



**24/SVV/0618**

Mitteilungsvorlage  
öffentlich

## Berichterstattung zum Projekt CampusLHP lt. Arbeitsplan des HA 2024

<i>Geschäftsbereich:</i>	<i>Datum</i>
Oberbürgermeister, CampusLHP	16.05.2024

<i>geplante Sitzungstermine</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
29.05.2024	Hauptausschuss	zur Kenntnis

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

### 1. Ausgangslage und Zielsetzung

Mit der Entscheidung der Stadtverordneten zum zentralen Standort der Verwaltung auf dem Campus Innenstadt vom 7. September 2022 (22/SVV/0665) konzentrieren sich die Planungen der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) auf den Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Hegelallee und Jägerallee. Das Projekt „CampusLHP – Schaffung eines modernen Verwaltungscampus“ soll dabei die bauliche Basis bilden, die LHP als bürgernahe und leistungsfähige Dienstleisterin und attraktive Arbeitgeberin zukunftsorientiert aufzustellen.

Das bedeutet insbesondere, einen modernen, attraktiven und nachhaltigen Arbeitsort zu bauen und zu betreiben, der in seiner baulichen Struktur allen Anforderungen an Funktionalität, Umwelt, Klima und Baukultur gerecht wird. Hierzu zählt auch die Schaffung moderner Archiv- und Depotflächen. Eingebettet ist dieses Projekt in den Kontext des Strategieprojektes „Die Verwaltung modernisieren“ im Geschäftsbereich Zentrale Verwaltung (GB 5).

Die Verwaltung hat den Hauptausschuss regelmäßig über den Stand des Campus-Projekts informiert (zuletzt im HA am 13.12.2023, 10.05.2023, 31.08.2022).

## 2. Grundsätze und Leitlinien

Innerhalb des Projektes wurden in den vergangenen Monaten zur Schärfung der inhaltlichen Gestaltung des Gesamtvorhabens Grundsätze und Leitlinien festgelegt, die die Leitplanken für die Gestaltung der künftigen Verwaltungsstandorte darstellen:

### 1. Die Bürgerinnen und Bürger im Mittelpunkt:

Wir stellen die Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer ins Zentrum der Standortgestaltung.

### 2. Wirtschaftlichkeit:

Wir behalten die effiziente Nutzung der wirtschaftlichen Ressourcen im Rahmen des Verwaltungshandelns im Blick.

### 3. Gesunde Verwaltung:

Wir gestalten eine Arbeitswelt, die der Gesundheit und den Bedürfnissen der Mitarbeitenden einen hohen Stellenwert einräumt und eine angenehme Atmosphäre für beste Arbeitsbedingungen schafft.

### 4. Ortsunabhängiges Arbeiten:

Wir fördern die Möglichkeiten des räumlich flexiblen Arbeitens und erweitern die bestehenden Angebote sowohl aus technischer als auch arbeitsorganisatorischer Perspektive.

### 5. New Work – Philosophie:

Bei der Gestaltung der neuen Arbeitswelt stehen im Sinne der New Work-Philosophie die Beschäftigten im Mittelpunkt. Dabei werden Funktionalität, Emotionalität, Nachhaltigkeit, Wohlbefinden und Diversität berücksichtigt.

### 6. Sharing Faktor:

Wir etablieren einen Sharing Faktor von 1:1,35 bis 2030, um durch Shared Desk Modelle eine hohe Flächeneffizienz zu gewährleisten und die Arbeitgeberattraktivität weiter zu steigern.

### 7. Zonierungsmodell:

Die neuen Verwaltungsgebäude werden aus Gründen der Funktionalität und Flächeneffizienz grundsätzlich in öffentliche, halböffentliche und nichtöffentliche Flächen strukturiert.

### 8. Multifunktionale Räume:

Die neue Arbeitswelt fokussiert sich auf multifunktionale räumliche Bereiche und verabschiedet sich vom Grundprinzip des territorialen Arbeitsplatzkonzeptes und der klassischen Zellenstruktur.

### 9. Kollaboration:

Wir schaffen die räumlichen Bedingungen, um fach- und geschäftsbereichsübergreifend zusammen zu arbeiten.

Im Projekt „Die (digitale) Transformation der Verwaltung gestalten“ werden parallel dazu die technischen und organisatorischen Voraussetzungen dafür erarbeitet. Als Beispiele hierfür können die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) und die Realisierung der elektronischen Aktenführung in der LHP angeführt werden.

Die Selbstverpflichtung der Verwaltung zur Orientierung an diesen Rahmenbedingungen verfolgt das Ziel, für das Strategiprojekt eine stabile Grundlage zu schaffen. Die Lenkungsgruppe, die Beigeordneten, der Oberbürgermeister sowie der Personalrat haben sich daher auf diese Grundsätze verständigt.

## 3. Sachstandsberichte aus den Teilprojekten

### 3.1 Teilprojekt Raum- und Funktionsprogramm

Gemeinsam mit dem Partner Drees und Sommer wurden im Teilprojekt Konkretisierungen zur Belegung der künftigen Verwaltungsstandorte auf Basis der Charakterisierungen vorgenommen. Damit wird der Beschluss der SVV vom 26.01.2022 inhaltlich weiter umgesetzt.

Im Mittelpunkt des Konzeptes steht eine bürgerorientierte Campusgestaltung. Trotz aller Digitalisierungsbestrebungen bei der Bereitstellung von Leistungen der Verwaltung hat die LHP den Anspruch, einen zentralen Anlaufort zu schaffen, der die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer in den Vordergrund stellt.

Dabei gilt der Grundsatz, dass funktionale räumliche Zusammenhänge den roten Faden darstellen. Ziel ist es, Kompetenzen unabhängig von organisatorischen Zugehörigkeiten flexibel räumlich zu konzentrieren, um z.B. organisationsübergreifende Planungsprozesse effizienter zu gestalten.

Durch die notwendige Flächenabgabe von ca. 6.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an das Land Brandenburg zur Erweiterung des Justizstandortes (Kompensation für einen Flächenerwerb in der Pappelallee / Schulbau) ist eine Überarbeitung der Flächenaufteilung und eine Neuordnung der Funktionszusammenhänge im Projekt notwendig geworden. Diese erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem KIS im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung zum städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb, der voraussichtlich im November 2024 starten wird.

### **3.2 Teilprojekt Interimsmanagement**

Das begleitende Interimsmanagement dient der Sicherstellung der Arbeitsfähigkeit der Verwaltung und der Erreichbarkeit durch die Nutzenden in den verschiedenen Projektphasen bis zur Fertigstellung des Gesamtvorhabens. Neben der Vorbereitung und Realisierung von Zwischenanmietungen und der Durchführung notwendiger Zwischenumzüge gehört dazu auch die sukzessive Implementierung neuer Arbeitsformen in den extern anzumietenden Zwischenstandorten und in den sanierten Bestandsflächen.

Im 2. Halbjahr 2023 wurden als Ausgleichsflächen Teile der Garde-Ulanen-Kaserne (DKB-Bank) und ein Geschoss des Gebäudes in der Hegelallee 12 (APO-Bank) zusätzlich angemietet. Im Gebäude der DKB stehen ggf. noch weitere Flächen zur Anmietung zur Verfügung.

Aktuell erreichte Meilensteine des Interimsmanagements sind

- Große Teile der Bau- und Verkehrsverwaltung ziehen in den Hauptbahnhof
- Umzug der Sozialeinrichtungen in die Behlerstraße
- Umzug des Jugendamtes ins Palais Lichtenau
- Innutzungnahme des Gebäudekomplexes Edisonallee (Hauptgebäude, Stelzenhaus, Flachbau) als Interimsstandort im 1. Quartal 2024
- Bezug des DKB-Gebäudes (Garde-Ulanen-Kaserne) durch Teile des GB 1 und des vollständigen KIS
- Verlagerung des Bürgerservice in die Yorckstraße mit Erhöhung der Schaltermkapazitäten
- Fachliche Begleitung der verschiedenen Umzüge durch einen externen Dienstleister (Ramboll)

Anvisierte Meilensteine bis Ende des 2.Quartals 2024

- Leerzug des Rathauses zum Zweck der umfassenden Sanierung ab Juni 2024 bis Ende 2027

- Inbetriebnahme der Räume in der Hegelallee 12 (APO-Bank) bis Ende Mai 2024

Besondere Herausforderungen hinsichtlich der Umzüge in die Übergangstandorte stellten der Büro-Immobilienmarkt und die Anforderungen der Verwaltung, die sich nicht zu jedem Zeitpunkt verbinden ließen.

### **3.3 Teilprojekt Finanzierungs- und Refinanzierungskonzept**

Im Teilprojekt Finanzierung wurde mit der Unterstützung des Teams von Drees & Sommer der Finanzierungsbedarf für die geplanten Abrisse, Neubauten und Sanierungen ermittelt. Dazu gehört eine Berechnung der Finanzierungskosten, die sich aus einer möglichen Kreditaufnahme ergeben sowie eine Prognose der Bewirtschaftungskosten für einen Zeitraum von 50 Jahren.

Darüber hinaus berücksichtigt das Finanzierungskonzept die Kosten für die notwendigen Zwischenanmietungen und Umzüge.

Durch die mittlerweile geänderten Rahmenbedingungen im Zuge der Flächenabgabe an das Land zur Erweiterung des Justizzentrums ändert sich voraussichtlich das Verhältnis von Neubaupotential zu Nutzung von Bestandsgebäuden die ggf. erworben werden können.

Dies macht eine Überprüfung des Finanzierungskonzeptes auf der Grundlage der neuen Annahmen erforderlich.

Das strategische Ziel als Landeshauptstadt Potsdam, eine bürgernahe und leistungsfähige Dienstleisterin zu sein und sich gleichzeitig als attraktive Arbeitgeberin zukunftsorientiert aufzustellen, soll bei diesen Betrachtungen die Zielvorgabe bleiben.

### **3.4 Teilprojekt Städtebauliches Gutachterverfahren**

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen, unter anderem Adressbildung, Freiraumqualitäten, Bebauungsdichte und -höhe, funktionale Zuordnung etc. für die auszulobenden Planungswettbewerbe für die einzelnen Bauabschnitte zur Neugestaltung des Verwaltungsstandortes Friedrich-Ebert-Straße/Hegelallee/Jägerallee festzulegen, laufen derzeit die Abstimmungen.

Zur Realisierung einer nachhaltigen Standortentwicklung fand eine Abstimmung mit den Akteurinnen und Akteuren des „Bauhaus der Erde“ statt. Ziel ist es, bereits im städtebaulichen Planungsprozess Rahmenbedingungen für eine klimaschonende, nachhaltige Entwicklung zu definieren. Die Zusammenarbeit soll dann in den Planungswettbewerben und nach Möglichkeit bis zum späteren Betrieb fortgesetzt werden.

Zur Unterstützung wurde parallel eine Photovoltaik-Potenzialanalyse in Zusammenarbeit mit der HTW Berlin erstellt. Darüber hinaus wird das energetische Konzept aktualisiert.

Eine Vergabe der Wettbewerbsbetreuung steht nach erfolgreich durchgeführter Ausschreibung dieser Leistung im 2. Quartal 2024 auf der Agenda. Im Anschluss erfolgt dann mit der Unterstützung dieses Dienstleisters die Erarbeitung der detaillierten Wettbewerbsaufgabe zur Neugestaltung des Verwaltungscampus.

Im Rahmen einer Zusammenarbeit mit der TU Dresden haben Studierende der Fachrichtungen Städtebau und Freiraumplanung Anfang April 2024 einen einwöchigen Workshop in Potsdam durchgeführt. Themenstellung war die Entwicklung eines Verwaltungscampus mit einer hohen Aufenthaltsqualität als Bestandteil des öffentlichen Raumes bei gleichzeitiger Unterbringung einer öffentlichen Verwaltung. Die präsentierten Ergebnisse haben einige gute Ansätze, besonders zur freiräumlichen Gestaltung

hervorgebracht und werden nun im weiteren Semesterverlauf weiter ausgearbeitet. Gleichzeitig wird versucht, die guten Ansätze in die Aufgabenstellung des voraussichtlich im November 2024 startenden Wettbewerbes zu integrieren.

### **3.5 Mobilitätskonzept und Mobilitätsmanagement**

Um den strategischen Zielen der LHP in Bezug auf Klima- und Umweltschutz sowie Bürgernähe und Arbeitgeberattraktivität gerecht werden zu können, wurde ein Mobilitätskonzept für den neuen Verwaltungscampus entwickelt.

Das vorliegende Konzept ist sowohl die Voraussetzung für die Durchführung des geplanten städtebaulichen Wettbewerbes wie auch die Grundlage für die Implementierung eines dauerhaften und nachhaltigen Mobilitätsmanagements für den neuen Standort der LHP.

Im weiteren Verlauf des Projektes werden die für die Entwicklung des Verwaltungscampus wichtigsten Maßnahmen identifiziert und weiter ausformuliert.

Zu den Ergebnissen der Untersuchung wurde mit der DS-Nr. 23/SVV/1361 im 3. Quartal im Hauptausschuss der Stadtverordnetenversammlung berichtet. Die Ergebnisse hinsichtlich der Flächenbedarfe fließen in die Aufgabenstellung zum städtebaulichen Gutachterverfahren ein.

#### **Anlagen:**

- |   |   |            |
|---|---|------------|
| 1 | Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage_Campus | öffentlich |
|---|---|------------|