land	
	Daseinsvorsorge	Daseinsvorsorge	Daseinsvorsorge	Daseinsvorsorge	
	Campus Edisonallee	Campus Edisonallee	H-M-A	H-M-A	
BGF in m ²	37.457,50	38.906,50	23.465,50	23.612,25	
KGR 300+400 netto	61.751.200 €	55.159.600 €	38.635.184 €	50.431.788 €	
KGR 100-700 netto	108.240.999 €	101.364.623 €	71.301.973 €	88.507.655 €	
KGR 100-700 brutto	128.806.789 €	120.623.902 €	84.849.348 €	105.324.110 €	
AP	1.710	1.710	1.710	1.710	
Baukosten pro AP	63.299 €	59.278 €	41.697 €	51.759 €	
Annahme: Zwischenmiete Edisonallee über 10 Jahre (15 €/m ² netto kalt) 10.000 m ²	ca. 15.300.000 €	ca. 26.000.000 €			
Annahme: Ankauf Edisonallee*	ca. 40.000.000 €	ca. 80.000.000 €			
Annahme: Anmietung H-M-A über 25 Jahre (~ 20 €/m ² netto kalt)			ca. 71.400.000 €	ca. 71.400.000 €	
Baukosten (netto) + angenommene Ausgaben (Ankauf / Miete)	ca. 163.500.000 €	ca. 207.400.000 €	ca. 142.700.000 €	ca. 159.900.000 €	
	163.540.000 €	207.400.000 €	142.700.000 €	159.900.000 €	

➔ Bezogen auf die **Baukosten** stellt sich unter den derzeit getätigten Annahmen die Variante V3.1 (Bestand Haus 1 + Neubau) als wirtschaftlichste heraus.

➔ Bezogen auf die **Baukosten und Anmietungs-/Kaufkosten** stellt sich unter den derzeit getätigten Annahmen die Variante V3.1 (Bestand Haus 1 + Neubau) als wirtschaftlichste heraus.



AGENDA

01 ANLASS & ZIELSETZUNG

02 VARIANTEN

03 KOSTENERMITTLUNG

04 ZWISCHENFAZIT

05 VORZUGSVARIANTEN

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

07 KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

08 FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

ANNAHMEN



Alle Annahmen werden exklusive der Fläche für das Rathaus getroffen.

Allgemeine Annahmen	
Betrachtungsbeginn	01.06.2021
Betrachtungszeitraum	25 Jahre
Erträge / Einzahlungen	
Veräußerungserlöse (Flurstück 1489)	
Veräußerungserlöse (Haus 9)	
Veräußerungserlöse (Haus 10)	
Fördermittel	
Mieteinnahme Sporthalle	
Mietsteigerung	

- **Nicht berücksichtigt** wurden derzeit:
 - jegliche Erlöse aus Veräußerungen,
 - Mietsteigerungen aufgrund noch nicht vorliegender Erkenntnisse,
 - Mieteinnahmen Dritter (Sporthalle, Daseinsvorsorge etc.)
- **Berücksichtigt** wurde derzeit:
 - Erwerb der Edisonallee lediglich für die benötigten Gebäude,
 - Anmietung H-M-A über 25 Jahre.

Ausgaben / Auszahlungen	
Grundstückserwerbsnebenkosten	9%
Baukosten (inkl. Baunebenkosten)	Variantenbezogen
Baukostensteigerung (KG 200-500)	25,0%
Unvorhergesehenes (inkl. Baunebenkosten)	15,0%
Finanzierung auf BK und BNK	
Projektentwicklungskosten	100.000 €
Sonstige Kosten (Mietausfall, Management)	
Folgekosten	
Modernisierungs-/Investitionskosten	10%
Betriebskosten pro Monat	5,00 €/m ²
Instandhaltung	0,5 €/m ²
Verwaltung	0%
Mietausfallwagnis	0%
Finanzierung	
Fremdkapitalkosten	3,5%
Tilgung	1,5%
Bereitstellungszinsen	
Rückzahlung Restdarlehen	Variantenbezogen
Diskontierungszinssatz	5,0%



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

KALKULATION IM VARIANTENVERGLEICH

Kalkulationszusammenfassung	V 1.1	V1.1_A	V3.1	V3.2
Erträge / Einzahlungen				
Ausgaben / Auszahlungen				
Grunderwerbskosten	40.000.000 €	80.000.000 €		
Grundstückserwerbsnebenkosten	3.600.000 €	7.200.000 €		
Baukosten (inkl. Baunebenkosten)	94.122.599 €	88.143.123 €	62.001.673 €	76.963.155 €
Baukostensteigerung (KG 200-500)				
Unvorhergesehenes (inkl. Baunebenkosten)	14.118.400 €	13.221.500 €	9.300.300 €	11.544.500 €
Finanzierung	13.259.522 €	12.417.166 €	8.734.492 €	10.842.188 €
Projektentwicklungskosten	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
Mietzahlungen	15.300.000 €	26.010.000 €	71.359.200 €	71.359.200 €
Sonstige Kosten (Mietausfall, Management)				
Gesamtinvestition (ohne Anmietung, inkl. Erwerb)	184.025.041 €	218.710.414 €	92.536.799 €	114.842.474 €
Gesamtinvestition (inkl. Anmietung und Erwerb)	199.325.041 €	244.720.414 €	163.895.999 €	186.201.674 €
Folgekosten				
Modernisierungs- /Investitionskosten	18.824.520 €	17.628.625 €	12.400.335 €	15.392.631 €
Betriebskosten	54.481.084 €	54.483.180 €	55.237.695 €	54.070.258 €
Instandhaltung	5.448.108 €	5.448.318 €	5.523.770 €	5.407.026 €
Verwaltung				
Mietausfallwagnis				
Finanzierung				
Fremdkapitalkosten	105.709.811 €	125.634.188 €	53.156.068 €	65.969.154 €
Tilgung	52.631.162 €	62.551.179 €	26.465.525 €	32.844.948 €
Bereitstellungszinsen				
Rückzahlung Restdarlehen	131.393.879 €	156.159.236 €	66.071.275 €	81.997.526 €
Summe Ausgaben / Auszahlungen (gerundet)	364.940.000 €	430.270.000 €	277.810.000 €	311.650.000 €
Netto - Barwert	-158.034.667 €	-188.006.019 €	-130.183.248 €	-143.169.864 €

➔ Im Rahmen der wirtschaftlichen Betrachtung stellt sich, unter den derzeitig getätigten Annahmen, die Variante V3.1 (Bestand Haus 1 + Neubau und Anmietung H-M-A) als wirtschaftlichste heraus.



AGENDA

01 ANLASS & ZIELSETZUNG

02 VARIANTEN

03 KOSTENERMITTLUNG

04 ZWISCHENFAZIT

05 VORZUGSVARIANTEN

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

07 KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

08 FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



KAPITALWERTANALYSE

HERANGEHENSWEISE

- Im Rahmen der Kapitalwertanalyse besteht die Möglichkeit, bei den in Betracht kommenden Varianten die reinen monetären Gesichtspunkte zu berücksichtigen.
- Es werden bedeutsame und messbare Wertungskriterien abgestimmt und festgehalten.
- Die Wertungskriterien werden priorisiert, mit einer Gewichtung hinterlegt und in die Themenblöcke Baukosten, Folgekosten und Gesamtinvestitionskosten (mit ja 33,3 % Gewichtung) unterteilt. Insgesamt wird eine Gewichtung von 100 % erreicht.
- Die einzelnen Teilergebnisse werden als Gesamtwert addiert.
- Die Variante mit dem höchsten Gesamtwert ist am besten geeignet.

Kapitalwertanalyse - Prüfkriterien											
Nr.	Oberkriterien	Gewichtung in %	Max. Punkte	Prüfpunkte / Erfüllungsgrad	Erläuterung / Zielvorstellung						
4.		100%	30								
4.1.	Baukosten pro AP	33,3%	10	<table border="1"> <tr><td>< 40.000 €</td></tr> <tr><td>> 40.000 - 45.000 €</td></tr> <tr><td>> 45.000 - 50.000 €</td></tr> <tr><td>> 50.000 - 55.000 €</td></tr> <tr><td>> 55.000 - 60.000 €</td></tr> <tr><td>> 60.000 €</td></tr> </table>	< 40.000 €	> 40.000 - 45.000 €	> 45.000 - 50.000 €	> 50.000 - 55.000 €	> 55.000 - 60.000 €	> 60.000 €	Reine Baukosten (Netto) inkl. Baunebenkosten und Unvorhergesehenes
< 40.000 €											
> 40.000 - 45.000 €											
> 45.000 - 50.000 €											
> 50.000 - 55.000 €											
> 55.000 - 60.000 €											
> 60.000 €											
4.2.	Folgekosten pro AP	33,3%	10	<table border="1"> <tr><td>< 80.000 €</td></tr> <tr><td>> 80.000 - 85.000 €</td></tr> <tr><td>> 85.000 - 90.000 €</td></tr> <tr><td>> 90.000 - 95.000 €</td></tr> <tr><td>> 95.000 - 100.000 €</td></tr> <tr><td>> 100.000 €</td></tr> </table>	< 80.000 €	> 80.000 - 85.000 €	> 85.000 - 90.000 €	> 90.000 - 95.000 €	> 95.000 - 100.000 €	> 100.000 €	Laufende Folgekosten aus kommunalen Investitionen (Betriebskosten, Investitionskosten)
< 80.000 €											
> 80.000 - 85.000 €											
> 85.000 - 90.000 €											
> 90.000 - 95.000 €											
> 95.000 - 100.000 €											
> 100.000 €											
4.3.	Gesamtinvestitionskosten pro AP	33,3%	10	<table border="1"> <tr><td>< 100.000 €</td></tr> <tr><td>> 100.000 - 110.000 €</td></tr> <tr><td>> 110.000 - 120.000 €</td></tr> <tr><td>> 120.000 - 130.000 €</td></tr> <tr><td>> 130.000 - 140.000 €</td></tr> <tr><td>> 140.000 €</td></tr> </table>	< 100.000 €	> 100.000 - 110.000 €	> 110.000 - 120.000 €	> 120.000 - 130.000 €	> 130.000 - 140.000 €	> 140.000 €	Kosten während Investitionsphase pro Mitarbeiter
< 100.000 €											
> 100.000 - 110.000 €											
> 110.000 - 120.000 €											
> 120.000 - 130.000 €											
> 130.000 - 140.000 €											
> 140.000 €											



KAPITALWERTANALYSE

AUSWERTUNG

Kapitalwertanalyse - Prüfkriterien						Variante 1.1		Variante 1.1_A		Variante 3.1		Variante 3.2	
Oberkriterien	Gewichtung in %	Max. Punkte	Prüfpunkte / Erfüllungsgrad	Erläuterung / Zielvorstellung	mögliche Punkte	erreichte Punkte	Gew.						
	100%	30			30	14	47%	2	7%	26	87%	18	60%
Baukosten pro AP	33,3%	10	< 40.000 €	Reine Baukosten (Netto) inkl. Baunebenkosten und Unvorhergesehenes	10	0	0%	2	7%	8	27%	4	13%
			> 40.000 - 45.000 €		8								
			> 45.000 - 50.000 €		6								
			> 50.000 - 55.000 €		4								
			> 55.000 - 60.000 €		2								
			> 60.000 €		0								
Folgekosten pro AP	33,3%	10	< 80.000 €	Laufende Folgekosten aus kommunalen Investitionen (Betriebskosten, Investitionskosten)	10	8	27%	0	0%	8	27%	6	20%
			> 80.000 - 85.000 €		8								
			> 85.000 - 90.000 €		6								
			> 90.000 - 95.000 €		4								
			> 95.000 - 100.000 €		2								
			> 100.000 €		0								
Gesamtinvestitionskosten pro AP	33,3%	10	< 100.000 €	Kosten während Investitionsphase pro Mitarbeiter	10	6	20%	0	0%	10	33%	8	27%
			> 100.000 - 110.000 €		8								
			> 110.000 - 120.000 €		6								
			> 120.000 - 130.000 €		4								
			> 130.000 - 140.000 €		2								
			> 140.000 €		0								

- Im Rahmen der Kapitalwertanalyse schneiden die Varianten 1.1 und 1.1_A, welche beide den Ankauf der Edisonallee beinhalten, schlechter ab als die Anmietungsvarianten an einem Referenzstandort.
- Die Variante 3.1 stellt sich derzeit als die kostenwirtschaftlichste Variante heraus.



NUTZWERTANALYSE

HERANGEHENSWEISE

- Mit der Nutzwertanalyse besteht die Möglichkeit, bei den in Betracht kommenden Varianten auch die nicht-monetären Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Es werden alle Informationen ohne monetäre Bewertung quantifizierbar gemacht.
- Es werden bedeutsame und messbare Wertungskriterien abgestimmt und festgehalten.
- Die Wertungskriterien werden priorisiert, mit einer Gewichtung hinterlegt und in die Themenblöcke Flächen und Kennwerte (25 % Gewichtung), Städtebau und Struktur (25 % Gewichtung) sowie Funktionalität und öffentlicher Raum (mit 50 % Gewichtung) unterteilt. Insgesamt wird eine Gewichtung von 100 % erreicht.
- Die einzelnen Teilergebnisse werden als Gesamtnutzwert addiert.
- Die Variante mit dem höchsten Gesamtnutzwert ist am besten geeignet.

1.	FLÄCHEN & KENNWERTE	25%	6
1.1	Flächeneffizienz - Verhältnis von BGF zu Arbeitsplätzen (exklusive Rathaus und Arbeitsplätze Rathaus)		3
1.2	Verhältnis Bruttgeschossfläche / Nutzfläche		3
2.	STÄDTEBAU / STRUKTUR	25%	12
2.1	Berücksichtigung Sichtbeziehungen / Maßstäblichkeit		3
2.2	Eindeutige Eingangssituation / Adressbildung		3
2.3	Effiziente Flächenaufteilung (Anzahl der Nutzer am Campus)		3
2.4	Nachhaltigkeit		3
3.	FUNKTIONALITÄT / ÖFFENTLICHER RAUM	50%	12
3.1	Zentrale/dezentrale Campusgestaltung		3
3.2	Auswirkung auf die Infrastruktur in der näheren Umgebung / Nutzbarkeit der vorhandenen Einrichtungen		3
3.3	Entfernung - ÖPNV		3
3.4	Erreichbarkeit - ÖPNV		3



NUTZWERTANALYSE

AUSGANGSLAGE

- In dem Themenblock Flächen und Kennwerte werden die folgenden Oberkriterien betrachtet:
Verhältnis Bruttogeschossfläche zu Nutzfläche und Flächeneffizienz (Verhältnis BGF zu Arbeitsplätze) und anhand der entsprechenden Erfüllungsgrade bewertet.
- Die Anzahl der Arbeitsplätze wurde durch die LHP auf ca. 1.710 prognostiziert, die Erfüllungsgrade orientieren sich an diesem Wert und werden entsprechend abgestuft.
- Insgesamt wird dieses Kriterium mit 25 % von 100 % gewichtet und kann maximal 6 Punkte erreichen.

1.	FLÄCHEN & KENNWERTE	25%	6			6
1.1	Flächeneffizienz - Verhältnis von BGF zu Arbeitsplätzen (exklusive Rathaus und Arbeitsplätze Rathaus)		3	24,0	Die Anzahl von 1.710 Mitarbeitern entspricht der Zielvorgabe der LHP und wird in allen Varianten eingehalten. Es gilt hierbei zu prüfen wie viel BGF im Durchschnitt für einen Arbeitsplatz benötigt wird. (gerundet auf eine Nachkommastelle)	3
				24,1 - 34		2
				≥ 34		1
1.2	Verhältnis Bruttogeschossfläche / Nutzfläche		3	≤ 1,1	Verhältnis von Bruttogeschossfläche zur Nutzfläche (gerundet auf eine Nachkommastelle)	3
				1,2 - 1,4		2
				≥ 1,5		1



NUTZWERTANALYSE

AUSGANGSLAGE

- In dem Themenblock Städtebau und Struktur werden die folgenden Oberkriterien betrachtet: Berücksichtigung von Sichtbeziehungen / Maßstäblichkeit, Eingangssituationen bzw. Adressbildung, Effiziente Flächenaufteilung, Nachhaltigkeit und anhand der entsprechenden Erfüllungsgrade bewertet.
- Insgesamt wird dieses Kriterium mit 25 % von 100 % gewichtet und kann maximal 12 Punkte erreichen.

2.	STÄDTEBAU / STRUKTUR	25%	12			12
2.1	Berücksichtigung Sichtbeziehungen / Maßstäblichkeit		3	> 80 %	Ausrichtung der städtebaulichen Struktur	3
				80 - 60 %	entsprechend der Blickachse im Zusammenhang mit	2
				< 60 %	der Umgebungsbebauung	1
2.2	Eindeutige Eingangssituation / Adressbildung		3	klar definierte Adressbildung	eindeutige bauliche Eingangssituationen schaffen, um hohe soziale Akzeptanz zu erreichen	3
				teilweise definierte Adressbildung		2
				keine klare Adressbildung		1
2.3	Effiziente Flächenaufteilung (Anzahl der Nutzer am Campus)		3	1 Nutzer	Je weniger Nutzer auf dem Verwaltungscampus angesiedelt werden, desto effizienter lassen sich die Grundstücke aufteilen.	3
				2 Nutzer		2
				3 Nutzer		1
2.4	Nachhaltigkeit		3	Nachhaltige Umsetzung großteils möglich	Ist eine Nachhaltigkeit gemäß dem Cradle-to-Cradel-Prinzip gegeben (Kreislaufwirtschaft der Baumaterialien)	3
				Nachhaltige Umsetzung teilweise möglich		2
				Nachhaltige Umsetzung kaum möglich		1



NUTZWERTANALYSE

AUSGANGSLAGE

- In dem Themenblock Funktionalität und Öffentlicher Raum werden die folgenden Oberkriterien betrachtet: Zentrale/dezentrale Campusgestaltung, Auswirkungen auf Infrastruktur, Entfernung (Rathaus – Ergänzungsstandort), Erreichbarkeit und anhand der entsprechenden Erfüllungsgrade bewertet.
- Insgesamt wird dieses Kriterium mit 50 % von 100 % gewichtet und kann maximal 12 Punkte erreichen.

3.	FUNKTIONALITÄT / ÖFFENTLICHER RAUM	50%	12			12
3.1	Zentrale/dezentrale Campusgestaltung		3	> 80 %	Anteil der benötigten Flächen die gebündelt an einem Standort bestehen	3
				80 - 60 %		2
				< 60 %		1
3.2	Auswirkung auf die Infrastruktur in der näheren Umgebung / Nutzbarkeit der vorhandenen Einrichtungen		3	< 5 min	Infrastruktur, die genutzt werden kann in Laufentfernung vorhanden	3
				6-10 min		2
				> 10 min		1
3.3	Entfernung - ÖPNV		3	< 10min	Erreichbarkeit/Entfernung zwischen Rathaus-Campus und Ergänzungsstandort mit dem ÖPNV	3
				10 - 15 min		2
				> 15 min		1
3.4	Erreichbarkeit - ÖPNV		3	< 5 min (zwei Verkehrsmittel)	Gehminuten vom Rathaus-Campus bzw. vom Ergänzungsstandort zur ÖPNV-Haltstelle	3
				< 5 min (ein Verkehrsmittel)		2
				> 5 min		1



NUTZWERTANALYSE - AUSWERTUNG

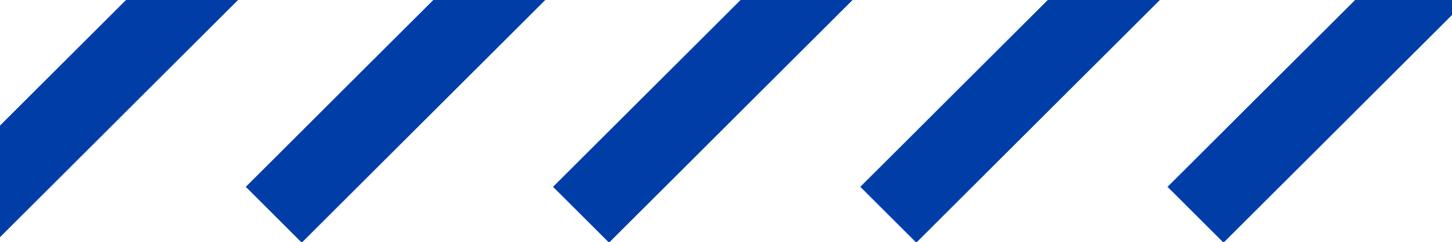
					Variante 1.1		Variante 1.1_A		Variante 3.1		Variante 3.2			
Nr.	Oberkriterien	Gewichtung in %	Max. Punkte	Prüfpunkte / Erfüllungsgrad	Erläuterung / Zielvorstellung	mögliche Punkte	erreichte Punkte	Gew.						
		100%	30				18	63%	18	63%	19	65%	21	69%
1.	FLÄCHEN & KENNWERTE	25%	6			6	3	13%	3	13%	3	13%	3	13%
1.1	Flächeneffizienz - Verhältnis von BGF zu Arbeitsplätzen (exklusive Rathaus und Arbeitsplätze Rathaus)		3	24,0	Die Anzahl von 1.710 Mitarbeitern entspricht der Zielvorgabe der LHP und wird in allen Varianten eingehalten. Es gilt hierbei zu prüfen wie viel BGF im Durchschnitt für einen Arbeitsplatz benötigt wird. (gerundet auf eine Nachkommastelle)	3								
				24,1 - 34		2	1		1		1		1	
				≥ 34		1								
1.2	Verhältnis Bruttogeschossfläche / Nutzfläche		3	≤ 1,1	Verhältnis von Bruttogeschossfläche zur Nutzfläche (gerundet auf eine Nachkommastelle)	3								
				1,2 - 1,4		2	2		2		2		2	
				≥ 1,5		1								
2.	STÄDTEBAU / STRUKTUR	25%	12			12	6	13%	6	13%	7	15%	9	19%
2.1	Berücksichtigung Sichtbeziehungen / Maßstäblichkeit		3	> 80 %	Ausrichtung der städtebaulichen Struktur	3								
				80 - 60 %	entsprechend der Blickachse im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung	2	2		2		2		3	
				< 60 %		1								
2.2	Eindeutige Eingangssituation / Adressbildung		3	klar definierte Adressbildung	eindeutige bauliche Eingangssituationen schaffen, um hohe soziale Akzeptanz zu erreichen	3								
				teilweise definierte Adressbildung		2	2		2		2		2	
				keine klare Adressbildung		1								
2.3	Effiziente Flächenaufteilung (Anzahl der Nutzer am Campus)		3	1 Nutzer	Je weniger Nutzer auf dem Verwaltungscampus angesiedelt werden, desto effizienter lassen sich die Grundstücke aufteilen.	3								
				2 Nutzer		2	1		1		1		1	
				3 Nutzer		1								
2.4	Nachhaltigkeit		3	Nachhaltige Umsetzung großteils möglich	Ist eine Nachhaltigkeit gemäß dem Cradle-to-Cradel-Prinzip gegeben (Kreislaufwirtschaft der Baumaterialien)	3								
				Nachhaltige Umsetzung teilweise möglich		2	1		1		2		3	
				Nachhaltige Umsetzung kaum möglich		1								
3.	FUNKTIONALITÄT / ÖFFENTLICHER RAUM	50%	12			12	9	38%	9	38%	9	38%	9	38%
3.1	Zentrale/dezentrale Campusgestaltung		3	> 80 %	Anteil der benötigten Flächen die gebündelt an einem Standort bestehen	3								
				80 - 60 %		2	3		3		2		2	
				< 60 %		1								
3.2	Auswirkung auf die Infrastruktur in der näheren Umgebung / Nutzbarkeit der vorhandenen Einrichtungen		3	< 5 min	Infrastruktur, die genutzt werden kann in Laufentfernung vorhanden	3								
				6-10 min		2	3		3		2		2	
				> 10 min		1								
3.3	Entfernung - ÖPNV		3	< 10min	Erreichbarkeit/Entfernung zwischen Rathaus-Campus und Ergänzungsstandort mit dem ÖPNV	3								
				10 - 15 min		2	1		1		2		2	
				> 15 min		1								
3.4	Erreichbarkeit - ÖPNV		3	< 5 min (zwei Verkehrsmittel)	Gehminuten vom Rathaus-Campus bzw. vom Ergänzungsstandort zur ÖPNV-Haltstelle	3								
				< 5 min (ein Verkehrsmittel)		2	2		2		3		3	
				> 5 min		1								



KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

ZUSAMMENFASSUNG

				Variante 1.1	Variante 1.1_A	Variante 3.1	Variante 3.2				
Nr.	Oberkriterien	Gewichtung in %	Max. Punkte	erreichte Punkte	Gew.	erreichte Punkte	Gew.	erreichte Punkte	Gew.	erreichte Punkte	Gew.
Erreichte Punktzahl Nutzwertanalyse		50%	15	9	31%	9	31%	9,5	32%	10,5	34%
1.	FLÄCHEN & KENNWERTE	12,5%	3	1,5	6%	1,5	6%	1,5	6%	1,5	6%
2.	STÄDTEBAU / STRUKTUR	12,5%	6	3	6%	3	6%	3,5	7%	4,5	9%
3.	FUNKTIONALITÄT / ÖFFENTLICHER F	25%	6	4,5	19%	4,5	19%	4,5	19%	4,5	19%
Erreichte Punktzahl Kapitalwertanalyse		50%	15	7	23%	1	3%	13	43%	9	30%
4.1	BAUKOSTEN	17%	5	0	0%	1	3%	4	13%	2	7%
4.2	FOLGEKOSTEN	17%	5	4	13%	0	0%	4	13%	3	10%
4.3	GESAMTKOSTEN	17%	5	3	10%	0	0%	5	17%	4	13%
Erreichte Gesamtpunktzahl		100%	30	16	55%	10	35%	23	76%	20	64%



AGENDA

01 ANLASS & ZIELSETZUNG

02 VARIANTEN

03 KOSTENERMITTLUNG

04 ZWISCHENFAZIT

05 VORZUGSVARIANTEN

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

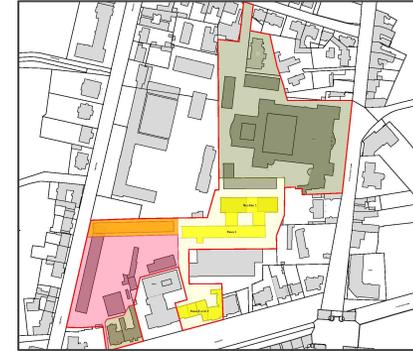
07 KAPITAL- UND NUTZWERTANALYSE

08 FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

////// FAZIT

Das gemäß der Aufgabenstellung geforderte **Ziel eines bürgerfreundlichen und zukunftsfähigen Dienstleistungsstandorts** der Landeshauptstadt Potsdam konnte mit der **Variante 3.1** am bestmöglichen umgesetzt werden:

- Der Standort in der **Innenstadt bleibt als Hauptcampus** erhalten.
- Durch die Neustrukturierung des Innenstadtcampus ergeben sich Flächenpotentiale, die für weitere städtische Räumlichkeiten -wie bspw. einem Plenarsaal- genutzt werden könnten.
- Mit dem **Ergänzungsstandort in der Heinrich-Mann-Allee** bestehen weitere Arbeitsplatzkapazitäten gebündelt an einem zweiten Standort.
- Aufgrund der **guten Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr**, erweist sich der Standort in der **Heinrich-Mann-Allee** als sinnvolle Ergänzung zum Hauptcampus.
- Über den Betrachtungszeitraum von 25 Jahren erweist sich die Anmietung der Räumlichkeiten in der Heinrich-Mann-Allee als wirtschaftlicher heraus, gegenüber einem Ankauf in der Edisonallee. Darüber hinaus hat man als langfristige Mieterin bei der ProPotsdam einen starken Partner an der Seite.



Variante 3.1

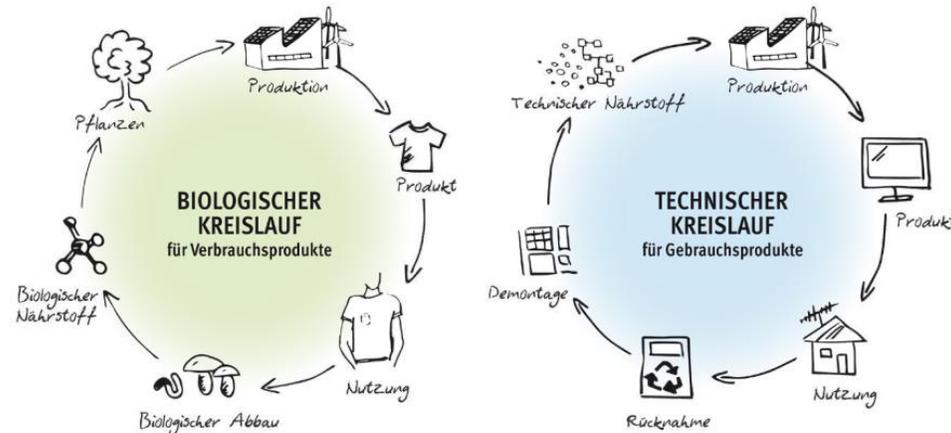
Nr.	Oberkriterien	Gewichtung in %	Max. Punkte	erreichte Punkte	Gew.
Erreichte Punktzahl Nutzwertanalyse		50%	15	9,5	32%
1.	FLÄCHEN & KENNWERTE	12,5%	3	1,5	6%
2.	STÄDTEBAU / STRUKTUR	12,5%	6	3,5	7%
3.	FUNKTIONALITÄT / ÖFFENTLICHER F	25%	6	4,5	19%
Erreichte Punktzahl Kapitalwertanalyse		50%	15	13	43%
4.1	BAUKOSTEN	17%	5	4	13%
4.2	FOLGEKOSTEN	17%	5	4	13%
4.3	GESAMTKOSTEN	17%	5	5	17%
Erreichte Gesamtpunktzahl		100%	30	23	76%

Nachhaltige Sanierung

- Die Vorzugsvariante 3.1 sieht den Erhalt des Hauses 1 vor. Im Zuge der Neugestaltung des Verwaltungscampus' scheint es erforderlich, dass eine Sanierung des Bestandsgebäudes durchgeführt wird.
- Im Entwickeln und Bauen im Bestand stecken technische und konzeptionelle Herausforderungen – aber in erster Linie Chancen. Die Fortentwicklung von Bestand schont Ressourcen. Zudem besteht im Zuge dessen die Möglichkeit Neuversiegelungen zu reduzieren sowie neue Nachhaltigkeitsstandards (z. Bsp. energetische Optimierung, Reduktion des CO₂-Verbrauchs) im Bestand umzusetzen.
- Um einen zukunftsfähigen Immobilienbestand zu sichern, ist neben der Einbringung von Digitalisierungstools auch die Verwendung von kreislauffähigen Materialien essentiell. In Hinblick darauf sollten im Rahmen der Sanierung folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- **Sanierung im Sinne der Kreislaufwirtschaft**

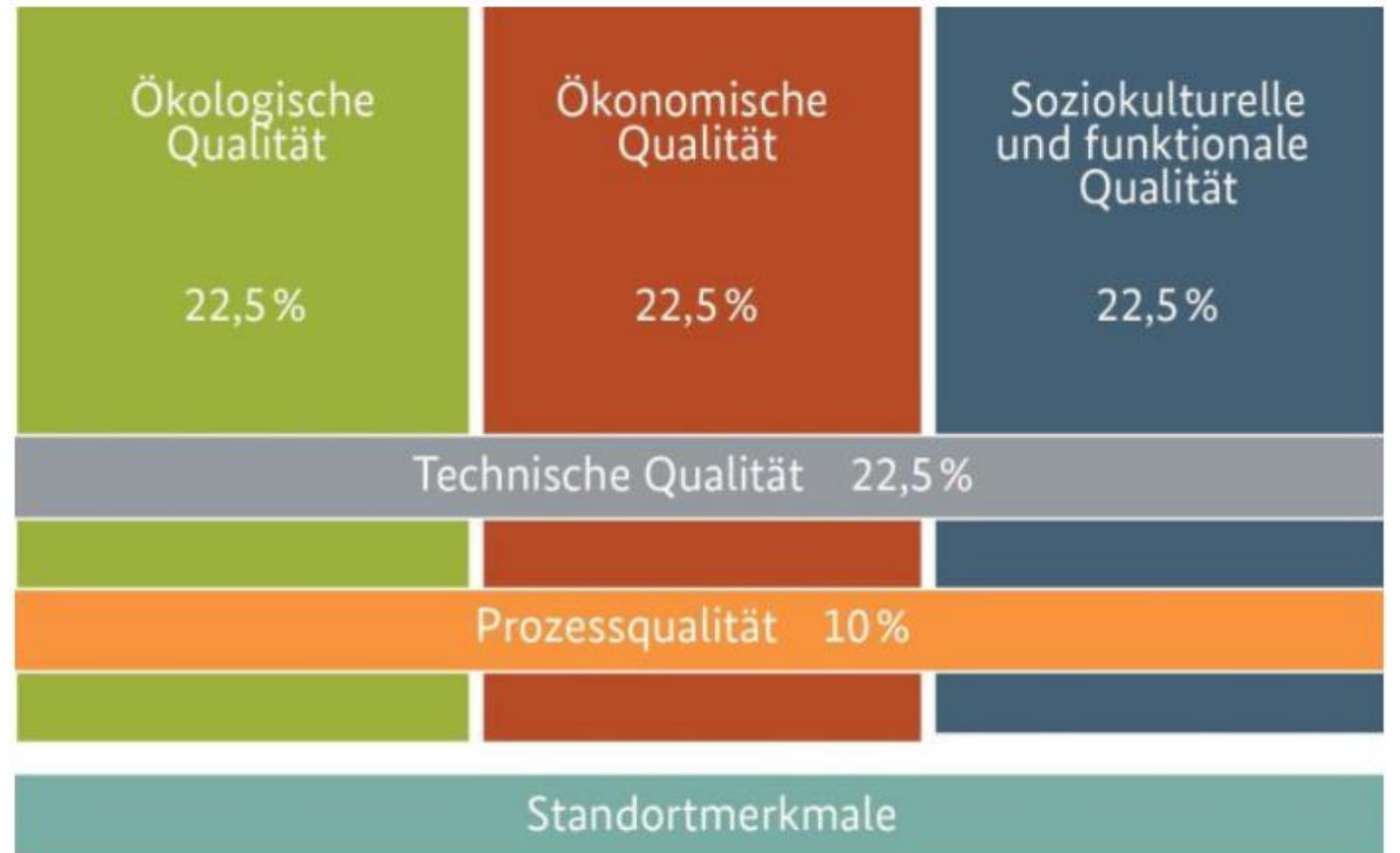
- Größtmögliche Verwertung des Bestands
- Wiedereinbau von Baustoffen
- Möglichkeit des Recyclings
- Erneuerbare Energien (z. Bsp. Photovoltaik)
- Ressourcenschonend / nachwachsende Materialien



///// FAZIT

Exkurs: Übersicht und Systematik in Bezug auf nachhaltige Sanierung

- Ganzheitliche Betrachtung und Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten sowie Dokumentation
- Berücksichtigung der ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen Qualität sowie technischer Aspekte und Prozesse
- Planungs- und baubegleitenden Qualitätssicherung und -kontrolle bis zur Inbetriebnahme
- Messbarmachen von Gebäudequalitäten
- Berücksichtigung nutzungsspezifischer Besonderheiten durch verschiedene Systemvarianten
- Kontinuierliche Weiterentwicklung des Systems
- Zertifizierung / sinngemäße Anwendung / Leitfaden



Dimensionen der Nachhaltigkeit mit Querschnittsqualitäten (Quelle: BBSR) www.bnb-nachhaltigesbauen.de



HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Konkretisierung

1. Terminliche Einordnung Neubau H-M-A
2. Konkretisierung H-M-A hinsichtlich Ausbauqualitäten, Mietausgaben/Betriebskosten, sonstiger Themen
3. Regelmäßige Kostenplausibilisierung aufgrund derzeit steigender Baukosten (in Abhängigkeit der Zeitschiene),
4. Ggf. weitere Abstimmungen mit Eigentümer zur Anmietung Edisonallee hinsichtlich Mietzins und Zeitraum Zwischenmiete,
5. Sofern noch erforderlich: Konkretisierung der Ankaufskosten Edisonallee für Bestandsgebäude (Neubaufäche derzeit nicht erforderlich),
6. Erstellung eines Energiekonzeptes für Wärme- und Stromversorgung,
7. Hinsichtlich der begrenzten Kapazität für PKW-Stellflächen ist aufgrund der sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz das Überdenken der Stellplatzsatzung sowie ergänzend dazu ein Mobilitätskonzept sinnvoll.
8. Gebäudetechnische Begutachtung und Bewertung des Hauses 1, um Möglichkeiten einer nachhaltigen Sanierung zu erörtern
9. Konkretisierung Nachhaltigkeitskonzept für gewählte Sanierungen (z. Bsp. Gebäudezertifizierung um ganzheitliche Betrachtung und Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten sicherzustellen)
10. Berücksichtigung politischer Rahmenbedingungen (wie z. Bsp. Förderung, Zertifizierung und gesetzliche Vorgaben) in Hinblick auf eine nachhaltige Sanierung von Gebäuden in Besitz der öffentlichen Hand

ERFOLGREICHE GEBÄUDE

LEBENSWERTE STÄDTE

RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG



DREES &
SOMMER