



Landkreis Potsdam-Mittelmark

**Informationsvorlage
Drucksache 2019-6/091**

**Masterplan PM zur Entwicklung der Standorte
Bad Belzig und Beelitz-Heilstätten**

gemäß Kreistagsbeschluss
Drucksache 2018/535 vom 6. Dezember 2018



Landkreis Potsdam-Mittelmark

Masterplan PM zur Entwicklung der Standorte Bad Belzig und Beelitz-Heilstätten

gemäß Kreistagsbeschluss
Drucksache 2018/535 vom 6. Dezember 2018

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen des Landrates	4
2	Aktualisierte Rahmenbedingungen	5
2.1	Veränderung der Aufbauorganisation	5
2.2	Anzahl erforderlicher Büroarbeitsplätze (BAP)	5
2.3	Standorte	6
2.3.1	Verteilung der Büroarbeitsplätze	6
2.3.2	Grundstückssituation	7
3	Objektbezogene Veränderungen	9
3.1	Standort Beelitz-Heilstätten	9
3.2	Standort Bad Belzig, Papendorfer Weg	10
3.2.1	Funktionsbereich Büro und Gebäudekerne	10
3.2.2	Funktionsbereich Sonderflächen	10
3.2.3	Mobilität und Stellflächen	11
3.2.4	Flächenbedarf in Bad Belzig, Papendorfer Weg	11
3.3	Umsetzungsprozess	12
3.4	Wirtschaftlichkeitsberechnung	13
3.4.1	Anpassung der Prämissen für den Standort Beelitz-Heilstätten	13
3.4.2	Anpassung der Prämissen für den Standort Bad Belzig	14
3.4.3	Die wesentlichen Kostenkennwerte im Überblick	14
4	Anlage	15

1 Vorbemerkungen des Landrates

Zur Entwicklung der Verwaltungsstandorte der Kreisverwaltung Potsdam-Mittelmark wurde bis zum 7. November 2018 ein ganzheitliches Verwaltungsstandortentwicklungskonzept, der Masterplan PM, erarbeitet und dem Kreistag zur Beschlussfassung vorgelegt (Drucksache 2018/535).

Der Kreistag hat am 6. Dezember 2018 die Umsetzung einer Zwei-Standort-Strategie (Zentralisierung der Kreisverwaltung an den Standorten Beelitz-Heilstätten und Bad Belzig), angelehnt an das Lösungsszenario 1 des Masterplans PM, beschlossen.

In der Folge haben wir den Masterplan PM angepasst und ergänzt. Das Ergebnis halten Sie in Ihren Händen. So haben wir unter anderem beschrieben, wie die Zwei-Standort-Strategie unter Berücksichtigung der ursprünglich entwickelten Ziele sowohl in Beelitz-Heilstätten als auch in Bad Belzig bestmöglich umgesetzt werden kann.

Der am 6. Dezember 2018 beschlossene Masterplan PM bildet die Basis zur Entwicklung der Standorte der Kreisverwaltung Potsdam-Mittelmark.

Das jetzt vorliegende Dokument baut deshalb unmittelbar auf diesem auf und formuliert das bisher nur anskizzierte Szenario 1 (Zwei-Standort-Strategie) aus.

Blasig
Landrat

Bad Belzig, 26. September 2019

2 Aktualisierte Rahmenbedingungen

Neben der mit dem Kreistagsbeschluss modifizierten Zielstellung müssen auch die sich zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen berücksichtigt werden.

Diese beziehen sich im Wesentlichen auf

- die organisatorischen Veränderungen der Verwaltungsstruktur (Aufbauorganisation),
- die veränderte Verteilung der Büroarbeitsplatzzahlen auf die Standorte Beelitz-Heilstätten und Bad Belzig entsprechend dem Beschluss des Kreistages,
- die aktuellen Erkenntnisse in Bezug auf die möglichen Standorte sowie Nutzungspotentiale der Objekte des Landkreises am Standort Bad Belzig,

die im Nachfolgenden näher erläutert werden:

2.1 Veränderung der Aufbauorganisation

Anfang 2019 ist eine Strukturveränderung der Aufbauorganisation der Kreisverwaltung vorgenommen worden. Im Wesentlichen wurde dabei der Fachbereich 6 Jobcenter/MAIA aufgelöst und dem Fachbereich 5, der nun unter der Bezeichnung „Soziales“ geführt wird, zugeordnet. Eine Untersuchung der neuen Situation hat ergeben, dass diese Umstrukturierung keine grundsätzlichen Auswirkungen auf das ursprünglich entwickelte Organisationsmodell und das Ergebnis der Bedarfsmodellierung des Masterplans PM hat.

2.2 Anzahl erforderlicher Büroarbeitsplätze (BAP)

Auch nach den letzten Veränderungen der Verwaltungsstruktur Anfang 2019 können die ursprünglich im Masterplan PM getroffenen Annahmen unverändert übernommen werden. Dabei wird weiterhin von einer stabilen Anzahl der benötigten Büroarbeitsplätze ausgegangen:

Büroarbeitsplätze	ca. 960
strategische Reserve Büroarbeitsplätze	ca. 40
Summe erforderlicher Büroarbeitsplätze	ca. 1.000.

Die ermittelten Zahlen berücksichtigen im Wesentlichen klassische Verwaltungsbüroarbeitsplätze. Darin inkludiert sind auch sogenannte „Sonderarbeitsplätze“, z. B. Hausmeister/Techniker der Verwaltungsgebäude, die Poststelle o. ä., die nicht in klassischen Büroflächen, sondern in zentralen Sonderflächen abgebildet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl der Beschäftigten der Kreisverwaltung und die Anzahl der benötigten Büroarbeitsplätze nicht deckungsgleich sein können, denn nicht alle Beschäftigten der Kreisverwaltung sind an den hier in Frage stehenden Standorten tätig oder benötigen einen Büroarbeitsplatz (z. B. ErzieherInnen in den Wohnheimen, SchulsekretärInnen und Schulhausmeister).

2.3 Standorte

2.3.1 Verteilung der Büroarbeitsplätze

Gemäß dem Kreistagsbeschluss für das angepasste Szenario 1 werden die ermittelten 1.000 Büroarbeitsplätze zukünftig auf den IST-Standort Bad Belzig und den zu entwickelnden Standort Beelitz-Heilstätten verteilt. Dabei wird von einer quantitativen Verteilung der Büroarbeitsplätze auf die zwei Standorte wie folgt ausgegangen:

- 680 Büroarbeitsplätze am Standort Beelitz-Heilstätten in einem Verwaltungsneubau
- 320 Büroarbeitsplätze am Standort Bad Belzig

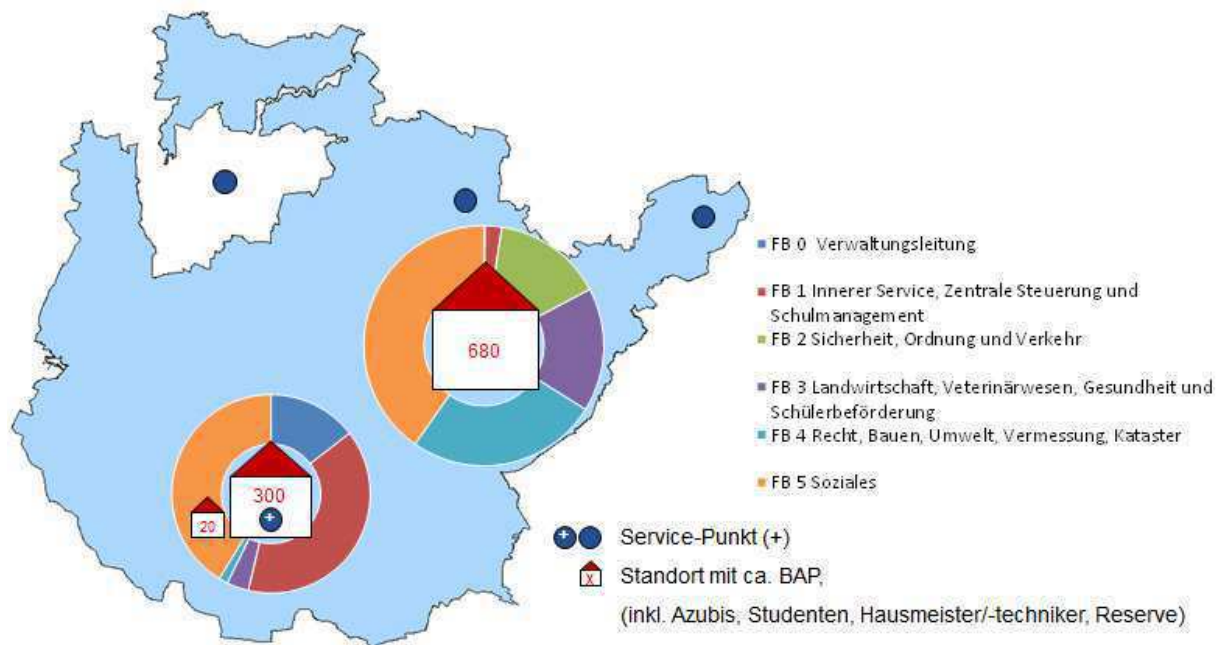


Abbildung 1 Verteilung BAP auf die zwei Standorte Bad Belzig und Beelitz-Heilstätten¹

Mit der Umsetzung des Masterplans PM soll erreicht werden, dass die Büroarbeitsplätze der Kreisverwaltung auf zwei Standorte konzentriert werden. Infolgedessen werden sämtliche aktuell angemieteten Verwaltungsobjekte der Standorte Brandenburg an der Havel, Werder (Havel) und Teltow aufgegeben. Folgende Organisationseinheiten werden nach der aktuellen Verwaltungsgliederung am Standort Bad Belzig angesiedelt:

- Fachbereich 0 – Verwaltungsleitung,
- Fachbereich 1 – Innerer Service, Zentrale Steuerung und Schulmanagement (abgesehen von den Beschäftigten, die an anderen Standorten für Servicedienstleistungen zur Verfügung stehen müssen),
- Fachbereich 3 – Landwirtschaft, Veterinärwesen, Gesundheit und Schülerbeförderung (nur der Fachdienst 34 – Schülerbeförderung, Kultur und Sport),
- Fachbereich 4 – Recht, Bauen, Umwelt, Vermessung und Kataster (nur der Fachdienst 42 – Allgemeines Recht),
- Fachbereich 5 – Soziales (etwa 140 Büroarbeitsplätze).

¹ Stand 25.04.2019

Die übrigen Büroarbeitsplätze werden in Beelitz-Heilstätten angesiedelt.

In der Region wird das Dienstleistungsangebot des Landkreises zudem durch ein dezentrales Service-Punkt-Konzept sowie die sozialen Beratungszentren ergänzt.

2.3.2 Grundstückssituation

Für den Standort in Beelitz-Heilstätten ist ein Verwaltungsneubau mit ca. 680 Büroarbeitsplätzen zuzüglich einer Parkgarage vorgesehen.²

Standort Beelitz-Heilstätten (Quelle: Geoportal Beelitz)

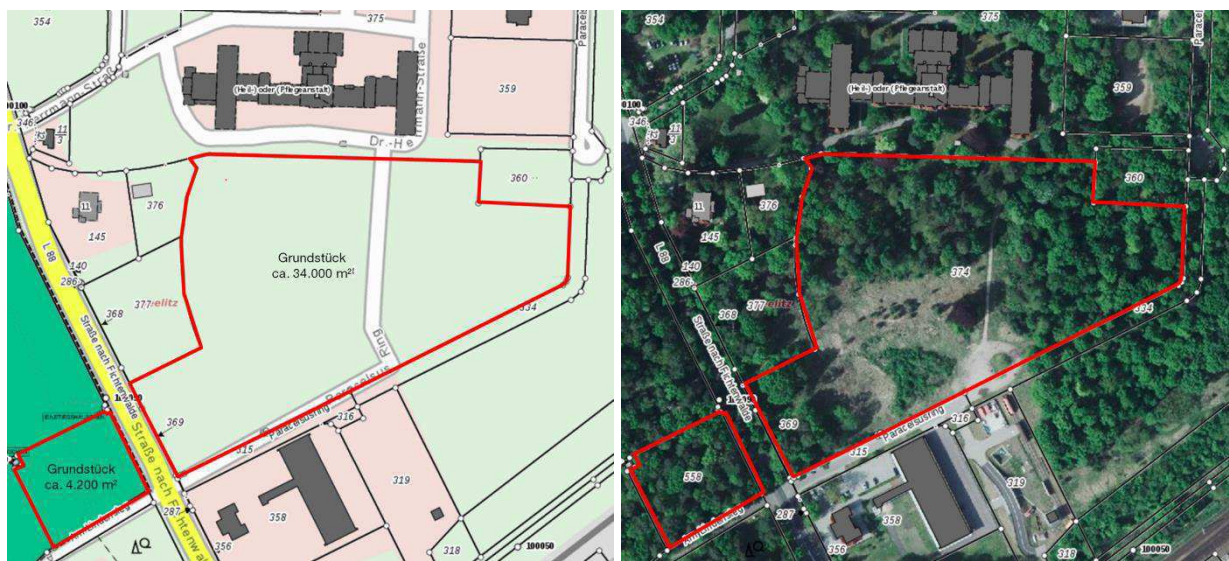


Abbildung 2 Liegenschaftskarte Beelitz-Heilstätten

Abbildung 3 Zielgrundstück Beelitz-Heilstätten

Für den Standort Bad Belzig mit den ca. 320 vorgesehenen Büroarbeitsplätzen wurden mehrere mögliche Standortoptionen untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass die verfolgte Zielstellung, die Kreisverwaltung auf möglichst wenige Liegenschaften zu konzentrieren, am besten durch die Weiterentwicklung des Verwaltungsobjektes am Papendorfer Weg realisiert werden kann. Angestrebt wird eine Lösung, bei der rund 300 der 320 Büroarbeitsplätze in der Liegenschaft am Papendorfer Weg abgebildet werden. Die vorhandene Objektstruktur am Papendorfer Weg kann den durch die Standortkonzentration erforderlichen zusätzlichen Bedarf an Büroarbeitsplätzen sowie zentralen Sonderflächen jedoch nicht adäquat abdecken.

Daher werden neben der Sanierung des Bestandsgebäudes (Papendorfer Weg 1, 1. und 2. Bauabschnitt) die Errichtung eines Erweiterungsneubaus und zusätzlicher Parkmöglichkeiten vorgesehen.

Darüber hinaus wird die Liegenschaft in der Niemöllerstraße 1 in seiner aktuellen Form und Funktion, d. h. mit dem Sitz des Landrates und dem Sitzungssaal des Kreistages sowie den Fraktionsräumen unverändert weiter genutzt.

² Die beabsichtigten Veränderungen des FTZ sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und in künftigen Haushaltsplanungen vorzusehen.

Standort Bad Belzig, Papendorfer Weg (Quelle: gis1.potsdam-mittelmark.de)



Abbildung 4 Liegenschaftskarte Bad Belzig



Abbildung 5 Luftbild Papendorfer Weg

Um an beiden Verwaltungsstandorten (Bad Belzig und Beelitz-Heilstätten) einen möglichst gleichwertigen Arbeitsplatzstandard bieten zu können, ist eine umfassende technische und strukturelle Sanierung des Objekts Papendorfer Weg 1 erforderlich. Die Untersuchung des Bestandsobjektes Papendorfer Weg 1 hat jedoch ergeben, dass eine Umsetzung der für einen Neubau avisierten Büronutzungskonzepte aufgrund von baukonstruktiven Restriktionen nicht vollumfänglich möglich sein wird. Es gilt dabei genau abzuwägen, welche baulichen Maßnahmen - auch unter Beachtung der wirtschaftlichen Aspekte (Kosten - Nutzen) - sinnvoll umgesetzt werden können.

Das ehemalige TGZ-Gebäude (Brücker Landstraße), das Objekt Papendorfer Weg 3 sowie das Verwaltungsgebäude in der Steinstraße 14 werden zukünftig nicht mehr vom Landkreis Potsdam-Mittelmark als Verwaltungsliegenschaften genutzt. Die dort ansässigen Verwaltungseinheiten werden stattdessen in der Liegenschaft Papendorfer Weg konzentriert. Diese Maßnahme ermöglicht es auf der einen Seite, den Bürgerinnen und Bürgern eine klare Orientierung und ein gebündeltes Serviceangebot zu bieten, auf der anderen Seite die interne Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen den Mitarbeitenden des Landkreises PM bestmöglich zu optimieren.

Die relevanten Büroarbeitsplätze des *Kreisstraßenbetriebs des Landkreises Potsdam-Mittelmark (KSB)* werden weiterhin am Standort Brücker Landstraße verbleiben. Dieser Standort wird für den KSB und die *regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH* weiter ausgebaut. Dieser Ausbau ist jedoch nicht Bestandteil des Masterplans und wird daher im Folgenden nicht weiter erörtert.

3 Objektbezogene Veränderungen

Im Folgenden werden die aus der Fortschreibung resultierenden wesentlichen objektbezogene Veränderungen getrennt für jeden der beiden Standorte Beelitz-Heilstätten und Bad Belzig beschrieben.

Für die strukturierte Ermittlung des SOLL-Flächenbedarfes der zukünftigen Verwaltungsstandorte wird weiterhin angenommen, dass sich die Bedarfe an beiden Standorten in die folgenden Gebäude-funktionsbereiche unterteilen:

- Bürobereiche und Gebäudekerne
- zentrale Sonderflächen
- Garage und Parkraum.

3.1 Standort Beelitz-Heilstätten

Grundsätzlich sind die benötigten Flächen auf die verringerte Anzahl der vorgesehenen Büroarbeitsplätze angepasst worden. Dies betrifft vor allem die Bürobereiche sowie die Park- und Stellflächensituation.

Für das Service-Center ist lediglich von einem etwas geringeren Kundenverkehr auszugehen, da der Fachbereich 5 „Soziales“ zukünftig weiterhin in Bad Belzig mit einem Serviceangebot vertreten sein wird (Service-Punkt-Plus). Entsprechend haben sich die Flächen für den Empfangs- und den Servicebereich verringert.

Durch die geringere Beschäftigten- und Kundenanzahl wurden auch die Kantine sowie die angegliederte Cafeteria entsprechend kleiner dimensioniert.

Für die Beschäftigten-, Besucher- und Dienstkraftfahrzeuge soll eine Parkfläche mit einer ausreichenden Gesamtkapazität an PKW-Stellplätzen und ausreichendem Platz für Fahrräder errichtet werden.

In einem gesonderten Teilprojekt „Mobilität“ wird auch der Parkflächenbedarf detailliert betrachtet.

Die vorgenannten Anforderungen wurden in ein Raum- und Funktionsprogramm überführt. Aus diesem sind die folgenden Flächenbedarfe für einen zukünftigen Verwaltungsstandort für rund 680 Büroarbeitsplätze kalkuliert:

Fläche	m ² BGF ³	Stellplätze
Bürofläche	14.100	
zentrale Sonderflächen	6.800	
zentrale Haustechnikflächen ⁴	1.000	
Summe Bedarf Verwaltungsbau	21.900	
Parkraumfläche	10.700	340 ⁵

Abbildung 6 Zusammenfassung Soll-Flächenbedarf Beelitz-Heilstätten

Der ermittelte Soll-Bedarf von rund 21.900 m² BGF ergibt einen Flächenkennwert von rund 32,2 m² BGF/Büroarbeitsplatz. Die Parkfläche (ca. 10.700 m² BGF) ist im Flächenkennwert nicht inkludiert.

³ BGF = Bruttogrundfläche gemäß DIN 277

⁴ Heizungs-, Kälte-, Lüftungszentrale, Elektro- und Datenversorgung/-absicherung

⁵ derzeitige Annahme

3.2 Standort Bad Belzig, Papendorfer Weg

Für den Standort Bad Belzig werden folgende Flächen vorgesehen:

3.2.1 Funktionsbereich Büro und Gebäudekerne

Für die Liegenschaft Papendorfer Weg ist eine Bestandssanierung vorgesehen. Aufgrund der geplanten Zentralisierung der in Bad Belzig Beschäftigten an diesem Standort und der im (sanierten) Bestandsgebäude nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenressourcen, muss die vorhandene Liegenschaft um einen Erweiterungsbau ergänzt werden. Es werden zusätzliche Parkmöglichkeiten errichtet.

Die im Zielkatalog erarbeiteten Standort- und Objektziele können aufgrund bautechnischer Vorgaben des Bestandsgebäudes nicht vollumfänglich umgesetzt werden. Es ist daher erforderlich, das aktuelle Nutzungskonzept fortzuführen und das Bestandsgebäude im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten auf einen modernen Standard zu sanieren. Eine Erweiterung der Kernfunktionen wird in dem Szenario berücksichtigt.

Eine grundlegende Änderung gegenüber der Ist-Situation besteht darin, dass in Bad Belzig zukünftig kein Kundenverkehr mehr in den internen Bereichen der Verwaltung, d. h. in den Verwaltungsbüros, vorgesehen ist. Dies entspricht dem Konzept des Neubaus in Beelitz-Heilstätten. Es wird also auch davon ausgegangen, dass Kundenberatungen und –gespräche künftig ausschließlich in einem zentral verorteten Service-Punkt-Plus bzw. in den Räumlichkeiten der persönlichen Ansprechpartner (PAP) des Jobcenters (Fachbereich 5) durchgeführt werden. Diese Maßnahme vereinfacht das Sicherheitskonzept und lässt deutlich mehr Flexibilität und Freiraum in den internen Büroetagen zu, was die informelle Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeitenden fördert.

Eine weitergehende Zuordnung, welche Funktionen sich zukünftig im Bestandsbau und welche im Neubau befinden werden, wurde noch nicht vorgenommen und soll erst nach Prüfung der baurechtlichen Vorgaben am Standort erfolgen. In Bezug auf die Wirtschaftlichkeitsrechnung der Maßnahmen ist dieser Umstand nicht relevant.

3.2.2 Funktionsbereich Sonderflächen⁶

Wie schon bei dem Funktionsbereich Büro und Gebäudekerne beschrieben, muss auch für die Sonderflächen zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt werden, ob sie in den sanierten Flächen des Bestands oder in einem Ergänzungsneubau zum Papendorfer Weg verortet werden. Ergänzt werden die zentralen Sonderflächen noch um die im Bestand bereits vorhandenen Funktionsflächen für die Gebäudedienste, Lager, Archive und Haustechnik, die ebenfalls saniert, jedoch in ihrer Struktur nicht wesentlich verändert werden. Nachfolgend wird daher auf diese Flächen nicht näher eingegangen.

Zusätzlich zu den im gesamten Gebäude dezentral angeordneten Besprechungsräumen soll ein zentraler Beratungs- und Seminarbereich entstehen. Dieser bietet Räumlichkeiten für größere Besprechungen und Schulungen. Der Raum soll flexibel teilbar und multifunktional sein. Dadurch wird die Durchführung verschiedenster Veranstaltungen ermöglicht.

⁶ Zu den Sonderflächen zählen unter anderem Lager und Archive, Kantine, Gebäudedienste, Eingangs-, Empfangs- und Servicebereiche etc.

In Bad Belzig wird ein Service-Punkt-Plus eingerichtet. Es werden Büros für die Persönlichen Ansprechpartner (PAPs) zentral und eingangsnah vorgesehen und so gestaltet, dass in ihnen Kundenberatungen stattfinden können.

Für die im Service-Punkt-Konzept vorgesehenen Funktionen werden zusätzliche Räumlichkeiten etabliert.

Eine neue, zentral gelegene Kantine bietet wechselnde und frisch zubereitete Mahlzeiten in hoher Qualität. Für die Zwischenversorgung stehen Kaffee- und ggf. Snackautomaten sowohl für die Beschäftigten als auch für Besucher und Gäste zur Verfügung. Eventuelle Wartezeiten können dadurch angenehmer gestaltet werden. Außerdem kann der Service für den Beratungs- und Seminarbereich sichergestellt werden. Dieser Ort ist durchgehend begehbar und soll explizit auch für den informellen Austausch zwischen Beschäftigten dienen und somit als weitere Arbeitsmöglichkeit wirken.

3.2.3 Mobilität und Stellflächen

Aufgrund des Mitarbeiterzuwachses am Standort müssen zusätzliche PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Der anwachsende Bedarf kann durch das jetzige Parkplatzgrundstück am Papendorfer Weg nicht mehr abgedeckt werden. Derzeit wird von einem zusätzlichen Stellplatzbedarf ausgegangen.

In einem gesonderten Teilprojekt „Mobilität“ wird auch dieser Parkflächenbedarf detailliert betrachtet.

3.2.4 Flächenbedarf in Bad Belzig, Papendorfer Weg

Die ermittelten Anforderungen an die Büro- und zentralen Sonderflächen wurden in ein Raum- und Funktionsprogramm überführt. Aus diesem wurden die folgenden Flächenbedarfe für eine zukünftige Verwaltungsliegenschaft für rund 300 Büroarbeitsplätze kalkuliert:

Fläche	m² BGF	Stellplätze
Bestandsverwaltungsbau	8.150	
Bedarf Verwaltungsneubau	2.400	
zusätzliche Parkraumfläche	2.300	ca. 70 bis 100

Abbildung 7 Zusammenfassung Soll-Flächenbedarf Papendorfer Weg

Der ermittelte Soll-Bedarf weist einen Flächenkennwert von rund 35,2 m² BGF/Büroarbeitsplatz (BAP) auf. Die Parkfläche (ca. 2.300 m² BGF) ist im Flächenkennwert nicht enthalten.

3.3 Umsetzungsprozess

Aus der Zwei-Standort-Strategie lassen sich die im Folgenden dargestellten wesentlichen immobilienwirtschaftlichen Handlungsstränge ableiten:

- Initiieren, Planen und Realisieren eines Neubaus in Beelitz-Heilstätten für 680 Büroarbeitsplätze zzgl. einer Parkraumfläche
- Erwirken einer Baugenehmigung für das Grundstück in Beelitz-Heilstätten
- Initiieren, Planen und Realisieren einer Sanierung des Objektes Papendorfer Weg und Errichtung eines Ergänzungsneubaus sowie einer Parkraumfläche
- Erwirken der rechtlichen Voraussetzungen für die Baumaßnahmen am Papendorfer Weg
- Ausformulierung eines Konzeptes für die zukünftigen Service-Punkte
- Aufgabe/Abmietung nicht mehr betriebsrelevanter Mietobjektflächen
- Entwicklung von Nachnutzungs- bzw. Verwertungskonzepten für die Eigentumsobjekte

Die Initiierung, Planung und Errichtung einer Baumaßnahme ist das Ergebnis einer Prozesskette. Bezogen auf die Maßnahmen an beiden Standorten und unter Berücksichtigung der vorhandenen internen Ressourcen kann sich unter günstigen Voraussetzungen der idealtypische Prozess wie folgt darstellen:

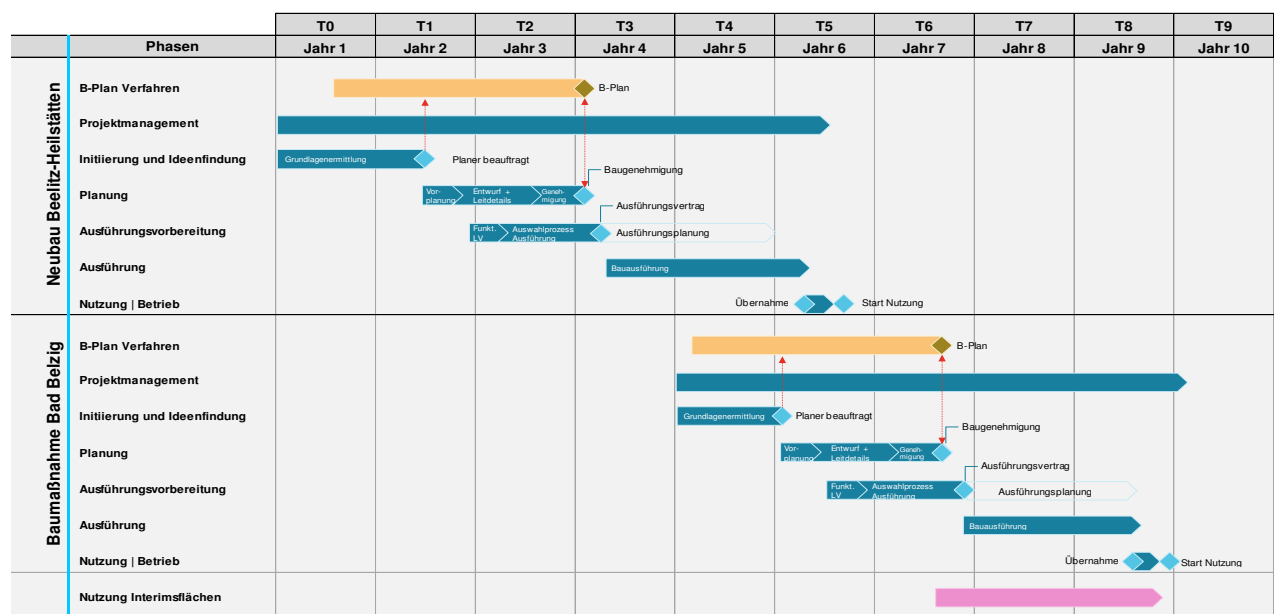


Abbildung 8 Gesamtrahmenterminplan (Quelle: M.O.O.CON, siehe Anlage)

Der erforderliche Gesamtzeitrahmen für die Planung und Errichtung der immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen einschließlich der vorbereitenden und begleitenden Maßnahmen und der Beschaffungsprozesse beträgt in etwa neun Jahre. Eine Inbetriebnahme des Neubaus am Standort Beelitz-Heilstätten ist demnach frühestens im sechsten Jahr nach Beginn des Prozesses zu erreichen. Der Abschluss der Maßnahmen am Standort Bad Belzig wäre voraussichtlich erst im neunten Jahr nach Start der Prozesskette realistisch.

3.4 Wirtschaftlichkeitsberechnung

Für die Zwei-Standort-Strategie wurde eine Immobilienwirtschaftlichkeitsrechnung in Analogie zu der des Masterplans PM durchgeführt.⁷ Die Wirtschaftlichkeitsrechnung entspricht einer immobilienwirtschaftlichen Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), die in etwa vergleichbar mit der Ergebnisrechnung des kommunalen Haushaltsrechts ist. Die Auswirkungen auf die GuV-Rechnung wurden weiterhin über einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren errechnet.

Die Berechnungsgrundlagen basieren auf den IST-Werten und Parametern des Landkreises und entsprechen denen des Masterplans PM. Zudem wurden die zu Grunde gelegten Kalkulationswerte aufgrund des fortgeschrittenen Betrachtungszeitpunktes um ein Jahr indiziert. Die Indexierung wurde differenziert für die Investitionen (Indexierung 5 %) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Indexierung 2 %) vorgenommen. Dadurch wurde insbesondere der außergewöhnlichen Preisentwicklung in der Bauwirtschaft Rechnung getragen.

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurden grundsätzlich ermittelt⁸:

- Investitionen bzw. Desinvestitionen
- sonstige betriebliche Aufwendungen (Projekt- und Umzugskosten, Kosten von Interimsmietflächen, Mietkosten, Miet-Nebenkosten, Betriebskosten sowie Bauunterhaltskosten (für Eigentum))
- Finanzierungskosten
- GuV.

Am Ende der Nutzungsdauer bzw. der Betrachtungsperiode wurden "Verkaufserlöse" (Desinvestitionen) in der Höhe der Restbuchwerte angenommen. Eine mögliche Vermögens- und Wertentwicklung ist nicht berücksichtigt.

3.4.1 Anpassung der Prämissen für den Standort Beelitz-Heilstätten

- Berücksichtigung des aktualisierten Raum- und Funktionsprogramms
- Indexierung Investitionen und sonstige betriebliche Aufwendungen (siehe oben)
- nutzerspezifische Ausstattung nicht in der KG 600 erfasst, sondern in den Investitionen Gebäude (KG 370 + 470)

⁷ Nicht betrachtet wurden: Opportunitätskosten, Synergieeffekte, Prozesskosteneinsparungen

⁸ Detaillierergebnisse der Berechnung und Berechnungsgrundlagen siehe Anlage1

3.4.2 Anpassung der Prämissen für den Standort Bad Belzig

- Berücksichtigung des aktualisierten Raum- und Funktionsprogramms
- Indexierung Investitionen und sonstige betriebliche Aufwendungen (siehe oben)
- nutzerspezifische Ausstattung nicht in der KG 600 erfasst, sondern in den Investitionen Gebäude (KG 370 + 470)
- Die Umsetzung eines Neubaustandards ist aufgrund der baulichen Struktur nicht vollständig zu erreichen; daher wurden die Einheitspreise adaptiert: Sanierung der Geschosse EG bis 2. OG (Summe ca. 6.850 m² BGF) entspricht in etwa 70 % der Investition KG 300 + 400 für einen Neubau (1.560 €/m²). Das heißt, das angenommene Sanierungsniveau schließt umfangreiche Maßnahmen auch in die Gebäudetechnik (Lüftung, Kühlung etc.) sowie Fassaden- und Dachertüchtigungen ein (Energieoptimierung).
- Für das Archiv wird im fortgeschriebenen Szenario von einer Basissanierung ausgegangen und somit von einem reduzierten Investitionsansatz (ca. 22 % des Neubau-Invests pro m²; Annahme: ca. 1.300 m² BGF | EP 500 €/m²).
- Als Interimsquartier wurde eine Unterbringung in Raummodulen für 2 Jahre angenommen.

3.4.3 Die wesentlichen Kostenkennwerte im Überblick

Maßnahme	Werte
Investition Gebäude	107,8 Mio. €
Investition Ausstattung	1,83 Mio. €
AfA	1,61 Mio. € bis 2040 1,52 Mio. € ab 2041 (T21), bzw. 1,47 Mio. € ab 2044 (T24)
Miete p.a.	Bestandsmiete 6 Jahre in Berechnung berücksichtigt (Fertigstellung Neubau in Beelitz-Heilstätten)
Summe sonst. betriebliche Aufwände (Miete, Nebenkosten, Betriebskosten, Bauunterhalt)	3,36 Mio. € (p.a. ab Zeitpunkt Fertigstellung Umsetzung aller Baumaßnahmen) im Weiteren indexiert mit 2,0% p.a.
Summe Finanzierung zum Zeitpunkt T30	-40,5 Mio. €
Summe Kosten GuV gesamt zum Zeitpunkt T30	-181,7 Mio. €

Abbildung 9 wesentliche Kostenkennwerte im Überblick

4 Anlage

- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Rahmenterminplan

Projekt Masterplan PM Fortschreibung
AG LK PM

Datum 15.07.2019

BASISDATEN

Hinweise:

- Gemäß KomHKV wird mit einer AfA-Dauer von 80 Jahren kalkuliert.
- Die Tilgung des Investitionsdarlehens wird mit 30 Jahren angenommen.
 (Ziel: langfristige Sicherung des akt. Niedrigzinses sowie Synchronisierung der Laufzeit mit dem Lebenszyklus relevanter Bauteile)
- KG = Kostengruppe gem. DIN 276
- Für alle Szenarien-Berechnungen werden die gleichen Finanzparameter/Basisdaten zu Grunde gelegt. Die Berechnungsgrundlagen basieren auf den IST-Werten und Parametern des Landkreises PM.

Rechnungsvorgaben	Eingabe der Rahmenbedingungen für die Investitionsrechnung:	
AfA-Dauer Restbuchwert (RBW):	div.	Dauer der Abschreibung für Investitionskosten vor T0, gemäß AfA-Vorschau
AfA-Dauer Investitionen Gebäude "KG 300":	80 Jahre	Dauer der Abschreibung für Investitionskosten im Betrachtungszeitraum (T0 und Folgejahre) nach KomHKV
AfA-Dauer Investitionen Gebäude "KG 400":	80 Jahre	Dauer der Abschreibung für Investitionskosten im Betrachtungszeitraum (T0 und Folgejahre) nach KomHKV
AfA-Dauer Investitionen Ausstattung "KG 600":	15 Jahre	Dauer der Abschreibung für Investitionskosten im Betrachtungszeitraum (T0 und Folgejahre)
Tilgungsjahre Investitionsdarlehen:	30 Jahre	Dauer der Tilgung von Darlehen für Investitionskosten im Betrachtungszeitraum (T0 und Folgejahre)
Inflation (Ii):	2,00%	Erwartete Inflation im Betrachtungszeitraum
Zinssatz Spar (Si):	0,00%	Zinserwartung für Spareinlagen z.B. aus Verkauf einer Immobilie
WACC:	1,48%	Weighted Average Cost of Capital (durchschnittlicher Zinssatz für Eigen- und Fremdkapital)
Zinssatz Kredit (Ki):	1,25%	Zinserwartung für die Kreditkosten
Zinssatz Eigenkapital (Ei):	2,00%	Zinserwartung für eingesetztes (bzw. gebundenes) Eigenkapital
Anteil Fremdkapital	70,00%	
Anteil Eigenkapital	30,00%	als Cash Out in der Investitionsperiode
Zinssatz Barwert (Bi):	1,00%	Zinsannahme für die Berechnung des Barwertes (gibt normalerweise CO-Abteilung des Kunden vor)
Gewerbesteuersatz (GewSt)	wird nicht betrachtet	Gewerbesteuersatz gem. Vorgabe Abteilung Unternehmensfinanzierung Auftraggeber
Betrachtungszeitraum:	30 Jahre	
Jahr 1 (T0):	2020	Erstes Jahr der Betrachtung z.B. Start Baumaßnahmen oder Start Mietvertrag oder erste Aufwände/Erträge

Projekt LK PM Standortstrategie | Fortschreiben Masterplan
 AG LK PM
 Inhalt Investitionen: Verwaltungsneubau + Garage + Maßnahmen in Bad Belzig (Papendorfer Weg 1)
 Datum 15.07.2019
 Ersteller OK

Investitionen

Hier dargestellt sind die angenommenen Investitionen als Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung. Diese werden je nach Szenario differenziert betrachtet. Wesentliche Betrachtungsobjekte sind: Sanierungskosten der Bestandsobjekte sowie Neubaukosten gem. DIN 276 Kosten im Hochbau (differenziert für die Objektarten Verwaltungsbau und Garage) sowie Nutzerspezifischer Ausstattungen

Hinweise:

- Bei allen Kostenangaben handelt es sich um Bruttokosten.
- Alle Summen sind auf glatte 10.000 € gerundet.
- Die Einheitspreise (EP) der Kostengruppen 300 bis 600 wurden gegenüber den angenommenen EP des vergangenen Jahres entsprechend der allgemeinen Kostensteigerung im Baugewerbe mit 5% indiziert.
- Die Sanierung der Eigentumsflächen Papendorfer Weg 1 wird in zwei Kategorien geclustert:
 - Sanierung aller Büro- und Zentralen Sonderflächen, mit Ausnahme der Lager und Archive (siehe nächster Punkt). Qualitätsziel: Annäherung an Neubauqualitätslevel im Innenraum.
 - Hinweis: Nach aktueller Sachkenntnislage wird sich das für den Neubau Beelitz Heilstätten angenommene Nutzungskonzept nicht auf den Bestand übertragen lassen.
 - Grundsaniierung der Funktionsbereiche Lager- und Archivflächen. Es wird angenommen, dass diese Bereiche in der Funktion gem. der Ist-Situation zukünftig weiter genutzt werden.
- Die angenommenen Kosten für Neubauten und Sanierungsmaßnahmen basieren auf Erfahrungs-Kennzahlen der M.O.O.CON GmbH; die Kostenkennwerte werden in Abhängigkeit des jeweiligen Investitionszeitpunktes (Jahr) entsprechend in der Wirtschaftlichkeitsberechnung indiziert. Die Kostenansätze der Investitionen in den Neubau bzw. Parkhaus sowie der Bestandssanierung werden gemäß den Kostengruppen der DIN 276 differenziert ermittelt. Generell gilt es zu beachten, dass es sich um Kostenkennwerte und eine Prognose handelt. In Abhängigkeit zur tatsächlichen Planung ist eine entsprechende Preisschwankung möglich.
- Quelle: AG (Auftraggeber LK PM), M.O.O.CON

Kosten-gruppe	Bezeichnung	Menge	Einheit	EP €/ Kennzahl (brutto)	Summe brutto	Anmerkung	
Neubau Beelitz Heilstätten für 680 BAP	200	Erschließung KG 200		2,5%	€ 1.440.000	2,5% von KG 300/400	
	300+400	Baukosten Verwaltungsgebäude	21.900	m² BGF	2.250	€ 49.250.000	Rohbau und Ausbau, Technische Anlagen exkl. Stellplätze inkl. 5% Architekturzuschlag
		Nutzerspezifische Ausstattung (fest eingebaut) i.S. KG 370+470	21.900	m² BGF	190	€ 4.110.000	Sonderausbau, Konferenz und Bistro/Kantine inkl. fest eingebaute Möblierung (Tischlerarbeiten, Teeküchen); HINWEIS: exkl. IT und Medientechnik (gesondertes Budget)
		Baukosten Parkgarage	340	Stellplätze	12.500	€ 4.250.000	340 Stellplätze in Parkpalette
	500	Freianlagen KG 500			3%	€ 1.730.000	3% von KG 300/400
	600	Einrichtung	680	AP	1.870	€ 1.270.000	Lose Möblierung und sonstige Ausstattung Büro und Sonderflächen
	700	Nebenkosten (exkl. Reserve)			20%	€ 12.410.000	20% von KG 200 bis 600
		Reserve			10%	€ 7.450.000	10% von KG 200 bis 700
		Indexanpassung			10%	€ 7.450.000	über 10 Jahre
	Summe brutto				89.360.000 €		
Sanierung Papendorfer Weg 1	200	Erschließung KG 200		2,5%	€ 320.000	2,5% von KG 300/400	
	300+400	Baukosten Sanierung Büro- und zentr. Sonderflächen	6.857	m² BGF	1.560	€ 10.710.000	FlächeVerwaltungsbau P.W. 1 exkl. Lager- und Archivflächen (ca. 1.300 m² BGF); Basis-Objektsanierung mit Erhalt des bestehenden Nutzungskonzeptes
		Nutzerspezifische Ausstattung (fest eingebaut) i.S. KG 370+470	6.857	m² BGF	190	€ 1.290.000	Sonderausbau, Konferenz und Bistro/Kantine inkl. fest eingebaute Möblierung (Tischlerarbeiten, Teeküchen); HINWEIS: exkl. IT und Medientechnik (gesondertes Budget)
		Baukosten Sanierung Archive	1.300	m² BGF	500	€ 650.000	FlächeVerwaltungsbau P.W. 1 Lager- und Archivflächen (ca. 1.300 m² BGF)
	500	Freianlagen KG 500			3%	€ 380.000	3% von KG 300/400
		Einrichtung	300	AP	1.870	€ 560.000	Lose Möblierung und sonstige Ausstattung Büro und Sonderflächen (nicht berücksichtigt Niemoöler 1 BAP 20 St.)
	700	Nebenkosten (exkl. Reserve)			20%	€ 2.780.000	20% von KG 200 bis 600
		Reserve			10%	€ 1.670.000	10% von KG 200 bis 700
		Indexanpassung			10%	€ 1.670.000	über 10 Jahre
	Summe brutto				20.030.000 €		
Neubau Papendorfer Weg 1	200	Erschließung KG 200		2,5%	€ 170.000	2,5% von KG 300/400	
	300+400	Baukosten Neubau Büro- und zentr. Sonderflächen	2.400	m² BGF	2.250	€ 5.400.000	Neubau für Büro-Arbeitsplätze sowie zentrale Sonderflächen
		Nutzerspezifische Ausstattung (fest eingebaut) i.S. KG 370+470	2.400	m² BGF	190	€ 450.000	Sonderausbau, Konferenz und Bistro/Kantine inkl. fest eingebaute Möblierung (Tischlerarbeiten, Teeküchen); HINWEIS: exkl. IT und Medientechnik (gesondertes Budget)
		Baukosten Parkgarage	70	Stellplätze	12.500	€ 880.000	70 Stellplätze in Parkpalette
	500	Freianlagen KG 500			3%	€ 200.000	3% von KG 300/400
		Einrichtung	-	AP	1.870	€ 0	Lose Möblierung und sonstige Ausstattung Büro und Sonderflächen; in Sanierung Papendorfer Weg 1 bereits komplett erfasst
	700	Nebenkosten (exkl. Reserve)			20%	€ 1.420.000	20% von KG 200 bis 600
		Reserve			10%	€ 860.000	10% von KG 200 bis 700
Indexanpassung				10%	€ 860.000	über 10 Jahre	
	Summe brutto				10.240.000 €		

Projekt Masterplan PM Fortschreibung
AG LK PM

Datum 15.07.2019

Ersteller #BEZUG1

**Prozesskosten, szenarien-/projektspezifische Einmalkosten
für Umzüge von Arbeitsplätzen**
Hinweise:

- Bei allen Kostenangaben handelt es sich um Bruttokosten.
- Bei den veranschlagten Umzügen handelt es sich sowohl um Umzüge in Interims-Lösungen als auch um Umzüge an den Endstandort.
- Die Brutto-Umzugskosten je Arbeitsplatz (AP) werden mit ca. 250 € angenommen (Annahme: Kein Umzug von Bestandsmobiliar, nur EDV und Akten).
- Das Objekt Niemöller Straße ist nicht Betrachtungsobjekt der Wirtschaftlichkeitsrechnung, weshalb auch keine Prozesskosten für dieses Objekt angenommen werden.
- Es werden keine Prozesskosten für das TGZ angenommen (Annahme lediglich interne Umzüge in geringer Anzahl erforderlich).
- Quelle: AG (Auftraggeber LK PM), M.O.O.CON

	Maßnahme	Menge	EP	€	Bemerkung	Quelle
SZENARIO NEU 2-Standort- strategie	Prozesskosten Umzug	680	250,00	170.000	Oneway-Umzug in Neubau nach Beelitz Heilstätten	M.O.O.CON
	Prozesskosten Umzug	230	500,00	115.000	Kosten Interimsumzüge (Hin+Rück) nur für AP aus Eigentum berücksichtigt: Haupthaus Papendorferweg 1	M.O.O.CON
	Prozesskosten Umzug	70	250,00	17.500	Personen-Umzug in den Papendorfer Weg 1 (One-Way) aus anderen Standorten	M.O.O.CON
	Prozesskosten Sach-Umzug	1	pauschal	50.000	Sach-Umzug in den Neubau am Papendorfer Weg 1	M.O.O.CON
	Strategische Reserve + Indexierung		pauschal 20%	71.000		
	Summe				423.500	

Projekt Masterplan PM Fortschreibung

AG LK PM

Datum 15.07.2019

Ersteller #BEZUG!

Mieten und Nebenkosten | Betriebs- und Bauunterhaltskosten

Die hier dargestellten Kosten spiegeln die IST-Kosten für die aktuell genutzten Mietobjekte sowie die Objekte im Eigentum. Darüber hinaus werden hier die zu erwartenden Betriebs- und Unterhaltskosten eines Neubaus (separiert zwischen Verwaltungsgebäude und Garage) als Grundlage für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung prognostiziert.

Hinweise:

- Bei allen Kostenangaben handelt es sich um Bruttokosten.
- Die Kosten für die Mietobjekte sind differenziert in: Kaltmiete und Nebenkosten zzgl. Kosten für laufende Instandhaltung und Wartung.
- Alle Kosten des Bestands sowie für die Neubaumaßnahmen (Mieten, Betriebs-, Neben- und Bauunterhaltskosten) wurden mit 2,0% indexiert.
- Die Objektkosten der Bestandsobjekte (sowohl Eigentum als auch zur Miete) gelten bis zum Zeitpunkt der Abmietung, bzw. Zeitpunkt der Aufgabe/Verkauf.
- Die Kosten für die Objekte im Eigentum sind differenziert in die Gruppen: Betrieb und Bauunterhalt. Bei den Betriebskosten und Bauunterhaltskosten wird differenziert, ob ein Objekt saniert wurde.
- Aus Gründen der Vertraulichkeit sind die betrieblichen Aufwendungen nicht objektweise aufgeschlüsselt dargestellt.
- Quelle: AG (Auftraggeber LK PM), M.O.O.CON

Indexierung: 2,00%			m ² / Stk.	€ pro m ² / Stk. (indexiert mit 2,0%)	Summe p.a. (indexiert 2,0%)	Bemerkung	Quelle
Summe Kosten aus Bestand	SZENARIO 2-Standardstrategie NEU	Kaltmieten Bestand			1.490.502 €	Summe Kaltmieten für die Objekte: Am Gutshof Werder H.; Unter den Linden 1/1a Werder H.; Lankeweg 4 Teltow; Am Teltowkanal Teltow; TZT, Potsdamer Str 18a Teltow; Lager, Potsdamer Str 14a Teltow; Potsdamer Str 18 Brandenburg a.d.H.	AG
		Nebenkosten Bestand (inklusive laufende Instandhaltung + Wartungskosten)			1.686.177 €	Summe Nebenkosten für die Objekte: Am Gutshof Werder H.; Unter den Linden 1/1a Werder H.; Lankeweg 4 Teltow; Am Teltowkanal Teltow; TZT, Potsdamer Str 18a Teltow; Lager, Potsdamer Str 14a Teltow; Potsdamer Str 18 Brandenburg a.d.H.	AG
		Betriebskosten Bestand			605.609 €	Summe der Betriebskosten (Betriebskostenvorauszahlung zur Miete (lt. Mietvertrag) und zusätzlich anfallende Kosten u.a. Strom, Reinigung, Mietmatten, LadyCare, Abfall, Wachschatz, Hausmeisterdienste, Verbrauchsmittel) für die Objekte: Papendorfer Weg 1 Bad Belzig; Papendorfer Weg 3 Bad Belzig; Steinstr Bad Belzig; TGZ Bad Belzig	AG M.O.O.CON
		Bauunterhaltskosten Bestand (lfd. Instandhaltungen und Wartung)			334.693 €	Summe der Bauunterhaltskosten für die Objekte: TGZ Bad Belzig; Papendorfer Weg 1 Bad Belzig; Papendorfer Weg 3 Bad Belzig; Steinstr Bad Belzig	AG M.O.O.CON
Bestand Eigentum Bad Belzig	SZENARIO 2-Standardstrategie NEU	Betriebskosten Haupthaus Papendorfer Weg 1; Bad Belzig (saniert)	8.157	59,29 €	483.657 €	Kosten für Haupthaus gem. Basis Neubau zzgl. 10% da strukturell nicht so wirtschaftlich wie der Neubau	M.O.O.CON
		Betriebskosten (exkl. saniertes Objekt Papendorfer Weg 1)			261.695 €	Summe der Betriebskosten (Betriebskostenvorauszahlung zur Miete (lt. Mietvertrag) und zusätzlich anfallende Kosten u.a. Strom, Reinigung, Mietmatten, LadyCare, Abfall, Wachschatz, Hausmeisterdienste, Verbrauchsmittel) für die Objekte: Papendorfer Weg 3 Bad Belzig; Steinstr Bad Belzig; TGZ Bad Belzig	AG M.O.O.CON
		Betriebskosten (für saniertes Objekt Papendorfer Weg)	8.157	59,29 €	483.657 €	Summe der Betriebskosten für das Objekt: Papendorfer Weg 1 saniert Bad Belzig	M.O.O.CON
		Bauunterhaltskosten sonstige Objekte (lfd. Instandhaltungen und Wartung)			149.690 €	Inkludiert in Bad Belzig: Papendorfer Weg 3 (Backsteingeb.), Steinstr., TGZ	AG
		Bauunterhaltskosten (lfd. Instandhaltungen und Wartung f. saniertes Haupthaus)			228.804 €	lfd. Instandhaltungen und Wartung p.a. > WERT entspricht NEUBAU	M.O.O.CON
Neubau Verwaltung Beelitz Heilstätten 680AP	SZENARIO 2-Standardstrategie NEU	Interimsmiete (Container) + Nebenkosten (NBK) Sanierung Haupthaus	5.710	240,00 €	1.370.376 €	Als Ausweichfläche während der Sanierungsphase für das Objekt: Papendorfer Weg 1 Bad Belzig (Annahme: 100% des Flächenbedarfs > Sanierung in <u>einem</u> Abschnitten über 2 Jahre; IST-BGF auf MF (Faktor 0,7)); Mietzins f. Container inkl. Nebenkosten + Bereitstellung 20€/m ²	M.O.O.CON
		Betriebskosten	21.900	52,85 €	1.157.332 €	Summe Betriebskosten Neubau für 680 Arbeitsplätze (Infrastrukturelles + Technisches Gebäudemanagement zzgl. Ver- und Entsorgungskosten)	M.O.O.CON
		Bauunterhalt Neubau	21.900	28,05 €	614.295 €	Summe Bauunterhaltskosten pro Jahr für den Neubau	M.O.O.CON
Ergänzungs- Neubau Verwalt. Bad Belzig	SZENARIO 2-Standardstrategie NEU	Betriebskosten	2.400	52,85 €	126.831 €	Summe Betriebskosten Neubau (Infrastrukturelles + Technisches Gebäudemanagement zzgl. Ver- und Entsorgungskosten)	M.O.O.CON
		Bauunterhalt Neubau	2.400	28,05 €	67.320 €	Summe Bauunterhaltskosten pro Jahr für den Neubau	M.O.O.CON
Neubau Garage Bad Belzig (70 Stellpl.) im Papendorfer W. 1	SZENARIO 2-Standardstrategie NEU	Betriebskosten	10.200	7,75 €	79.070 €	Summe Betriebskosten Parkgarage 340 Stellplätze (Infrastrukturelles + Technisches Gebäudemanagement zzgl. Ver- und Entsorgungskosten)	M.O.O.CON
		Bauunterhalt Garage	10.200	3,00 €	30.588 €	Summe Bauunterhaltskosten pro Jahr für die Garage	M.O.O.CON
		Betriebskosten	2.100	7,75 €	16.279 €	Summe Betriebskosten Neubau Parkgarage für 70 Stellplätze (Infrastrukturelles + Technisches Gebäudemanagement zzgl. Ver- und Entsorgungskosten)	M.O.O.CON
		Bauunterhalt Garage	2.100	3,00 €	6.297 €	Summe Bauunterhaltskosten pro Jahr für die Garage	M.O.O.CON

Szenario NEU Zwei-Standortstrategie

Betrachtungsjahr	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050								
																																0	1	2	3	4	5	6	7
Geldfluss																																							
Investitionen																																							
	Inflation																																						
Invest. T0	2,00%	-806																																					
Invest. T1	2,00%	-3.226	-3.290																																				
Invest. T2	2,00%	-4.032		-4.195																																			
Invest. T3	2,00%	-28.224			-29.952																																		
Invest. T4	2,00%	-40.320				-43.644																																	
Invest. T5	2,00%	-4.032					-4.452																																
Invest. T5	2,00%	-1.270						-1.402																															
Invest. T4	2,00%	-469							-508																														
Invest. T5	2,00%	-938								-1.036																													
Invest. T6	2,00%	-938									-1.056																												
Invest. T7	2,00%	-3.752										-4.310																											
Invest. T8	2,00%	-3.283											-3.847																										
Invest. T5	2,00%	-445																																					
Invest. T6	2,00%	-445																																					
Invest. T7	2,00%	-8.900																																					
Invest. T8	2,00%	-8.010																																					
Invest. T8	2,00%	-560																																					
Σ -Ausgaben		-109.650	-806	-3.290	-4.195	-29.952	-44.151	-7.381	-1.557	-14.533	-13.888	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Fremdkapital			564	2.303	2.936	20.966	30.906	5.167	1.090	10.173	9.721																												
davon Eigenkapital			242	987	1.258	8.985	13.245	2.214	467	4.360	4.166																												
Saldo Investition Ausgabe EK			-242	-987	-1.258	-8.985	-13.245	-2.214	-467	-4.360	-4.166	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
sonstige betriebliche Aufwendungen																																							
	Inflation																																						
Prozess T0	2,00%																																						
Prozess T1	2,00%																																						
Prozess T1	2,00%																																						
Prozess T2	2,00%																																						
Prozess T2	2,00%																																						
Prozess T3	2,00%																																						
Prozess	2,00%																																						
Mieten	2,00%																																						
Nebenkosten	2,00%																																						
Interimsmieten	2,00%																																						
Betriebskosten und Bauunterhalt	2,00%																																						
Σ sonstige betriebliche Aufwendungen																																							

masterplan PM
 Projekt Fortschreibung
 AG LK PM
 Phase | AP Strategie
 Datum 15.07.2019
 Ersteller ok

Szenario NEU Zwei-Standortstrategie

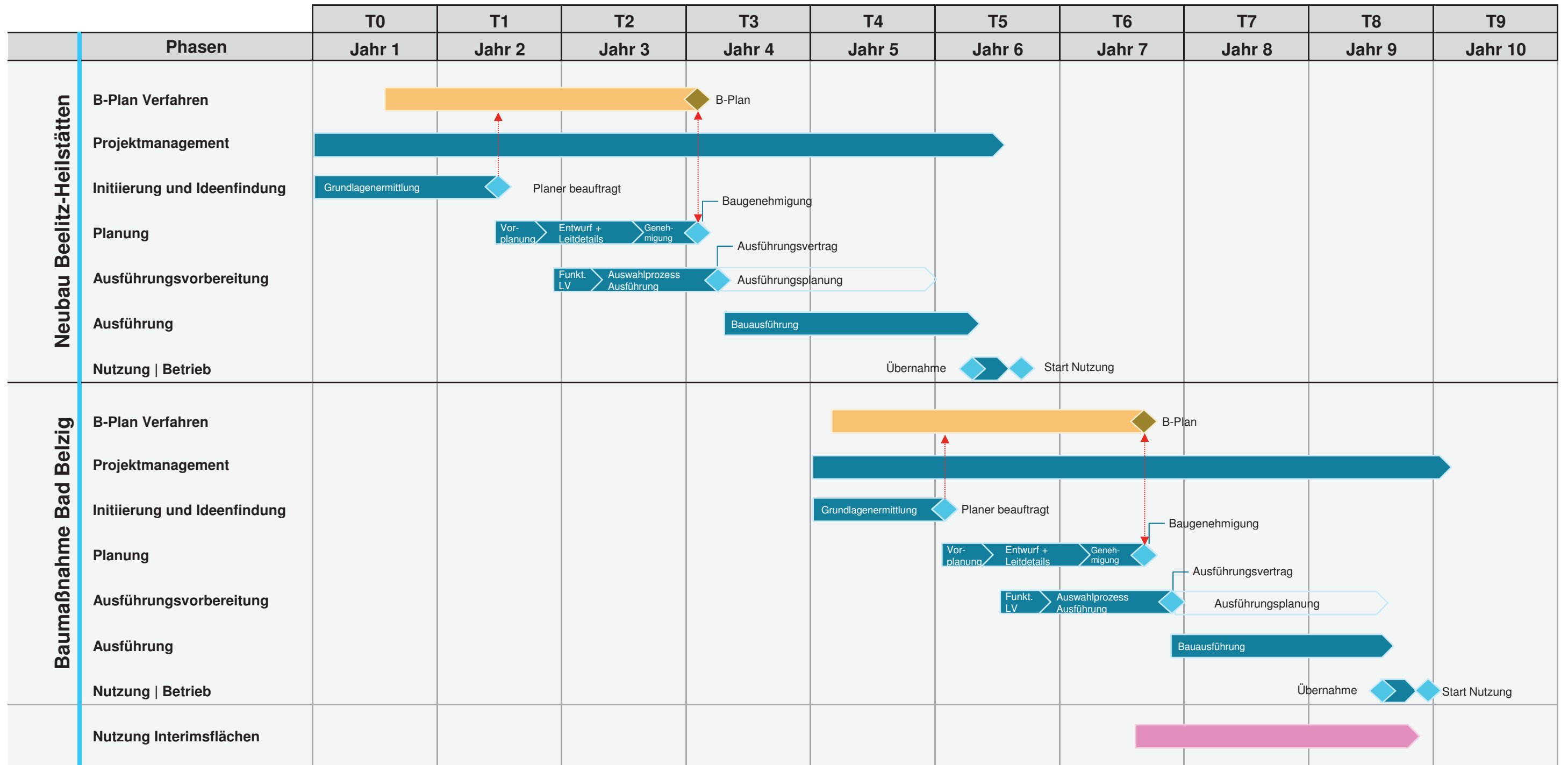
	Betrachtungsjahr																																				
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050						
Finanzierung																																					
Σ Raten																																					
Σ Zinsen																																					
Σ Restschuld																																					
Σ Finanzierung																																					

Σ Geldfluss																																							
Σ Geldfluss, kumuliert																																							
Abzinsungsfaktor	1,00%	1,00000	0,99010	0,98030	0,97059	0,96098	0,95147	0,94205	0,93272	0,92348	0,91434	0,90529	0,89632	0,88745	0,87866	0,86996	0,86135	0,85282	0,84438	0,83602	0,82774	0,81954	0,81143	0,80340	0,79544	0,78757	0,77977	0,77205	0,76440	0,75684	0,74934	0,74192							
Kapitalwert (Barwert, kumuliert)																																							

BW, RBW		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050				
Invest. T-0, Gebäude, RBW	806		796	786	776	766	756	746	736	726	716	706	696	685	675	665	655	645	635	625	615	605	595	585	575	564	554	544	534	524	514	504				
Invest. T1, Gebäude, RBW	3.290			3.249	3.208	3.167	3.126	3.084	3.043	3.002	2.961	2.920	2.879	2.838	2.797	2.755	2.714	2.673	2.632	2.591	2.550	2.509	2.468	2.426	2.385	2.344	2.303	2.262	2.221	2.180	2.139	2.097				
Invest. T2, Gebäude, RBW	4.195			4.142	4.090	4.038	3.985	3.933	3.880	3.828	3.775	3.723	3.671	3.618	3.566	3.513	3.461	3.408	3.356	3.303	3.251	3.199	3.146	3.094	3.041	2.989	2.936	2.884	2.832	2.779	2.727					
Invest. T3, Gebäude, RBW	29.952				29.577	29.203	28.828	28.454	28.080	27.705	27.331	26.956	26.582	26.208	25.833	25.459	25.084	24.710	24.336	23.961	23.587	23.212	22.838	22.464	22.089	21.715	21.340	20.966	20.592	20.217	19.843					
Invest. T4, Gebäude, RBW	44.151					43.599	43.048	42.496	41.944	41.392	40.840	40.288	39.736	39.184	38.632	38.081	37.529	36.977	36.425	35.873	35.321	34.769	34.217	33.665	33.113	32.562	32.010	31.458	30.906	30.354	29.802					
Invest. T5, Gebäude, RBW	5.979						5.904	5.829	5.754	5.680	5.605	5.530	5.455	5.381	5.306	5.231	5.157	5.082	5.007	4.932	4.858	4.783	4.708	4.633	4.559	4.484	4.409	4.334	4.260	4.185	4.110					
Invest. T6, Gebäude, RBW	1.557								1.538	1.519	1.499	1.480	1.460	1.441	1.421	1.402	1.382	1.363	1.343	1.324	1.304	1.285	1.265	1.246	1.227	1.207	1.188	1.168	1.149	1.129	1.110	1.090				
Invest. T7, Gebäude, RBW	14.533									14.352	14.170	13.988	13.807	13.625	13.443	13.262	13.080	12.898	12.717	12.535	12.353	12.172	11.990	11.808	11.627	11.445	11.263	11.082	10.900	10.718	10.537	10.355				
Invest. T8, Gebäude, RBW	13.232										13.066	12.901	12.735	12.570	12.405	12.239	12.074	11.908	11.743	11.578	11.412	11.247	11.081	10.916	10.751	10.585	10.420	10.254	10.089	9.924	9.758	9.593				
Invest. T5, Ausstattung RBW	1.402	Ausstattung Neubau B.H. 680 AP (Möbelierung)					1.309	1.215	1.122	1.028	935	841	748	654	561	467	374	280	187	93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Invest. T8, Ausstattung RBW	656	Ausstattung Neubau B.B. Papend.W. Bestand (Möbelierung)								612	569	525	481	437	394	350	306	262	219	175	131	87	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe BW, RBW	0	796	4.035	8.126	37.600	80.721	86.904	87.244	100.378	112.657	111.049	109.440	107.832	106.223	104.615	103.007	101.398	99.790	98.181	96.573	94.965	93.450	91.935	90.420	88.949	87.477	86.006	84.535	83.064	81.593	80.121					

GuV		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050							
Afa																																							
Afa p.a. Haupthaus, Papendorfer Weg 1 / T0 bis 4	1,25%	-224	Afa p.a. Haupthaus, Papendorfer Weg 1	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3		
Afa p.a. Backsteingebäude, Papendorfer Weg 3 / T0 bis 4	1,25%	-8	Afa p.a. Backsteingebäude, Papendorfer Weg	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		
Afa p.a. Steinstr. / T0 bis 4	1,25%	-22	Afa p.a. Steinstr.	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3		
Invest. Gebäude T0	1,25%	-806		-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10		
Invest. Gebäude T1	1,25%	-3.290		-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41		
Invest. Gebäude T2	1,25%	-4.195		-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52		
Invest. Gebäude T3	1,25%	-29.952		-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374	-374		
Invest. Gebäude T4	1,25%	-44.151		-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552	-552		
Invest. Gebäude T5	1,25%	-5.979		-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75		
Invest. Gebäude T6	1,25%	-1.557		-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19		
Invest. Gebäude T7	1,25%	-14.533		-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182	-182		
Invest. Gebäude T8	1,25%	-13.232		-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165	-165		
Invest. Ausstattung T5	6,67%	-1.402		-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93	-93		
Invest. Ausstattung T8	6,67%	-656		-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-44		
Σ Afa																																							
Σ sonstige betriebliche Aufwendungen																																							
Σ Zinsen																																							
Σ GuV																																							
Σ GuV, kumuliert																																							

Rahmenterminplan





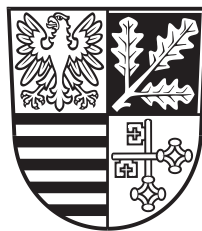
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Drucksache 2018/535

**Masterplan PM
zur Entwicklung der Standorte der Kreisverwaltung**

geänderte Fassung vom 07. November 2018

Der Vorsitzende



Kreistag
Potsdam-Mittelmark

Beschluss (öffentlich)

Sitzung 22. Sitzung des Kreistages
Sitzungsdatum 06.12.2018

TOP 8.

**Masterplan PM zur Entwicklung der Standorte der Kreisverwaltung (ergänzte Version vom 07.11.2018)
(Beschluss Nummer: 2018/535)**

Beschluss

1. Der Kreistag beschließt die Umsetzung der Zwei-Standort-Strategie, angelehnt an Szenario 1 (siehe II. Kapitel 6.2) des ergänzten Masterplans PM zur Entwicklung der Standorte der Kreisverwaltung und beauftragt den Landrat mit der Umsetzung. Der Kreisstadtstatus und der Kreissitz bleiben davon unberührt.
Angelehnt an Szenario 1 bedeutet: Investitionen werden an den Standorten Kreisstadt Bad Belzig und Beelitz-Heilstätten zur Konzentration von Verwaltung des Landkreises durchgeführt.
Die im Masterplan unter Szenario 1 aufgeführte prozentuale Verteilung von Verwaltungsarbeitsplätzen ist nicht Leitlinie der Entwicklung einer zukünftigen Verwaltung mit Servicepunkten und einer zentralen Eingangszone, vielmehr ist die heutige Verteilung von Verwaltungsarbeitsplätzen zwischen der Kreisstadt und den übrigen Verwaltungsstätten Grundlage der Investitionsüberlegungen.
Der Masterplan ist Bestandteil dieses Beschlusses in der ergänzten Version vom 07.11.2018.
2. Die Entwicklung der Service-Punkt-Idee wird über ein Pilotprojekt im Hohen Fläming in Zusammenarbeit mit den Kommunen („Integrierte Verwaltung“) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark vorangetrieben.
3. Zur Begleitung des Vorhabens wird ein zeitweiliger Ausschuss des Kreistages unter der Einbeziehung der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft (KAG) der Amtsdirektoren und Bürgermeister eingerichtet.

Abstimmungsergebnis: **mehrheitlich beschlossen**
(34 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 9 Enthaltungen)

Verteiler: FB 1, FD 11, FD 19

Werner Große
Vorsitzender des Kreistages



Landkreis Potsdam-Mittelmark

**Masterplan PM
zur Entwicklung der Standorte der Kreisverwaltung**

in der ergänzten Version vom 07. November 2018

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen des Landrates.....	4
II. Masterplan PM zur Entwicklung der Standorte der Kreisverwaltung	6
III. Ergänzungen zum Masterplan PM vom 07. November 2018	7
1. Standortanalyse.....	7
1.1 Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter.....	7
1.2 Grundstückssituation	10
2. Service-Punkt-Idee.....	11
3. Digitalisierungsstrategie und Masterplan PM.....	11
4. Nutzungskonzept für kreisliche Liegenschaften in Bad Belzig	13
5. Wirtschaftlichkeitsanalyse	14
IV. Fragenkatalog zum Masterplan PM.....	29
1. Bürgerservice.....	29
1.1 Service-Punkt	29
1.2 Service-Center.....	34
1.3 Interkommunale Zusammenarbeit.....	35
2. Beschäftigte	35
2.1 Anzahl der Beschäftigten an den Verwaltungsstandorten	35
2.2 Außenstellen.....	40
2.3 Beschäftigte am Standort Bad Belzig.....	41
2.4 Beteiligung der Beschäftigten	43
3. Standortentscheidung.....	43
3.1 Zentralisierung	43
3.2 Digitalisierung	44
3.3 Nutzungskonzept	45
3.4 Standortanalyse.....	49
3.5 Rechtmäßigkeit.....	49
4. Wirtschaftlichkeitsberechnung.....	50

I. Vorbemerkungen des Landrates

Wichtige Zukunftsfragen des Landkreises jetzt entscheiden.

Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete des Kreistages Potsdam-Mittelmark, zum Ende dieser Legislaturperiode steht für Sie eine zukunftsweisende Entscheidung an: Sie stimmen über den Masterplan PM ab, die Zukunftsentscheidung für die Bürgerinnen und Bürger unseres Landkreises und für die Zukunftsfähigkeit unserer Kreisverwaltung.

In den 25 Jahren des Bestehens dieses Landkreises ist es aus unterschiedlichen Gründen nie gelungen, eine Grundsatzentscheidung des Kreistages zu Verwaltungsstandorten und zu entsprechenden Neubauten auf eigenen Grundstücken herbeizuführen. Es gelang in den Jahren nie, mehr als die Hälfte der Beschäftigten der Kreisverwaltung in Bad Belzig anzusiedeln.

Masterplan PM als erster schlüssiger Gesamtansatz.

Nun liegt erstmals mit dem Masterplan PM eine in sich schlüssige und umfassende Idee zur Unterbringung der Kreisverwaltung vor. Das ist neu. Das gab es so noch nicht.

Potsdam-Mittelmark ist ein wachsender Landkreis und zwar in allen Regionen. Wir müssen deshalb weiter in die kreisliche Infrastruktur investieren, auch in die Infrastruktur unserer Kreisverwaltung, die über die Jahre eher sträflich behandelt worden ist.

Strategische Entscheidung ist jetzt notwendig.

Mit der Entscheidung zum Masterplan PM treffen Sie eine strategische Entscheidung für die Zukunftsfähigkeit unseres Landkreises. Die Kreisverwaltung soll am Standort Beelitz-Heilstätten einen modernen und funktionalen Neubau erhalten, der das bisherige Wirtschaften in über 19 verschiedenen, überwiegend unzulänglichen und angemieteten Objekten beenden wird.

Eine Beibehaltung des Status Quo wird die weiteren Modernisierungs- und Digitalisierungsprozesse erheblich erschweren. Wir würden dann nicht in der Lage sein, klare Zugangsstrukturen zu unserer Verwaltung zu entwickeln.

Operative Detailfragen werden in einem längeren Prozess geklärt.

In der Diskussion zum Masterplan PM sind viele Detailfragen aufgeworfen worden, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beantwortet werden können. Dies stellt allerdings zum jetzigen Planungsstand keinen Mangel dar, denn bei der Zentralisierung der Verwaltung an einem Standort, dem Neubau eines entsprechenden Verwaltungsbaus sowie der Entwicklung der Idee der Service-Punkte handelt es sich um ein sehr komplexes Vorhaben. Viele operative Detailfragen müssen erst genauer ausgearbeitet und gelöst werden. Aus diesem

Grund halte ich die bereits vorliegenden Überlegungen zur Begleitung der weiteren Planungen in der Ausschussarbeit des Kreistages für sehr hilfreich.

Masterplan PM mit seinen Ergänzungen

Ihnen liegt der ergänzte Masterplan PM in der Version vom 07. November 2018 vor. Wir haben uns dazu entschlossen, den ursprünglich zur Diskussion vorgelegten ersten Masterplan PM unverändert unter II. abzdrukken. Die sodann in den Debatten aufgeworfenen weiteren Fragestellungen greifen wir dann unter III. in den Ergänzungen zum Masterplan auf. In diesen Ergänzungen finden Sie weitere Analysen und Erläuterungen zu den Fragen der Standortanalyse und der Erreichbarkeit im Vergleich Beelitz-Heilstätten und Bad Belzig, Ausführungen zur Service-Punkt-Idee und zur Einbettung der Digitalisierungsstrategie der Kreisverwaltung. Es folgen dann erste Hinweise zu einem möglichen Nutzungskonzept für nicht mehr genutzte Liegenschaften sowie die Wirtschaftlichkeitsanalyse.

Die Diskussion hat gezeigt, dass es im Rahmen der Darstellungen sicherlich immer Fragen geben wird, die solch ein Masterplan PM nicht oder nicht in der vom Fragesteller gewünschten Art beantworten kann. Dies ist in einem Masterplan PM nicht möglich, beweist doch aber gleichzeitig, dass das Thema in seiner Komplexität eine große Herausforderung für alle Beteiligten darstellt.

Blasig
Landrat

II. Masterplan PM zur Entwicklung der Standorte der Kreisverwaltung

Stand: 17. August 2018



Masterplan PM

zur Entwicklung der Standorte der Kreisverwaltung

Bad Belzig

am 17. August 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Objekt- und Organisationsanalyse	5
2.1	Objektanalyse	5
2.2	Organisationsanalyse	6
3	Zukunftsbild/Ziele	8
4	Organisationsmodell.....	12
5	Bedarfskonzept	14
5.1	Organisation	14
5.2	Standort	15
5.3	Objekt	15
6	Szenarienbildung	21
6.1	Betrachtungsszenario Standortentwicklung Status Quo (SQ)	23
6.2	Lösungsszenario 1 Zwei-Standort-Strategie (S1)	24
6.3	Lösungsszenario 2 Ein-Standort-Strategie (S2)	24
6.4	Zielerreichung: Standort- und Objektziele	25
6.5	Wirtschaftlichkeitsberechnung	27
7	Handlungsempfehlung Masterplan PM	29
8	Umsetzung.....	30
8.1	Initiieren, planen und realisieren eines Neubaus in Beelitz-Heilstätten.....	30
8.2	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	31
8.3	Aufgabe nicht mehr betriebsrelevanter Mietobjekte	32
8.4	Entwicklung Nachnutzungskonzepte bzw. Verwertungsstrategien der Eigentumsobjekte	32
8.5	Optimierung der ÖPNV-Verbindungen	32
8.6	Konzeptentwicklung Service-Punkt.....	32
9	Anlagen	33

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Mit dem Strategieprogramm 2017/2018 hat der Kreistag den Landrat beauftragt, ein Verwaltungsstandortentwicklungskonzept zu erarbeiten und umzusetzen (vgl. ID 350 – Zukunftsstandort PM).

Für die Sitzung am 22.06.2017 wurde dem Kreistag eine „Skizze für ein Verwaltungsstandortentwicklungskonzept Potsdam-Mittelmark“ (Drucksache 2017/422) zur Beschlussfassung vorgelegt. Diese Skizze mit ihren Thesen war der Einstieg in eine Grundsatzdiskussion zur Entwicklung der Verwaltungsstandorte. Die Aufgabe bestand insbesondere darin, Ziele zu formulieren sowie eine erste Abschätzung von zukünftig benötigten Büroarbeitsplätzen standortbezogen vorzunehmen. Mit dem Beschluss dieser Skizze erhielt der Landrat den Auftrag, ein tiefgehendes Verwaltungsstandortentwicklungskonzept, den **Masterplan PM**, zu erarbeiten.

Seit der Bildung des Landkreises Potsdam-Mittelmark vor 25 Jahren ist die Kreisverwaltung dezentral organisiert. Dies hat zur Folge, dass die Verwaltung an verschiedenen Standorten des Landkreises in vielen unterschiedlichen Gebäuden untergebracht ist, die zum größten Teil angemietet worden sind.

Bisher gelang es nicht, die Verwaltung an einem zentralen Ort zu organisieren. Ein entsprechender Versuch um die Jahrtausendwende, einen zentralen Verwaltungsstandort in Bad Belzig zu schaffen, scheiterte. Weitere Versuche, ein modernes Kreishaus, wie die Landkreise Teltow-Fläming, Barnim oder Spree-Neiße zu errichten, wurden danach nicht weiterverfolgt.

Seit dem dezentralisierte sich die Kreisverwaltung mit ihren Liegenschaften immer weiter.

Auf sich ändernde Kapazitätsanforderungen ist stets mit der Anmietung von Büroobjekten reagiert worden.

Mit dieser über die Jahre „gewachsenen Vielfalt“ unterschiedlichster, zumeist angemieteter, über den gesamten Landkreis verteilter Verwaltungsliegenschaften gehen erhebliche gesamtorganisatorische sowie wirtschaftliche Nachteile einher.

Die Ansprüche an eine moderne Kreisverwaltung insbesondere in den Bereichen

- Kundenorientierung
- Arbeitsschutz
- Informations- und Datensicherheit
- Arbeitsorganisation
- Wirtschaftlichkeit

können nur sehr eingeschränkt und an manchen Verwaltungsstandorten bereits heute schon nicht erfüllt werden.

Eine wirkliche Strategie, die beschreibt, wie die Standorte der Kreisverwaltung aus Kunden-, Beschäftigten- und Objektperspektive mittel- und langfristig entwickelt werden sollen, wurde bisher nicht formuliert.

Aus diesem Grund wurde auf Basis der am 22.06.2017 beschlossenen ersten Skizze zur Entwicklung der Standorte der Kreisverwaltung der im nachfolgenden beschriebene Masterplan PM entwickelt.

Die Aufgabe zur Entwicklung eines Masterplanes PM wurde im Rahmen eines fünfmonatigen Strategieprojektes im Zeitraum April 2018 bis August 2018 bearbeitet. Für diesen Zweck wurde eine Projektgruppe gebildet, die primär durch Mitarbeitende des Fachbereiches 1 als verantwortliche Instanz für immobilienwirtschaftliche sowie organisatorische Aufgaben besetzt wurde. Zudem war die externe Strategie- und Bauherrenberatungsgesellschaft M.O.O.CON GmbH wesentlicher Teil der Projektgruppe. Für spezifische Sonderthemen wurden punktuell Experten aus anderen Fachbereichen zu den Projektgruppensitzungen hinzugezogen. Die Projektgruppe berichtete an den Lenkungsausschuss unter dem Vorsitz des Landrats Herrn Blasig und seines Stellvertreters Herrn Stein.

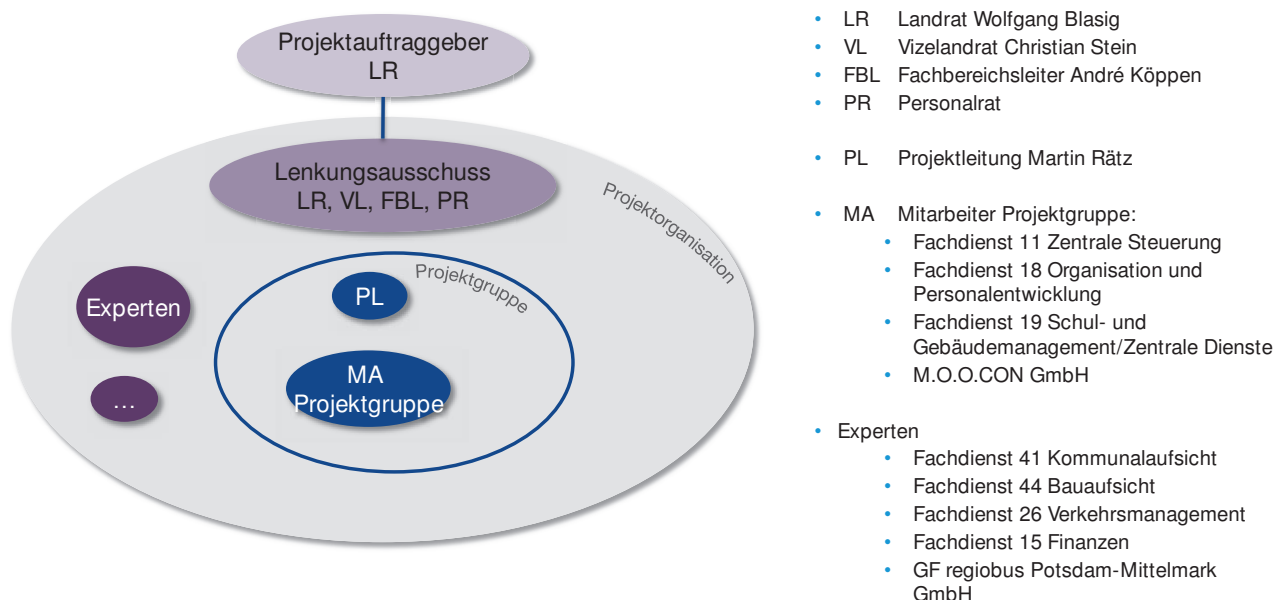


Abbildung 1 Projektorganisation

Das Strategieprojekt wurde in folgende Phasen strukturiert:

- Projektmanagement (Querschnittsaufgabe über alle Phasen)
- Bestandsanalyse und -bewertung
- Konzeptentwicklung und -erstellung
- Prozess- und Projektdesign, Machbarkeit
- Prozess- und Projektplan Neubau

Die Arbeitsergebnisse der einzelnen Phasen wurden dem Lenkungsausschuss präsentiert.

Für die inhaltliche Projektarbeit wurde auf wesentliche Dokumente und Ausarbeitungen aus den Vorprojekten zurückgegriffen. Ein Überblick über diese Grundlagendokumente ist der Anlage 1 zu entnehmen.

2 Objekt- und Organisationsanalyse

2.1 Objektanalyse

Für die Objektanalyse wurden Unterlagen von 19 Objekten, die sich an sechs Standorten befinden, gesichtet und ausgewertet. Davon wurden 12 verwaltungsrelevante Gebäude¹ ausgewählt, um sie im Rahmen einer Objektbegehung (Inaugenscheinnahme) zu bewerten. Die Bewertung der Objekte erfolgte mit nachfolgenden Kriterien:




- Soziokulturelle Gebäudequalität²
- Ökonomie und Flächenwirtschaftlichkeit
- Funktionalität und Flexibilität
- Konstruktion und Technik
- Form

Bei der Begehung ließ sich feststellen, dass sich sowohl die Eigentums- als auch die Mietobjekte in einem eher mäßigen bis schlechten baulichen Zustand befinden und ein hoher Investitionsstau vorliegt. Mit Bezug auf die fünf Untersuchungskriterien wurde festgestellt, dass ausnahmslos alle Objekte die Zielkriterien nur unterdurchschnittlich erfüllen. Der ermittelte Flächenkennwert (NRF³) je Büroarbeitsplatz ist bei einigen Objekten überdurchschnittlich hoch. Hierzu zählen insbesondere die Objekte in der Niemöllerstraße, der Steinstraße sowie das ehemalige TGZ-Gebäude in der Brücker Landstraße in Bad Belzig. Die übrigen Objekte weisen einen durchschnittlichen Flächenverbrauch pro Büroarbeitsplatz auf. Es ist zu beachten, dass die Flächen der meisten Objekte lediglich aus Büroflächen im engeren Sinne zuzüglich einer Erschließungsfläche (notwendige Verkehrsfläche) gebildet werden. Zusätzliche sinnvolle Bürosonderflächen, wie zum Beispiel zentrale Konferenzbereiche, Kantine, Beratungs- und dezentrale Besprechungsräume, gibt es in den Bestandsobjekten im Sinne einer modernen Arbeitsorganisation nur in verhältnismäßig geringem Umfang

¹ Nicht betrachtet wurden der Kreisstraßenbetrieb (KSB), das Feuerwehrtechnische Zentrum (FTZ), das Heizhaus Süd Beelitz-Heilstätten, die Kreismedienstelle in Kloster Lehnin, die Soziale Beratungszentren

² Die soziokulturelle Gebäudequalität definiert im wesentlichen alle Qualitäts- und Komfortthemen hinsichtlich Ergonomie und Behaglichkeit in Bezug auf den Nutzer: Temperatur/Raumklima, visueller Komfort/ Belichtung, akustischer Komfort, Schallschutz

³ NRF = Nettoraumfläche i.S. der DIN 277

Standort/Liegenschaft	Gesamtqualität	Soziokulturelle Qualität	Ökonomie, Flächenwirtschaftl.	Funktionalität, Flexibilität	Konstruktion, Technik	Form	Flächenkennwert m ² NRF/BAP
Bad Belzig							
Papendorfer Weg 1 	●	●	●	●	●	●	30,0
Papendorfer Weg 3 	●	●	●	●	●	●	27,6
Niemöllerstraße Haus 1 	●	●	●	●	●	●	67,8
Niemöllerstraße Haus 2 	●	●	●	●	●	●	55,0
Steinstraße 	●	●	●	●	●	●	53,0
ehemaliges TGZ-Gebäude 	●	●	●	●	●	●	49,4
Werder (Havel)							
Unter den Linden 	●	●	●	●	●	●	23,3
Am Gutshof 	●	●	●	●	●	●	30,4
Brandenburg an der Havel							
Potsdamer Straße 	●	●	●	●	●	●	28,5
Teltow							
Teltowkanal 	●	●	●	●	●	●	31,1
Am Lankeweg 	●	●	●	●	●	●	27,3
Potsdamer Straße (TZT) 	●	●	●	●	●	●	23,8

Zielkriterien: ● erfüllt
● teilweise erfüllt
● nicht erfüllt

Abbildung 2 Bewertungsmatrix Bestandsobjekte

2.2 Organisationsanalyse

Aktuell verteilen sich ca. 960 Verwaltungsmitarbeitende im Wesentlichen auf vier Standorte mit insgesamt ca. 1.100 Büroarbeitsplätzen. Die Fachbereiche sind in Liegenschaften, über den gesamten Landkreis sowie der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel verteilt, untergebracht. Diese Verteilung der Fachbereiche ist eher historisch gewachsen als organisatorisch bedingt. Dadurch

entsteht eine sehr heterogene, eher unklare Verwaltungsstruktur, welche die Orientierung bei Amtsanliegen und Zuständigkeiten aus „Kundenperspektive“ erschwert. Ein einheitliches Bild der Kreisverwaltung ist zudem nicht erkennbar.

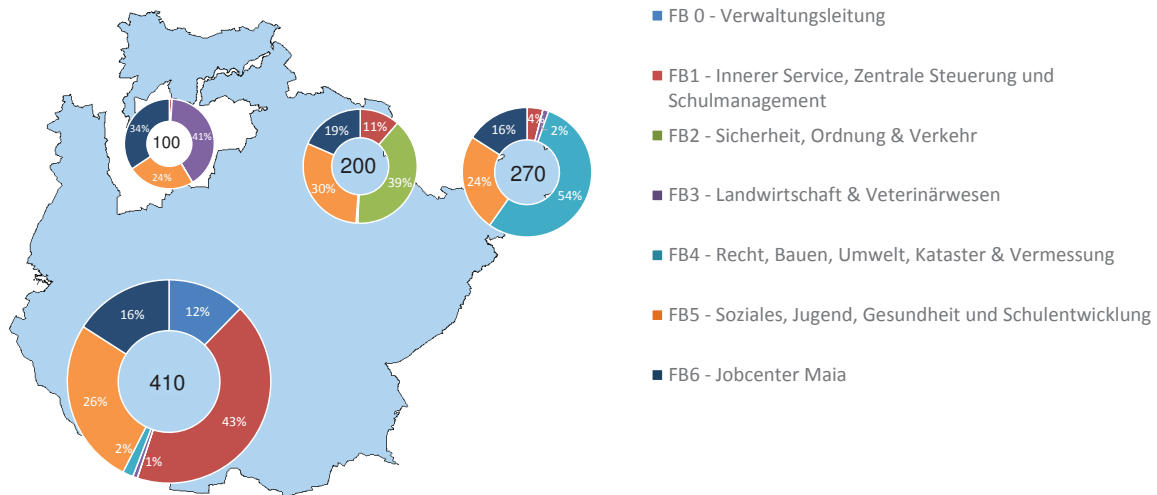


Abbildung 3 Verteilung der Fachbereiche auf die Standorte

Die Analyse der Organisation hinsichtlich der vorhandenen Funktions- und Aufgabengruppen zeigt folgendes Bild:

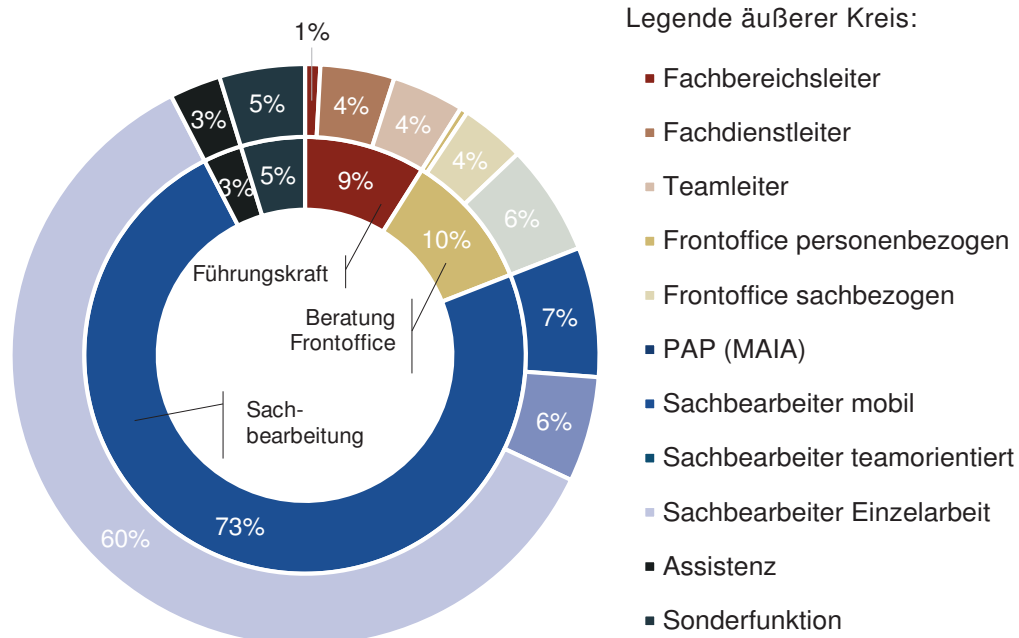


Abbildung 4 Prozentuale Verteilung der Aufgabengruppen auf die Gesamtorganisation

Die Organisation ist primär durch die Funktionsgruppe der Sachbearbeiter (SB) geprägt. Dessen Anteil macht ca. 73% aller Beschäftigten⁴ aus. Der Anteil der Führungskräfte liegt bei rund 9% und beinhaltet die Fachbereichsleiter, Fachdienstleiter und Teamleiter. Eine weitere wesentliche Funktionsgruppe mit einem Anteil von rund 10% wird von den Mitarbeitern mit Beratungsaufgaben („Frontoffice“) gebildet. Hierbei handelt es sich um all jene Beschäftigten, deren Arbeitsschwerpunkt die persönliche Beratung (face-to-face) der Kunden bildet. Hierzu zählen beispielsweise die persönlichen Ansprechpartner (PAP) aus dem Jobcenter MAIA (Fachbereich 6). Die übrigen ca. 8% der Beschäftigten verteilen sich auf die Funktionsgruppen Assistenz/Sekretariat und sonstige Sonderfunktionen (z. B. Ärzte, Archivare etc.)

3 Zukunftsbild/Ziele

Die immobilienwirtschaftliche Infrastruktur - Standorte, Gebäude und Räume - ist Ausdruck der Identität einer Organisation und wirkt auf diese. Diese Wechselwirkung zwischen Menschen und der Organisation, die sie gestalten, sowie der Objekte, die sie nutzen, kann als aktives Managementinstrument eingesetzt werden. Dazu wird das Zukunftsbild einer Organisation – ihr Leitbild und ihre Prinzipien – hinsichtlich der immobilienwirtschaftlichen Relevanz diskutiert und interpretiert sowie ein spezifischer Zielkatalog erarbeitet. In diesem Zielkatalog werden die Kriterien benannt, anhand derer die angestrebte Wirkung gemessen bzw. beurteilt wird.

Das Leitbild⁵ des Landkreises Potsdam-Mittelmark beschreibt die Qualitäten in den Leitbildbereichen Lebensraum & Gesellschaft, Wirtschaft sowie Natur & Kultur.

Als Zielgruppen sind Familien und Senioren angesprochen, die insbesondere naturnahes, bezahlbares Wohnen, die hervorragende Verkehrsinfrastruktur und die Bildungsförderung schätzen. Auch Personen, die den Freiraum für kreative Lebensentwürfe suchen, finden hier eine Heimat. Der Fokus in der Wirtschaft ist auf forschende Unternehmen (Medizin und Biotech) und Kreativunternehmen gerichtet. Diese Kundengruppen brauchen eine digitale Anbindung bzw. Infrastruktur auf höchstem Niveau. Der Landkreis versteht sich als Vorreiter im Bereich regenerativer Energien. Auch mit der Positionierung „sanfter Tourismus“ – eine Genussregion auch für Aktivurlauber – werden die Potentiale im Bereich Natur & Kultur des Landkreises unterstrichen.

Die angesprochenen Zielgruppen in Gesellschaft und Wirtschaft sollen die zukünftigen Standorte und Gebäude des Landkreises als attraktiv beurteilen und als authentischen Ausdruck der im Leitbild beschriebenen strategischen Positionierung erleben können. Der Qualitätsanspruch an die digitale Infrastruktur und die spezifischen Aspekte der Nachhaltigkeit sollen in der Anforderungsdefinition an Standortinfrastruktur sowie Bau- und Ausstattungsstandards berücksichtigt werden.

Prinzipien – Werte und Normen – sind im Handbuch „Vertrauensvolle Zusammenarbeit für einen erfolgreichen Landkreis“ als „Leitlinien für eine gute Kultur der Zusammenarbeit und Führung“ dokumentiert und wurden ergänzend in Führungskräfteinterviews benannt.

Der strategischen Orientierung sollen bei der Masterplanentwicklung und -umsetzung folgende Kriterien dienen: Vorbildcharakter, Kundenorientierung, Kommunikation, Effizienz.

⁴ Anzahl Beschäftigte entsprechend des definierten Betrachtungsrahmens für die Verwaltung relevanter Büroarbeitsplätze

⁵ Siehe: <https://www.potsdam-mittelmark.de/de/landkreis-verwaltung/strategische-kreisentwicklung/leitbild/>

Einzelne Kriterien aus diesem Zukunftsbild wurden in den Zielkatalog übernommen. Der Zielkatalog ist in die Wirkungsfelder Kultur, Soziales, Struktur und Wirtschaftlichkeit gegliedert. Er umfasst Standort- und Gebäudeziele.

Zielkatalog

Kulturelle Wirkung

Fokus Standort

- Standorte und Liegenschaften repräsentieren die Identität der Verwaltung
- Objekte und Services dienen als Vorbild für andere Landkreise und Kommunen
- Einfache Orientierung und kurze Wege ermöglichen
- Denkmalgeschützte Eigentumsobjekte erhalten und modernisieren

Fokus Gebäude

- Durch Offenheit und Transparenz die Kommunikation innerhalb der Verwaltung fördern und Bürger willkommen heißen
- Freundliche, helle, transparente Atmosphäre schaffen
- Diskretion wo nötig und Offenheit wo möglich
- Bauliche und ausstattungs-technische Gestaltung als Grundlage für Dienstleistungsqualität am Bürger
- Kundenfreundliche Infrastruktur anbieten (Parken, Empfangen, Versorgen, Beraten)
- Services, die nicht nur Amtsanliegen betreffen, sondern die alltäglichen Nebenbedürfnisse der Kunden bedienen, anbieten
- Fachbereichsübergreifendes Bürger-Service-Centrum als erste physische Anlaufstelle für Kunden schaffen
- Nachhaltig, im Einklang mit der Natur und Umwelt sowie ggf. denkmalgeschützter Umgebung bauen oder modernisieren

Soziale Wirkung

Fokus Standort

- Standorte und Liegenschaften repräsentieren die Identität der Verwaltung
- Gute Erreichbarkeit für Bürger und Mitarbeitende mittels Individualverkehr und ÖPNV sicherstellen
- Zentral und verkehrsgünstig gut gelegene Arbeitsorte wählen
- Standortwahl berücksichtigt positives Image des Makrostandortes
- Gebäude wirken einladend
- Digitale Vernetzung zwischen den erforderlichen Standorten ausbauen und optimieren
- Moderne, flexible und attraktive Arbeitswelt mit sehr guter visueller, akustischer, ergonomischer, klimatischer und technischer Qualität schaffen

Fokus Gebäude

- Durch Offenheit und Transparenz die Kommunikation innerhalb der Verwaltung fördern und Bürger willkommen heißen
- Benefit (Nutzen/Mehrwert) für die Beschäftigten erhöhen
Verpflegung, Gesundheit und Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben berücksichtigen;
Flächen für Bildung (insb. Fachbibliothek), Sport, Regeneration und Erholung bereitstellen
- Geeignete, flexible Konferenz-, Seminar- und Beratungsräume und Räume für Inhouseworkshops schaffen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Sicherheitsempfindens berücksichtigen
Erstellung eines Sicherheitskonzepts für die Liegenschaft (Sicherheitszonen inkl. Zutrittssicherheit ...)
IT- und Datensicherheit/ -verfügbarkeit vorausschauend gewährleisten
- Barrierefreiheit

Strukturelle Wirkung

Fokus Standort

- Kommunikation zwischen den Fachbereichen und Fachdiensten fördern
- Die Zusammenarbeit fördernde Gestaltungskonzepte schaffen
- Arbeits- und Kommunikationsmöglichkeiten für interne und -übergreifende Kommunikation anbieten
- Digitale Angebote für die Bürger zur Optimierung der Prozesse erweitern bzw. maximieren

Fokus Gebäude

- Bedarfsangepasste und reversible Bürobereiche schaffen
- Multifunktionale und flexible Konferenz-, Seminar- und Beratungsräume inkl. Videokonferenztechnik vorsehen
- Gruppen- und Besprechungsräume in ausreichender Anzahl und Größe bereitstellen
- Informelle Kommunikationsbereiche schaffen
- Einen inspirierenden Kreativbereich (Projektflächen) einplanen
- Telefonische und digitale Erreichbarkeit für alle Bürgerbelange sicherstellen
- Mobiles, freies Arbeiten durch geeignete IT-Infrastruktur ermöglichen
- Personalaus- und Weiterbildungsprozesse unterstützen

Wirtschaftliche Wirkung

Fokus Standort

- Die Auswirkungen des Sitzes eines Verwaltungsstandortes auf die Stadt und das Umfeld berücksichtigen
- Alle Fachbereiche möglichst vollständig zusammenführen
- Prämisse „Eigentum vor Miete“ berücksichtigen
- Ressourcen nachhaltig einsetzen
- Bewirtschaftungskosten reduzieren
- IT-Betreuungs-, Unterhaltungs- und Dienstleistungsaufwand im laufenden Betrieb verringern

Fokus Gebäude

- Die Planung, Errichtung und den Betrieb der Liegenschaften effizient gestalten
- Die Energieeffizienz in der Nutzung der Immobilien optimieren
- Schonender Umgang mit finanziellen Mitteln, kein „Protzbau“
- Den Büroflächenbedarf pro Mitarbeitenden durch Schaffung flexibler Büroflächen und Nutzungsmöglichkeiten optimieren
- Tele- oder Teilzeitarbeit sowie Digitalisierung von Verwaltungstätigkeiten implementieren und durch flexible Infrastruktur fördern

4 Organisationsmodell

Das Organisationsmodell beschreibt Strukturen und Muster mit immobilienwirtschaftlicher und strategischer Relevanz. Die strukturelle Betrachtung fokussiert auf Kundengruppen, Produkte und Services sowie Leistungserstellungsprozesse. Die Aufbauorganisation ist ein ergänzendes Strukturelement, um die gesamte Organisation abzubilden.

Die Kundengruppen des Landkreises können in drei Gruppen zusammengefasst werden:

- 1) Kunden im engeren Sinn, Personen
- 2) Kunden im engeren Sinn, Organisationen
- 3) Kunden im weiteren Sinn, Organisationen (Partner, Mittler, politische Gremien und übergeordnete Verwaltungsstrukturen)

Der Landkreis gruppiert seine über 200 Dienstleistungen in 11 Kategorien. Dabei werden teilweise Leistungen fachdienst- und fachbereichsübergreifend zusammengefasst.

Die Dienstleistungen mit Kundenbezug werden in die Gruppen:

„Leistungen mit Sachbezug“ und „Leistungen mit Personenbezug“ differenziert.

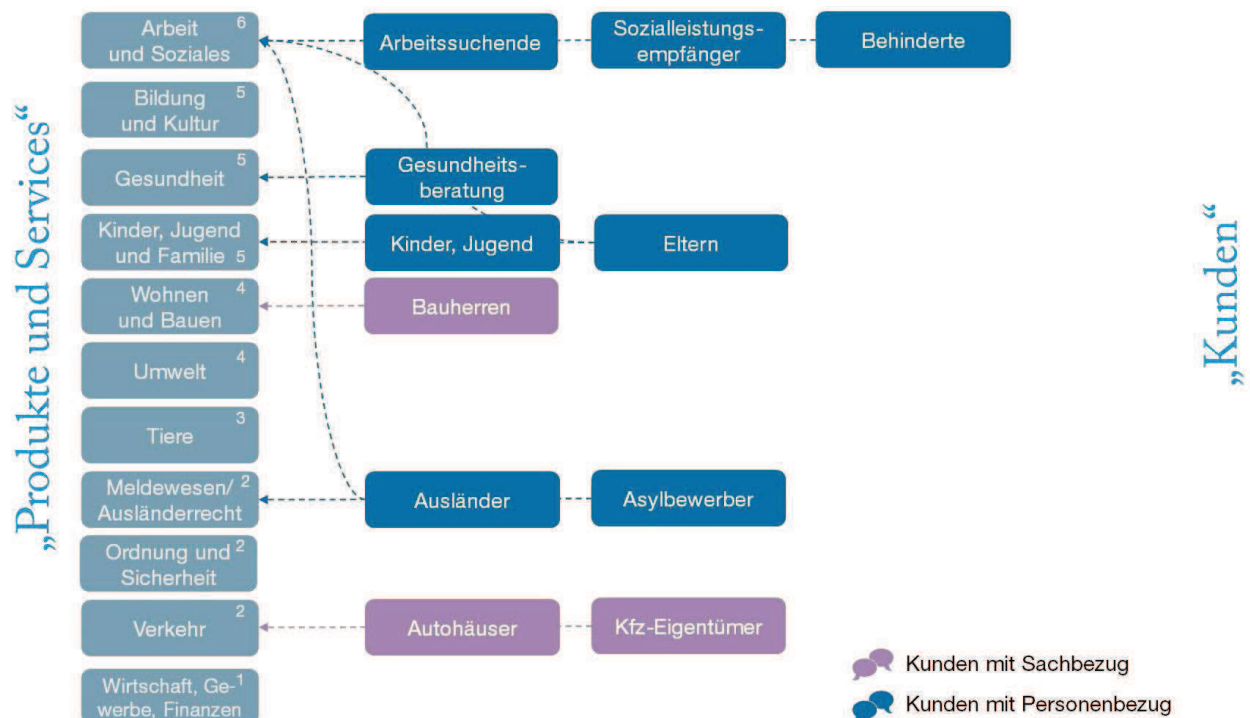


Abbildung 5 Auszug Organisationsmodell

Aus 20 Kundenprozessen mit hoher immobilienwirtschaftlicher Relevanz wurden fünf Cluster gebildet:

C1 personenbezogene Beratung im sozialen Bereich

Übergeordnete Erstberatung zu Sozialthemen; Vermittlung spezifischer Beratungen mit Spezialisten (z. B. MAIA Eingangsbereich, Bafög, Bildung und Teilhabe, Asylbewerberleistungen, Elterngeld, Unterhaltsvorschuss)

C2 sachbezogene Beratung der Verkehrsbehörde

Routineberatung und –service (KFZ-Zulassung, Führerschein, Kasse)

C3 sonstige sach- und personenbezogene Dienstleistungen

Planbare Beratungen mit niedriger Frequenz (z.B. in den Bereichen Jagd/Fischerei, Agrarförderung, Bau, Vermessung, Umwelt, Eingliederung, Kinder/Jugend, Personal/Bewerbungen)

C4 personenbezogene Beratung Jobcenter MAIA (PAP)

Fachspezifische Beratungsdienstleistungen durch den persönlichen Ansprechpartner (PAP) mit besonderen Anforderungen an Diskretion und Sicherheit

C5 personenbezogene Dienstleistung Gesundheitsamt

Fachspezifische Leistungen mit besonderen Anforderungen an Diskretion und Ausstattung

Aus diesen organisatorischen Strukturen und Mustern leiten sich folgende immobilienwirtschaftliche Empfehlungen ab:

- Die notwendige fachdienst- und fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit und Kommunikation wird bestmöglich durch einen gemeinsamen Verwaltungsstandort unterstützt.
- Ein gemeinsamer, zentraler Verwaltungsstandort bedingt eine sorgfältige Einschätzung des Mobilitätspotentials der Kundengruppen und Diskussion der verkehrlichen Erreichbarkeit der Verwaltung. Dabei sind die Kriterien „Relevanz“, „face-to-face“ und „Intensität“ in Bezug zu den einzelnen Leistungen zu berücksichtigen.
- Für alle Cluster der Kundenprozesse sollen im zentralen Verwaltungsstandort spezifische räumliche Infrastrukturen im Rahmen eines Service-Centers geschaffen werden. Der Grundgedanke des Service-Centers wird im weiteren Verlauf des Masterplans erläutert
- Ein zentral gelegener Standort sollte weitgehend innerhalb von 1 Stunde sowohl mit individuellem als auch öffentlichem Nahverkehr erreichbar sein.
- Für mobilitätseingeschränkte Personen (aus Kundengruppe 1: Kunden im engeren Sinn) sollen spezifische Dienstleistungen (personenbezogene Beratung, siehe Cluster C1 und C4) auch in einer dezentralen Verwaltungsinfrastruktur angeboten werden. Diese dezentralen „Service-Punkte“ sollen als Mietflächen (ggf. in Kooperation mit Partnern in Ober- und Mittelzentren) realisiert werden. Der organisatorische konzeptionelle Erstansatz eines Service-Punktes ist parallel und in Koordination mit der Umsetzung des Masterplans weiterzuentwickeln.

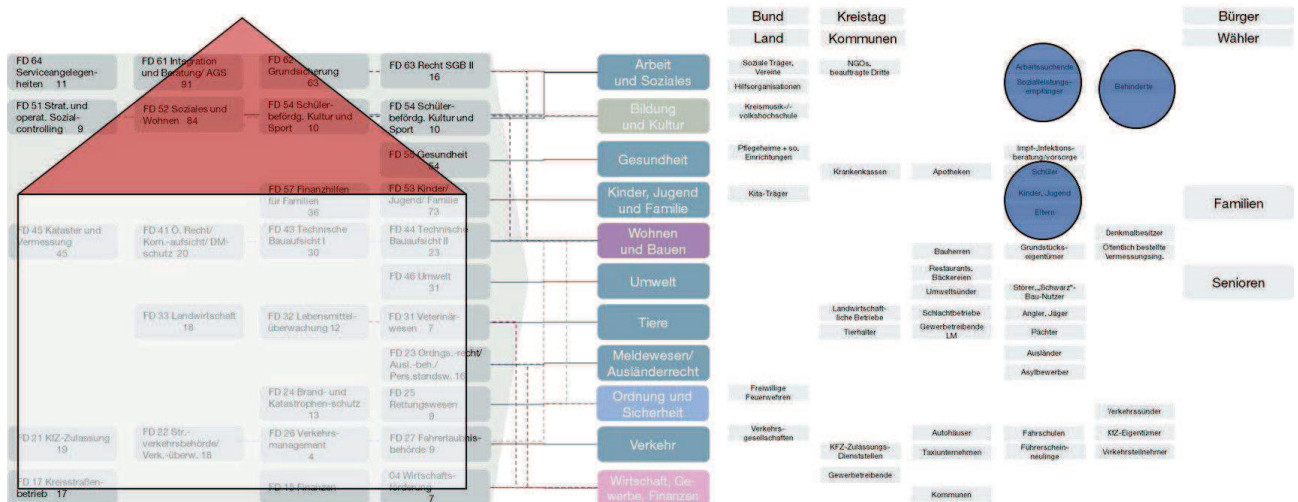


Abbildung 6 Organisationsmodell und Standortkonzept mit einem zentralen Verwaltungsstandort und -gebäude sowie dezentralen „Service-Punkten“

5 Bedarfskonzept

Ziel und Ergebnis des Bedarfskonzeptes ist es, den Bedarf, d.h. die Anforderungen der Verwaltung an die zukünftige Objektinfrastruktur, zu definieren. Das erarbeitete Bedarfskonzept wird in Folge in eine strategische Positionierung in Form von unterschiedlichen Lösungsszenarien überführt. Die dabei entwickelten Lösungsszenarien werden im Weiteren hinsichtlich Zielerreichung und Wirtschaftlichkeit (Kosten) beurteilt.

Die Ergebnisse der Organisationsplanung, die bereits in Kapitel 4 herausgearbeitet worden sind, bilden den Zielrahmen und die Grundlage für die Konkretisierung der Bedarfsanforderungen an Standort und Objekt unabhängig von den Lösungsmöglichkeiten (Szenarien). Im Rahmen der Bedarfskonzeptionierung wurde ein virtuelles Gebäude- bzw. Flächenmodell erstellt. Die qualitative und quantitative Modelldefinition erfolgte durch Nutzungskonzepte, Flächenprogramme, Funktionsschemata sowie Bau- und Ausstattungsstandards.

Diese neutrale Vorgabe bietet die Möglichkeit, sich losgelöst von Bekanntem, mit einem zukünftigen Optimum und den dazugehörigen Kosten zu beschäftigen. Es bildet eine objektive Grundlage für die Bewertung alternativer Lösungsszenarien.

5.1 Organisation

Das Land Brandenburg hat vor wenigen Monaten die Verwaltungsstrukturreform 2019 abgesagt. Dadurch ergibt sich für den Landkreis Potsdam-Mittelmark eine neue Planungssicherheit. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geografischen Grenzen Potsdam-Mittelmarks sowie der vom Land auf den Kreis übertragene Aufgabenbestand mindestens für die nächsten 20 bis 30 Jahre

weitestgehend unverändert bleiben. Dies ermöglicht konkretere Abschätzungen zu zukünftigen Personal- und Organisationsstrukturen.

Für die Ausarbeitung des Masterplans PM wurde von einer Beschäftigtenzahl ausgegangen, die der IST-Situation entspricht:

- Büroarbeitsplätze: ca. 960
- strategische Reserve Büroarbeitsplätze: 40
- **Summe erforderlicher Büroarbeitsplätze: ca. 1.000**

Die ermittelten Zahlen berücksichtigen im Wesentlichen klassische Verwaltungsbüroarbeitsplätze. Darüber hinaus sind weitere Nicht-Büroarbeitsplätze für infrastrukturelle Gebäudedienste, wie z. B. Hausmeister-, Reinigungs- und Wachdienste erforderlich.

Dezentrale Büroarbeitsplätze, wie z. B. in Schulsekretariaten, haben keinen Einfluss auf den Masterplan PM und sind daher auch nicht Betrachtungsobjekt.

In den genannten Zahlen sind auch keine Mitarbeitenden oder Arbeitsplätze der Sozialen Beratungszentren berücksichtigt.

5.2 Standort

Bei der Auswahl eines geeigneten Verwaltungsstandortes stehen die nachfolgenden Grundstückskriterien im Vordergrund:

- Grundstücksverfügbarkeit
- Dimension
- Bebaubarkeit
- Erreichbarkeit mittels Individualverkehr und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
- Parkplatzsituation.

Neben den zuvor genannten „harten“ Grundstückskriterien sollen auch weiche Faktoren Berücksichtigung finden. So kann eine geeignete Lage des Standortes dazu beitragen zukünftig besser Fachkräfte gewinnen zu können. Auch das Standortimage spielt im Sinne der Zielerreichung eine Rolle.

5.3 Objekt

Für die strukturierte Ermittlung des SOLL-Bedarfes eines zukünftigen Verwaltungsstandortes wird angenommen, dass sich die Bedarfe in die folgenden Funktionsbereiche unterteilen:

- Bürobereiche und Gebäudekerne
- zentrale Sonderflächen
- Garage und Parkraum.

Der nachstehende Schemagebäudeschnitt dient der weiteren Erläuterung der Funktionsbereiche.

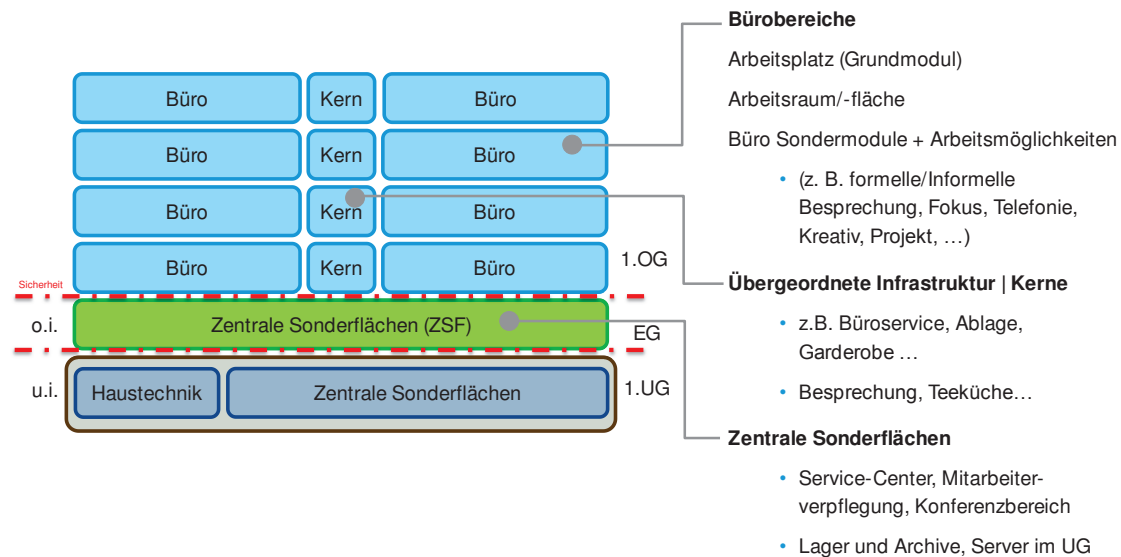


Abbildung 7 Schemaschnitt Gebäude

5.3.1 Funktionsbereich Büro und Gebäudekerne

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark möchte seine Büroorganisation moderner und tätigkeitsorientierter gestalten. Dabei stehen die Anpassung an organisatorische Veränderungen, eine intensivere Kommunikation zwischen den Fachbereichen sowie ein die Zusammenarbeit förderndes Gestaltungskonzept im Mittelpunkt. Etwaige Desksharing-Konzepte⁶ sind für das Soll-Konzept nicht geplant. Es wird von einer festen 1:1-Beziehung Beschäftigte/r-Arbeitsplatz ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der im Zielekatalog erarbeiteten Standort- und Objektziele soll ein flexibles, reversibles und multifunktionales Bürokonzepnt entstehen, welches eine organisatorische Dynamik ermöglicht und eine offene, kommunikationsbezogene Verwaltungskultur fördert.

Das Bürokonzepnt wird durch zusätzliche Bürosonderflächen, wie dezentral verteilte Besprechungsräume für Teambesprechungen, moderne, die informelle Kommunikation fördernde Teeküchen und Druckerräume, vervollständigt.

Eine grundlegende Änderung gegenüber der Ist-Situation besteht darin, dass kein Kundenverkehr mehr in den internen Bereichen der Verwaltung, d. h. in den Büros zugelassen wird. Kundenberatungen und –gespräche werden zukünftig ausschließlich in einem zentral verortetem Service-Center durchgeführt. Durch die strikte Trennung interner und externer „öffentlicher“ Verwaltungsbereiche besteht somit die Chance, neuartige und alternative Büronutzungskonzepte mit einem höheren Transparenzanteil und kommunikationsunterstützender Wirkung zu etablieren.

⁶ Bedeutet, keine feste Zuordnung von Mitarbeiter zu Arbeitsplatz; i.d.R. steht gegenüber der Mitarbeiteranzahl eine geringere Anzahl von Arbeitsplätzen zur Verfügung

5.3.2 Funktionsbereich Sonderflächen

Im Nachfolgenden werden aufgrund ihrer Komplexität und Bedeutung einige Sonderflächen des Verwaltungsneubaus näher beschrieben. Ergänzend werden noch Flächen für die Gebäudedienste, Lager, Archive und Haustechnik zur Verfügung stehen, die nicht näher beschrieben werden.

5.3.2.1 Service-Center

Durch die angestrebte zentrale Lage des Verwaltungsstandortes im Landkreis mit einer optimalen Anbindung an den Individualverkehr und den ÖPNV ergibt sich die Möglichkeit, sämtliche Bürgerservices gebündelt an einem Ort anbieten zu können. Mit Bezug auf die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen aus dem Organisationsmodell (siehe Kapitel 4) wäre dies die optimale Lösung.

Das Service-Center ist über den Zentraleingang direkt zu erreichen. Die Kunden werden im Servicebereich empfangen. Einfache und kurzfristige Beratungen können sofort an einem Service-Desk erfolgen. Komplexere, sensible sowie fachspezifische Beratungen sollen künftig möglichst nach vorheriger Terminvereinbarung in dafür vorgesehenen Beratungsräumen des Service-Centers durchgeführt werden. Diese sind buchbar und stehen allen Fachbereichen für Bürgerberatungen zur Verfügung.

Das Service-Center als Sonderfläche ist ein halböffentlicher Bereich und sicherheitstechnisch von den internen Bürobereichen getrennt. Es ist daher geplant, dass zukünftig innerhalb der internen Bürobereiche der Verwaltung kein Kunden- bzw. Besucherverkehr mehr stattfinden soll.

Das Arbeiten aller Fachbereiche unter einem Dach eröffnet zudem die Möglichkeit, fachübergreifend weitere Experten zu den Beratungsgesprächen hinzuzuziehen.

Es ist geplant, zwei getrennte Servicebereiche mit je einem Service-Desk zu schaffen:

- personenbezogene, soziale Angelegenheiten (z.B. Sozialleistungen etc.)
- sachbezogene Belange (z.B. KFZ-Zulassung etc.)

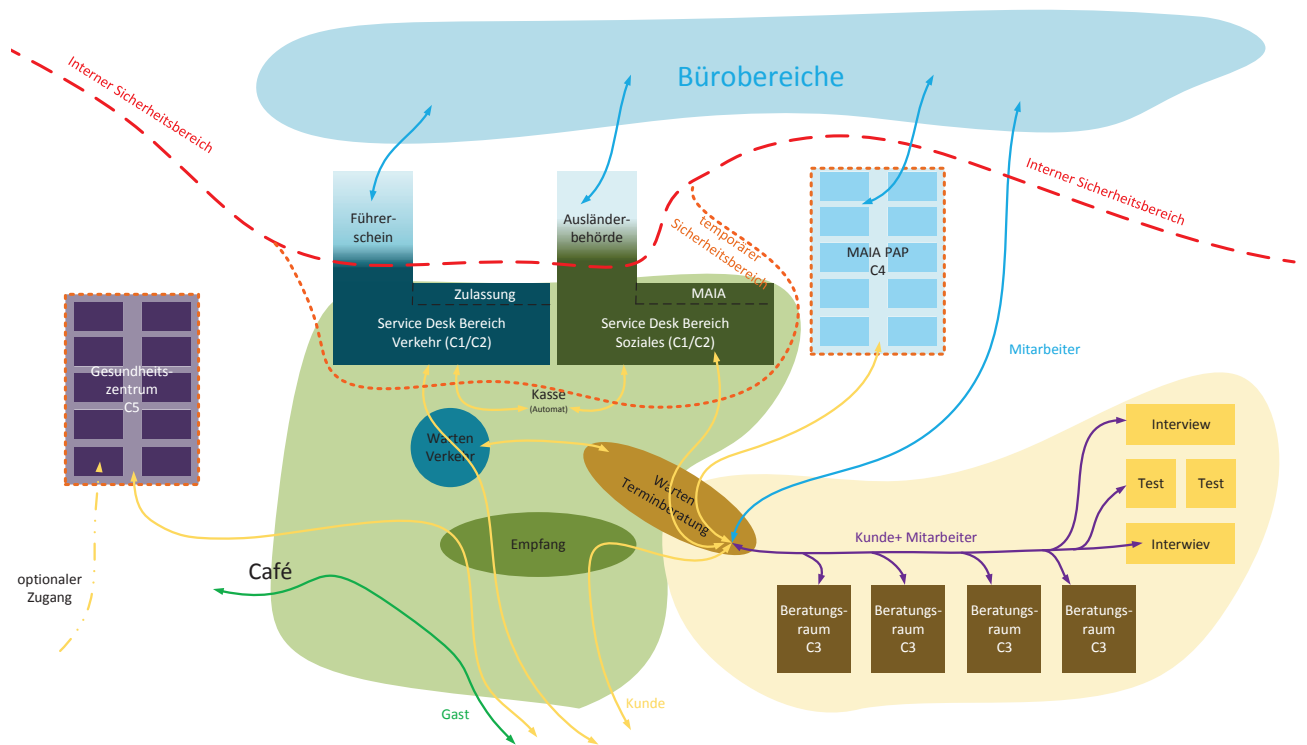


Abbildung 8 Funktionsschema Service-Center

Darüber hinaus ist dem Service-Center auch das Jobcenter MAIA direkt angegliedert. Das Jobcenter wird in einem separaten Bereich tätig sein. Dieser beinhaltet spezielle, kombinierte Beratungs- und Büroräumlichkeiten für die persönlichen Ansprechpartner (PAP).

5.3.2.2 Service-Punkte

Ergänzend zu der angestrebten Lösung eines zentralen Service-Centers bestehen Überlegungen, zusätzliche sogenannte Service-Punkte in der Region zu entwickeln. Die Service-Punkte sind dezentrale Büros im Landkreis, die den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stehen sollen, die nicht die Möglichkeit besitzen, das zentrale Service-Center zu erreichen. Diese könnten in Mittelzentren des Landkreises bzw. der Stadt Brandenburg an der Havel etabliert werden. In diesen Ausnahmefällen findet dort die Beratung nach Terminvereinbarung statt. Die nachfolgende Skizze stellt einen ersten konzeptionellen Lösungsansatz dar, der noch weiterentwickelt werden muss.

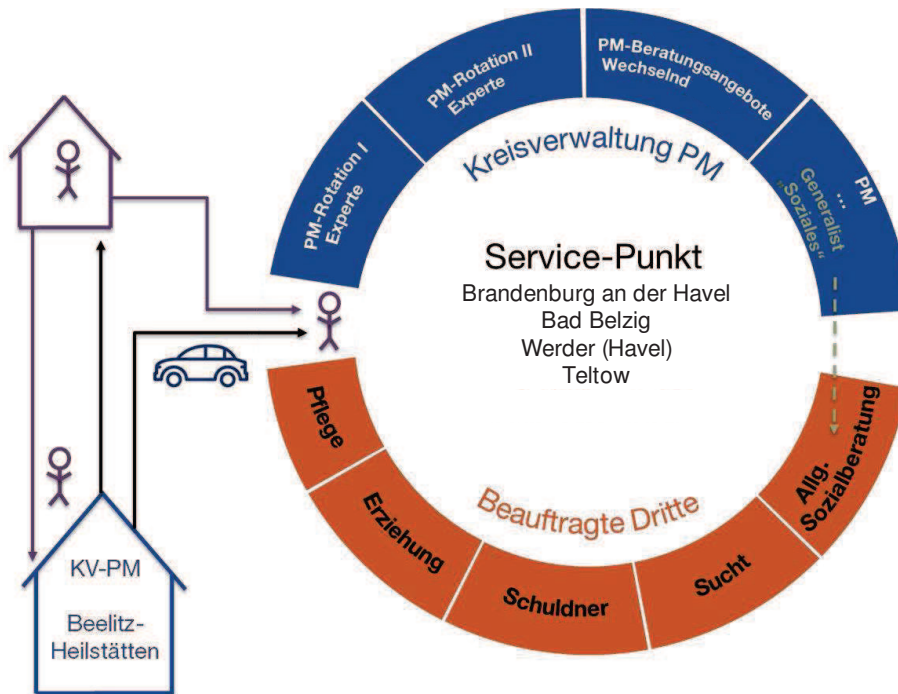


Abbildung 9 Konzeptskizze Service-Punkt

5.3.2.3 Gesundheitszentrum (Fachdienst Gesundheit)

Für den Fachdienst Gesundheit soll ein eigenes, modernes, kundenfreundliches Gesundheitszentrum entstehen. Dies verfügt aus Diskretionsgründen über einen separaten Zugang, kann aber auch über den Zentraleingang erreicht werden. Die Räumlichkeiten bieten neben den Beratungs- und Untersuchungsräumen auch adäquate Wartebereiche, Labore, Kühlräume etc.

5.3.2.4 Verpflegung

Eine zentral gelegene Kantine bietet wechselnde und frisch zubereitete Mahlzeiten in hoher Qualität. Ein angegliedertes kleines Café steht sowohl für die Beschäftigten als auch für Besucher und Gäste zur Verfügung. Eventuelle Wartezeiten können angenehmer gestaltet werden. Außerdem könnte der Service für den Konferenzbereich bei Veranstaltungen sichergestellt werden. Zudem kann das Café auch als Ort für informellen Austausch zwischen Beschäftigten dienen und somit als weitere Arbeitsmöglichkeit wirken.

5.3.2.5 Konferenzbereich

Zusätzlich zu den im gesamten Gebäude dezentral angeordneten Besprechungsräumen soll ein zentraler Tagungs- und Konferenzbereich entstehen. Dieser bietet zudem Räumlichkeiten für größere Besprechungen und Seminare, Tagungen und Schulungen.

Ein großer Konferenzsaal sollte flexibel teilbar und multifunktional sein. Dadurch wird die Durchführung verschiedenster Veranstaltungen ermöglicht. Zusammen mit dem zentralen Eingangs- und Empfangsbereich lässt sich die Fläche auch für größere Veranstaltungen erweitern.

5.3.3 PKW-Abstellflächen

Für die Beschäftigten-, Besucher- und Dienstkraftfahrzeuge soll ein Parkhaus mit einer Gesamtkapazität von ca. 500 PKW-Stellplätzen und ausreichend Platz für ca. 100 Fahrräder errichtet werden.

Zusätzlich sollen direkt am Verwaltungsgebäude PKW-Behindertenstellplätze zur Verfügung stehen.

Außerhalb der normalen Geschäftszeiten besteht die Möglichkeit, die Parkraumressource auch der Öffentlichkeit (z. B. Tourismus) zur Verfügung zu stellen.

5.3.4 Flächenbedarf

Die oben ermittelten Anforderungen an die Büro- und zentralen Sonderflächen wurden in ein Raum- und Funktionsprogramm überführt. Aus diesem wurden die folgenden Flächenbedarfe für einen zukünftigen Verwaltungsstandort für rund 1.000 Mitarbeitende kalkuliert:

Fläche	m ² BGF ⁷	NRF	Stellplätze
Bürofläche	18.900		
zentrale Sonderflächen	7.600		
zentrale Haustechnikflächen ⁸	1.300		
Summe Bedarf Verwaltungsbau	27.800	25.000	
Parkhaus	18.000		500

Abbildung 10 Zusammenfassung Soll-Flächenbedarf

Der ermittelte Soll-Bedarf weist einen Flächenkennwert von rund 25 m² NRF⁹/Büroarbeitsplatz (BAP) auf. Zum Vergleich hierzu liegt der aktuelle Wert – bezogen auf die aktuell wesentlich genutzten 13 Objekte – bei durchschnittlich rund 32 m² NRF/BAP.

5.3.5 Bau- und Ausstattungsqualitäten

Bei der Konzeptionierung der Gebäudestandards wurde berücksichtigt, dass eine moderne Verwaltung hinsichtlich organisatorischer Veränderungen entsprechende funktionale und flexible Bau- und Ausstattungssysteme erfordert, welche jedoch zugleich wirtschaftlich in ihrer Fertigung, Errichtung und im Betrieb sind.

Als öffentlicher Auftraggeber trägt der Landkreis Potsdam-Mittelmark eine besondere Verantwortung hinsichtlich Nachhaltigkeit und Umweltschutz. Der zukünftige Verwaltungsstandort soll mit geringen Energieverbräuchen (in Errichtung und Betrieb) sowie bei der Auswahl der Baustoffe in ökologischer Sicht eine Vorbildfunktion in der Region einnehmen.

Das Wohlbefinden der Mitarbeitenden hat u. a. unmittelbare Auswirkung auf die Produktivität. Aus diesem Grund werden hohe Anforderungen an die soziokulturelle Qualität der Büroarbeitsbereiche

⁷ BGF = Bruttogrundfläche gemäß DIN 277

⁸ Heizungs-, Kälte-, Lüftungszentrale, Elektro- und Datenversorgung/-absicherung

⁹ NRF = Nettoraumfläche gemäß DIN 277

gestellt. Ein besonderes Augenmerk soll daher auf die visuelle Qualität (Tages- und Kunstlicht), Temperatur (Kühlung), Luftqualität (öffnenbare Fenster, Be- und Entlüftung), Akustik und Schallschutz gelegt werden.

5.3.6 Datensicherheit/Datenschutz

In den letzten Jahren haben sich die Anforderungen an die IT-Sicherheit sowie den Datenschutz stark verändert bzw. weiter verschärft. In der Kreisverwaltung werden viele personenbezogene Daten vorgehalten und verarbeitet, die besonders zu schützen sind. Aus diesem Grund müssen Zutrittskontrollen für die Bereiche geschaffen werden, in denen mit diesen Daten gearbeitet bzw. in denen diese aufbewahrt werden. Dies gilt sowohl für den Arbeitsplatz der damit betrauten Mitarbeiter als auch für die geeignete Sicherung der Datentechnik des Landkreises.

6 Szenarienbildung

Auf Basis der zuvor ermittelten Anforderungen, dem Zielekatalog, dem Organisationsprogramm sowie dem Bedarfskonzept ergibt sich ein strategisches Zielbild für den Masterplan PM.

Das strategische Zielbild muss in mögliche Lösungsszenarien zur Bedarfsdeckung überführt werden. Im Weiteren ist ausreichend Klarheit über deren Machbarkeit, Nutzen und Kosten als Grundlage für die nachfolgend abzugebende Entscheidungsempfehlung zu erlangen.

Bereits aus den gewonnenen Erkenntnissen des Organisationsmodells lässt sich die immobilienwirtschaftliche Empfehlung für einen zentralen Verwaltungsstandort ableiten, welcher zukünftig alle Beschäftigten unter einem Dach bündeln sollte, um die notwendige fachdienst- und fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit und Kommunikation bestmöglich zu unterstützen (siehe Kapitel 4).

Die aktuelle Liegenschaftsstruktur erfüllt diese Anforderung nicht. Aus diesem Grund wurden Lösungsszenarien entwickelt, die eine größtmögliche Zusammenführung der Kreisverwaltung an einem gemeinsamen Verwaltungsstandort unter „einem Dach“ vorsehen.

Als ein möglicher idealer Standort für eine Errichtung eines Verwaltungsneubaus im Rahmen des Masterplans PM wurde ein Grundstück in Beelitz-Heilstätten identifiziert. Dieses zentral im Landkreis gelegene Grundstück entspricht den in Kapitel 5.2 genannten Kriterien bestmöglich und befindet sich zudem bereits im Eigentum des Landkreises.

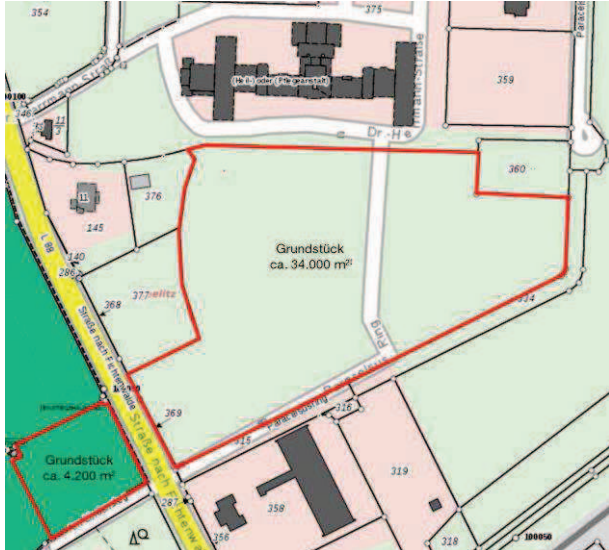


Abbildung 11 Liegenschaftskarte Zielgrundstück



Abbildung 12 Luftbild Zielgrundstück

In unmittelbarer Nähe liegen die Bundesautobahnen 9 und 10. Der Standort ist mittels KFZ innerhalb von einer Stunde aus nahezu allen Regionen des Landkreises erreichbar.

Der Regionalbahnhof Beelitz-Heilstätten mit Anbindung an Berlin, Potsdam und Dessau ist in 5 Gehminuten zu erreichen.

Die ÖPNV-Anbindung per Bus ist gegeben, jedoch noch nicht optimal und daher ausbaufähig. Als Träger des öffentlichen Personennahverkehrs hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark hierauf unmittelbaren Einfluss. Er kann die Linienführung und die Fahrpläne entsprechend gestalten.

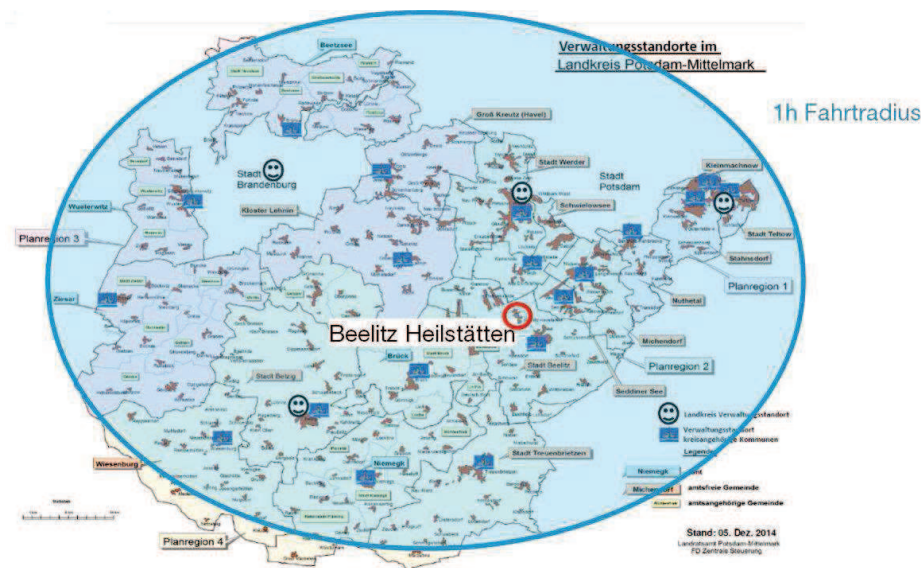


Abbildung 13 Erreichbarkeit Beelitz-Heilstätten aus dem Landkreis per PKW | Fahrzeitradius 1 Stunde

Es wurden zwei verschiedene Lösungsszenarien untersucht, die den Standort Beelitz-Heilstätten als wesentlichen Standort vorsehen. Diese wurden mit der Entwicklung des Status Quo verglichen. Dabei wurde der Grad der Zielerreichung beurteilt sowie eine vergleichende Immobilien-Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt und anschließend in eine Handlungsempfehlung für den Masterplan überführt.

Nachfolgend werden die untersuchten Szenarien näher erläutert.

6.1 Betrachtungsszenario | Standortentwicklung Status Quo (SQ)

Der Status Quo, im Weiteren SQ genannt, betrachtet die aktuelle Liegenschaftssituation des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Es handelt sich allerdings nur um eine Annahme und dient lediglich dazu, aufzuzeigen, welche finanziellen Mittel erforderlich wären, wenn die aktuelle Standortsituation aufrechterhalten bzw. weiterentwickelt wird. Da aufgrund der Vergleichbarkeit in diesem Betrachtungsszenario ebenfalls Sanierungs- und Neubaumaßnahmen berücksichtigt werden müssten, wird im Weiteren von einer "Standortentwicklung Status Quo (SQ)" gesprochen.

Das Szenario SQ geht davon aus, dass der Objektbestand an den Standorten Brandenburg an der Havel und Werder (Havel) aufrechterhalten wird. Eine Sanierung der Mietflächen an diesen Standorten wird berücksichtigt.

Am Standort Teltow befindet sich bereits ein Grundstück im Eigentum des Landkreises auf dem ein Verwaltungsneubau realisiert wird. Um dem Grundsatz „Eigentum vor Miete“ gerecht zu werden, werden die zurzeit angemieteten Objekte (Lankeweg, Am Teltowkanal und Potsdamer Straße) abgemietet. Somit müssen diese Objekte, im Gegensatz zu den Objekten der Standorte Werder (Havel) und Brandenburg an der Havel, in denen kein adäquates Baugrundstück zur Verfügung steht, nicht saniert werden.

Um dem Grundsatz "Eigentum vor Miete" konsequent weiterzuverfolgen, werden die Eigentumsobjekte in Bad Belzig saniert und weitergenutzt. Für die Objekte Papendorfer Weg 1 und ehemaliges TGZ-Gebäude wird eine Sanierung auf „Neubaustandard“¹⁰, analog zu dem Neubau in Teltow, durchgeführt. Für die Objekte Steinstraße und Papendorfer Weg 3 ist eine Sanierung auf Neubaustandard dagegen aus technisch-konstruktiven Gründen nicht möglich. Dennoch werden diese Gebäude hinsichtlich Gebäudetechnik und Büronutzungskonzept weniger aufwändig, auf einen aktuellen Ausbaustand saniert. Aufgrund der Multistandort-Strategie wird in diesem Betrachtungsszenario von einem Arbeitsplatzbedarf von 1.100 Büroarbeitsplätzen (BAP) ausgegangen. Dieser liegt damit um ca. 10% über dem in der Bedarfserhebung ermittelten Wert von 1.000 BAP, weil hier keine Synergieeffekte im Vergleich zu einer Zentralisierung zu erwarten sind.

¹⁰ Hinweis betreffend SQ und S1: realistischerweise muss für diese Szenarien angenommen werden, dass eine Sanierung des ehemaligen TGZ-Gebäudes sowie Papendorfer Weg 1 auf einen einheitlichen Arbeitsplatzstandard mit Ausbaugüten entsprechend einer Neubaualösung aufgrund konstruktiver Einschränkungen der Bestandsobjekte nicht zu 100% möglich sein wird

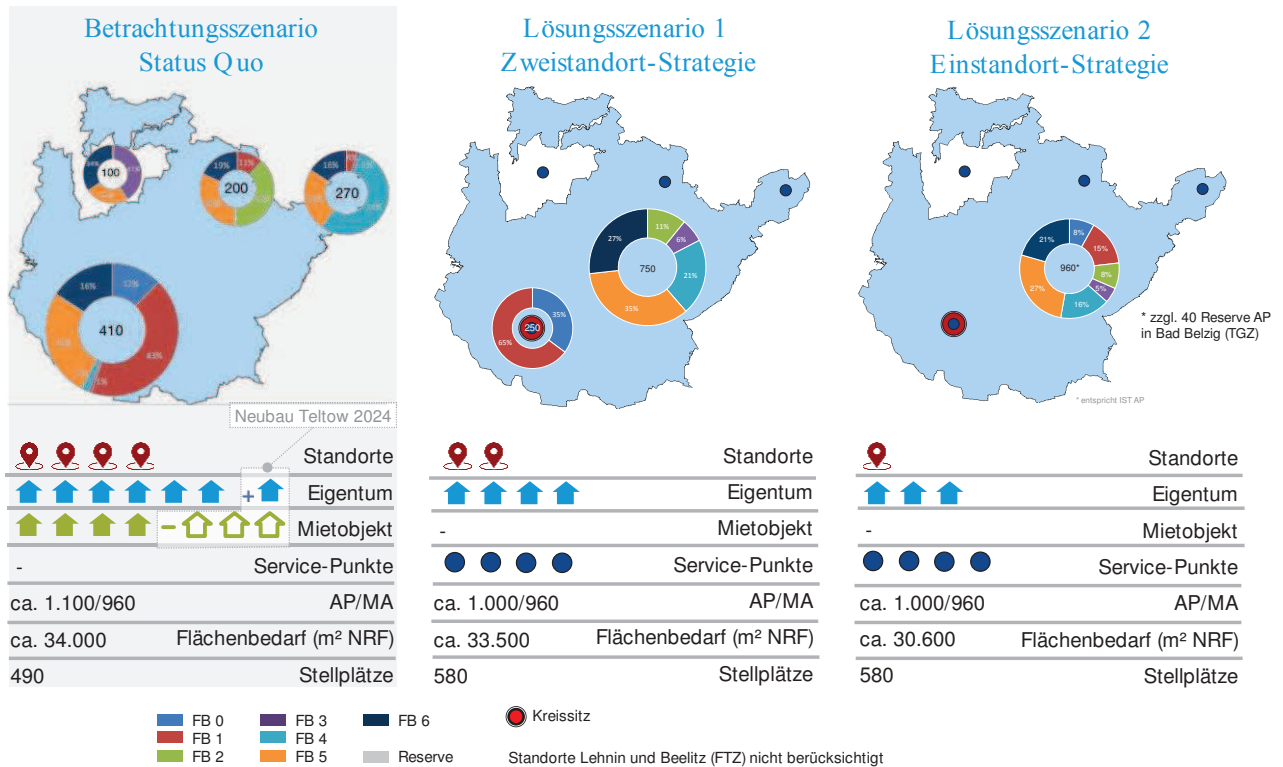
6.2 Lösungsszenario 1 | Zwei-Standort-Strategie (S1)

Szenario 1 sieht eine Zwei-Standort-Strategie vor. Dabei wird in Beelitz-Heilstätten ein Verwaltungsneubau mit 750 Büroarbeitsplätzen realisiert. Ergänzend hierzu werden am Standort Bad Belzig weitere 250 Büroarbeitsplätze im Papendorfer Weg, im ehemaligen TGZ-Gebäude in der Brücker Landstraße sowie in der Niemöllerstraße 1 erhalten. Eine Sanierung beider Objekte auf „Neubaustandard“ ist erforderlich, um allen Beschäftigten an beiden Verwaltungsstandorten (Bad Belzig und Beelitz Heilstätten) einen modernen und möglichst „gleichwertigen“ Arbeitsplatzstandard zur Verfügung zu stellen. Dies wird aufgrund konstruktiver Einschränkungen der Bestandsobjekte jedoch nur bedingt möglich sein. Die übrigen Eigentumsobjekte in Bad Belzig werden verwertet.

Sämtliche Mietobjekte in Brandenburg an der Havel, Werder (Havel) und Teltow werden infolgedessen aufgegeben und die dort ansässigen Fachbereiche an den neuen Standort in Beelitz-Heilstätten bzw. nach Bad Belzig verlagert.

6.3 Lösungsszenario 2 | Ein-Standort-Strategie (S2)

Szenario 2 sieht eine Ein-Standort-Strategie vor. In dieser wird ein Neubau mit 960 Büroarbeitsplätzen in Beelitz-Heilstätten errichtet. Sämtliche Fachbereiche des Landkreises werden somit an einem gemeinsamen Standort zusammengeführt. Die Mietobjekte in Brandenburg an der Havel, Werder (Havel) und Teltow werden aufgegeben. In Bad Belzig verbleiben das ehemalige TGZ-Gebäude (Nachnutzungsmöglichkeit u.a. durch Kreisarchiv, Kreisstraßenbetrieb, regiobus PM GmbH, Technologie- und Gründerzentrum Potsdam-Mittelmark GmbH etc. nach entsprechender Sanierung) und die Objekte in der Niemöllerstraße im Bestand. Die Eigentumsobjekte Papendorfer Weg sowie Steinstraße werden verwertet.



Der Sitz des Landrates und der Sitzungssaal des Kreistages bleiben in allen beschriebenen Szenarien in der Niemöllerstraße 1.

An den Standorten Brandenburg an der Havel, Werder (Havel), Teltow und Bad Belzig werden zudem die in Kapitel 5.3.2.2 beschriebenen Service-Punkte etabliert.

Ein Weiterbetrieb der Sozialen Beratungszentren in Bad Belzig, Beelitz und Brandenburg an der Havel ist in beiden Szenarien vorgesehen.

6.4 Zielerreichung: Standort- und Objektziele

Die im vorherigen Kapitel beschriebenen Lösungsszenarien S1 und S2 wurden hinsichtlich der Zielerreichung der formulierten Standort- und Objektziele bewertet. Zum Vergleich wurde ebenfalls bewertet, inwieweit eine Weiterentwicklung des Status Quo (SQ) die formulierten Ziele erfüllen würde.

Die Zielbewertung erfolgte in einer dreistufigen Ampellogik. Auf eine differenzierte Gewichtung einzelner Ziele wurde verzichtet. Die Projektgruppe hat die Bewertung der Zielerreichung vorgenommen. Der Lenkungsausschuss hat diese bestätigt.¹¹

¹¹ Hinweis: Die Kostenbewertung der einzelnen Szenarien ist nicht Betrachtungsobjekt der Beurteilung der Objekt- und Serviceziele. Die entsprechenden Kosten der jeweiligen Szenarien wurden separat im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die einzelnen Szenarien ermittelt.

Das Ergebnis der Bewertung der Zielerreichung stellt sich wie folgt dar:

	Szenarien	SQ	S1	S2
Kultur				
• Standorte und Liegenschaften repräsentieren die Identität der Verwaltung		●	●	●
• Objekte und Services dienen als Vorbild für andere Landkreise und Kommunen		●	●	●
• Einfache Orientierung und kurze Wege ermöglichen		●	●	●
• Denkmalgeschützte Eigentumsobjekte erhalten und modernisieren		●	●	●
Soziales				
• Gute Erreichbarkeit für Bürger und Mitarbeiter mittels Individualverkehr und ÖPNV sicherstellen		●	● ●	●
• Zentral und verkehrsgünstig gut gelegene Arbeitsorte wählen		●	● ●	●
• Standortwahl berücksichtigt positives Image des Makrostandortes		●	●	●
• Gebäude wirken einladend		●	● ●	●
• Digitale Vernetzung zwischen den erforderlichen Standorten ausbauen und optimieren		●	●	●
• Moderne, flexible und attraktive Arbeitswelt mit sehr guter visueller, akustischer, ergonomischer, klimatischer und technischer Qualität schaffen		●	●	●
Struktur				
• Kommunikation zwischen den Fachbereichen und Fachdiensten fördern		●	● ●	●
• Die Zusammenarbeit fördernde Gestaltungskonzepte schaffen		●	●	●
• Arbeits- und Kommunikationsmöglichkeiten für abteilungsinterne und -übergreifende Kommunikation anbieten		●	●	●
• Digitale Angebote für die Bürger zur Optimierung der Prozesse erweitern bzw. maximieren		●	●	●
Wirtschaftlichkeit				
• Die Auswirkungen des Sitzes eines Verwaltungsstandortes auf die Stadt und das Umfeld berücksichtigen		●	●	●
• Alle Fachbereiche möglichst vollständig zusammenführen		●	● ●	●
• Prämisse „Eigentum vor Miete“ berücksichtigen		●	●	●
• Ressourcen nachhaltig einsetzen		●	● ●	● ●
• Bewirtschaftungskosten reduzieren		●	● ●	●
• IT-Betreuungs-, Unterhaltungs- und Dienstleistungsaufwand im laufenden Betrieb verringern		●	● ●	●

● Ziel erreicht
 ● Ziel teilweise erreicht
 ● Ziel nicht erreicht

Abbildung 14 Bewertung Zielerreichung der Standort- und Objektziele

Mit einem Neubau und der größtmöglichen Konzentration sämtlicher Verwaltungseinheiten unter einem Dach an einem Standort (wie es das Szenario 2 vorsieht) würde ein Höchstmaß an angestrebter Nutzenwirkung entfaltet werden sowohl verwaltungsintern als auch nach außen für die Kunden.

Die Zwei-Standort-Strategie (S1) weist insbesondere bei der Zielerreichung in den Zielfeldern „Soziales“ und „Wirtschaftlichkeit“ Defizite gegenüber der Ein-Standort-Strategie (S2) auf.

Die Standortentwicklung des Status Quo (SQ) mit einem Multi-Verwaltungsstandortkonzept und einer Vielzahl unterschiedlicher Objekte sowohl im Eigentum als auch zur Miete würde sich in kultureller, sozialer, struktureller und wirtschaftlicher Hinsicht am wenigsten vorteilhaft auswirken. Dieses Konzept würde den Ansprüchen an eine moderne Verwaltung nicht gerecht werden und die zukünftige Handlungsfähigkeit der Kreisverwaltung gefährden.

6.5 Wirtschaftlichkeitsberechnung

Für alle entwickelten Szenarien wurde eine Immobilienwirtschaftlichkeitsrechnung durchgeführt¹².

Die Berechnungsergebnisse wurden den Kosten gegenübergestellt, welche sich aus einer Standortentwicklung des Status Quo, wie im Kapitel 6.1 beschrieben, ergeben würden.

Die Szenarien sowie die angenommene Standortentwicklung des Status Quo wurden anhand einer Methode zur lebenszyklusorientierten Wirtschaftlichkeitsberechnung analysiert. Die Berechnungsgrundlagen basieren auf den IST-Werten und Parametern des Landkreises. Durchgeführt wurde eine immobilienwirtschaftliche Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), die in etwa vergleichbar mit der Ergebnisrechnung des kommunalen Haushaltsrechts ist. Die Auswirkungen auf die GuV-Rechnung wurden über einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren errechnet.

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurden ermittelt¹³:

- Investitionen bzw. Desinvestitionen
- sonstige betriebliche Aufwendungen (Projekt- und Umzugskosten, Kosten von Interimsmietflächen, Mietkosten, Miet-Nebenkosten, Betriebskosten sowie Bauunterhaltskosten (für Eigentum))
- Finanzierungskosten
- GuV.

Am Ende der Nutzungsdauer bzw. der Betrachtungsperiode wurden "Verkaufserlöse" (Desinvestitionen) in der Höhe der Restbuchwerte angenommen. Eine mögliche Vermögens- und Wertentwicklung ist nicht berücksichtigt.

Ergebnis GuV-Werte:

Die GuV-Werte stellen sich am Ende des Betrachtungszeitraumes wie folgt dar:

Szenario	GuV-Wert (€, in Mio.)	Differenz zu Entwicklung Status Quo (€, in Mio.)
Betrachtungsszenario Entwicklung Status Quo	-191,0	0
Lösungsszenario 1 Zwei-Standort-Strategie	-188,1	2,9
Lösungsszenario 2 Ein-Standort-Strategie	-173,5	17,5

Abbildung 15 GuV-Vergleich nach 30 Jahren

¹² Nicht betrachtet wurden: Opportunitätskosten, Synergieeffekte, Prozesskosteneinsparungen

¹³ Gegenüberstellung der Ergebnisse der Berechnung siehe Anlage 2

Die Betrachtung der GuV nach 30 Jahren zeigt, dass sich die Ein-Standort-Strategie (S2) mit Abstand am kostengünstigsten für den Landkreis Potsdam-Mittelmark darstellt. Die Einsparung gegenüber der Standortentwicklung des Status Quo (SQ) nach 30 Jahren beträgt demnach rund 17,5 Mio. Euro. Maßgeblich tragen hierzu der Entfall der jährlichen Mietkosten sowie die über 30% geringeren betrieblichen Aufwände bei.

Im Vergleich hierzu beträgt die Einsparung bei einer Zwei-Standort-Strategie (S1) rund 2,9 Mio. Euro gegenüber der Standortentwicklung des Status Quo (SQ). Die geringere Einsparung gegenüber dem Lösungsszenario 2 ist auf die etwas höheren betrieblichen Aufwände sowie der leicht erhöhten Abschreibungen (Afa) zurückzuführen.

Aus kostentechnischer Sicht empfiehlt sich das Szenario 2 mit einer Ein-Standort-Strategie für den Masterplan.

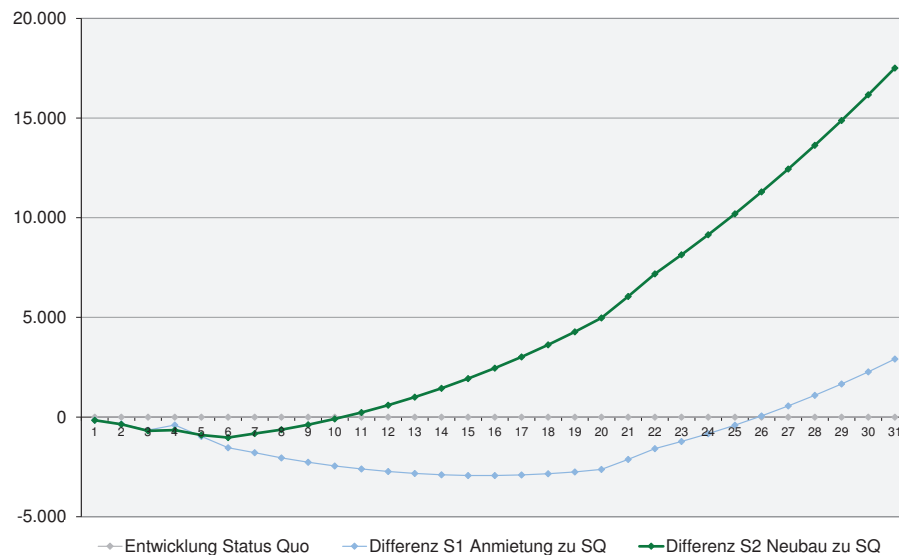


Abbildung 16 GuV-Vergleich der Szenarien (Betrachtungszeitraum 30 Jahre) mit der Entwicklung des Status Quo als Referenz (Null-Linie)

7 Handlungsempfehlung Masterplan PM

Als Masterplan wird die Umsetzung der Ein-Standort-Strategie gemäß Szenario 2 (siehe Kapitel 6.3) in Beelitz-Heilstätten empfohlen. Diese Empfehlung begründet sich wesentlich durch die folgenden Punkte:

- Das sehr hohe Maß der Zielerreichung (siehe Kapitel 6.4), insbesondere hinsichtlich der Punkte:
 - Vorbildcharakter
 - Kundenorientierung
 - Kommunikation
 - Effizienz
- Dem hohen Erfüllungsgrad der aus dem Organisationsmodell (siehe Kapitel 4) abgeleiteten immobilienwirtschaftlichen Empfehlungen:
 - Notwendige fachdienst- und fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit und Kommunikation
 - Gute Erreichbarkeit
 - Schaffung einer spezifischen räumlichen Infrastruktur im Rahmen eines zentralen „Service-Centers“
- Der hohen Wirtschaftlichkeit (siehe Kapitel 6.5):
 - Geringe Kosten (i. S. der GuV)¹⁴
 - Keine Mietkostenzahlungen („Eigentum vor Miete“)
 - Signifikante Reduktion der betrieblichen Aufwände¹⁵

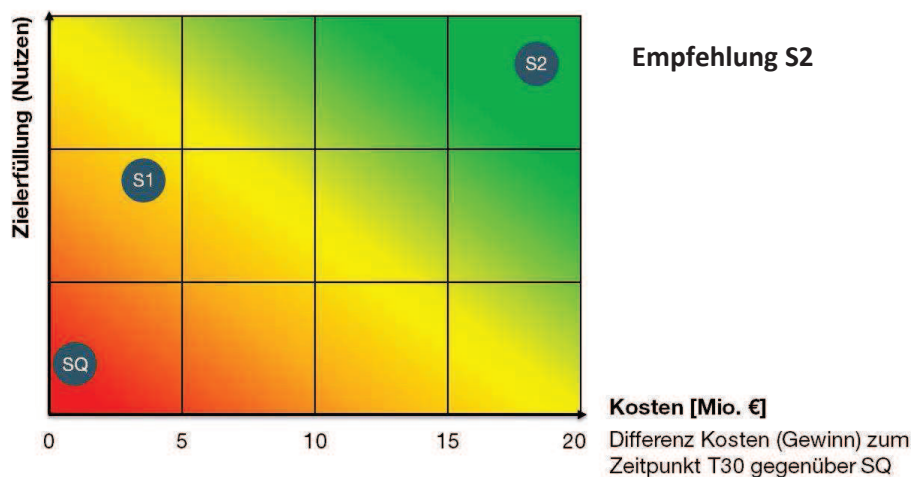


Abbildung 17 Masterplanszenarien im Kosten-Nutzen-Verhältnis

¹⁴ -20 Mio. Euro gegenüber einer angenommenen Weiterentwicklung des Status Quo

¹⁵ rund 32 % gegenüber einer angenommenen Weiterentwicklung des Status Quo

8 Umsetzung

Aus der Entscheidungsempfehlung ergeben sich für die weitere Umsetzung folgende wesentliche Handlungsstränge, welche im weiteren Verlauf näher beschrieben werden:

- Initiieren, Planen und Realisieren eines Neubaus in Beelitz-Heilstätten
- Erstellen eines Bebauungsplanes für das Grundstück in Beelitz-Heilstätten
- Aufgabe nicht mehr betriebsrelevanter Mietobjekte
- Entwicklung von Nachnutzungs- bzw. Verwertungskonzepten für die Eigentumsobjekte
- Optimierung der ÖPNV-Verbindungen nach Beelitz-Heilstätten
- Ausformulierung eines Konzeptes für die zukünftigen Service-Punkte

8.1 Initiieren, Planen und Realisieren eines Neubaus in Beelitz-Heilstätten

Die Planung und Errichtung eines Neubaus ist das Ergebnis einer Prozesskette. Diese stellt sich wie folgt dar:

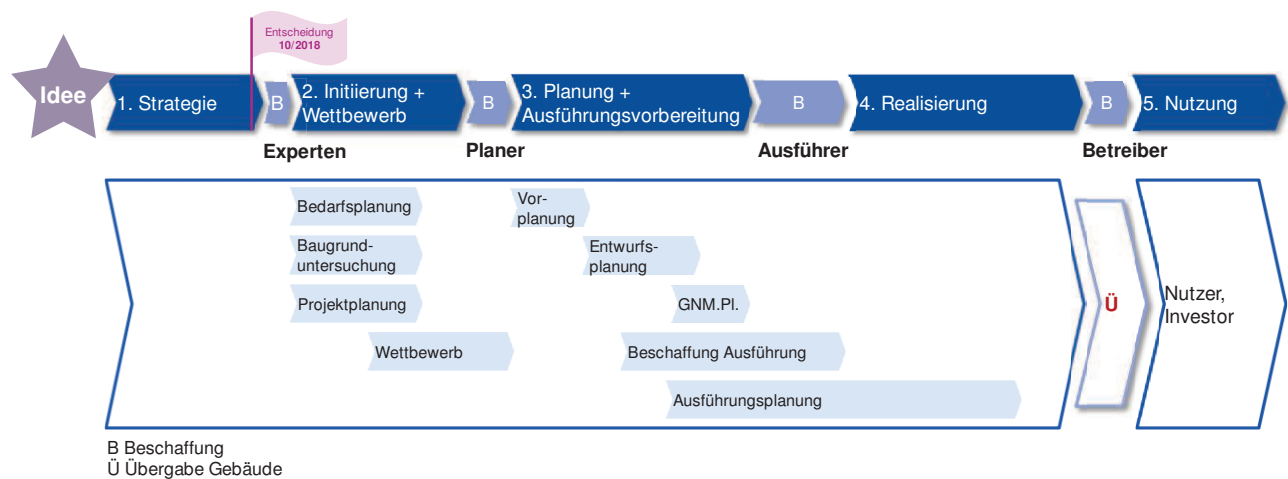


Abbildung 18 Phasen der Gebäudeentwicklung | Planungs-/Leistungsinhalte

Die Neubau-Initiierung und der zugehörige Planungswettbewerb (Ergebnis: Planer und Architekturkonzept ausgewählt) starten im Anschluss an die Entscheidung des Kreistages über den Masterplan.

Der erforderliche Gesamtzeitrahmen für die Planung und Errichtung eines Neubaus einschließlich der vorbereitenden und begleitenden Maßnahmen (unter anderem B-Plan Verfahren) und der Beschaffungsprozesse beträgt in etwa 5 Jahre. Eine Inbetriebnahme des Neubaus ist demnach frühestens ab dem dritten Quartal 2023 zu erreichen. Ziel wäre eine vollständiger Umzug in den Neubau zu Beginn des Jahres 2024.

Der idealtypische Gesamtrahmenterminplan für die Errichtung eines Neubaus würde sich demnach wie folgt darstellen:

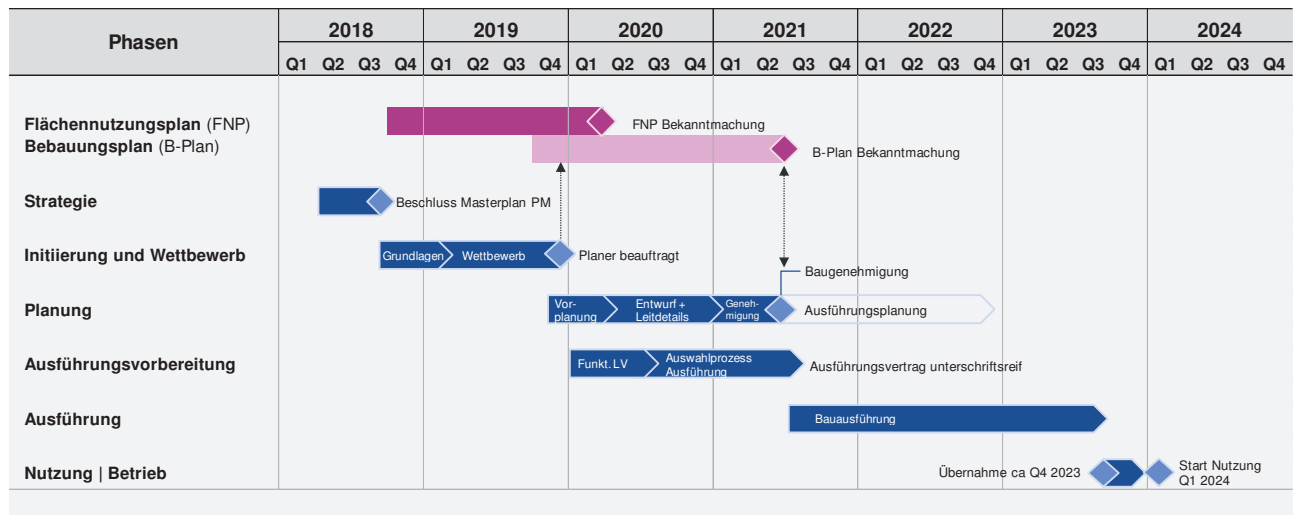


Abbildung 19 Gesamtrahmenterminplan Neubau

8.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Für das Grundstück in Beelitz-Heilstätten gibt es gegenwärtig weder einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) noch einen entsprechenden Bebauungsplan (B-Plan). Der FNP für das betroffene Plangebiet befindet sich aktuell in Bearbeitung. Hierzu läuft gegenwärtig eine Konzeptentwicklung (INSEK) im Auftrag der Stadt Beelitz. Nach aktuellem Kenntnisstand wird mit dem avisierten Start eines Planungswettbewerbes in 2019 noch kein rechtskräftiger FNP vorliegen.

Aufgabe ist es, einen abgestimmten Bebauungsplan mit Bezug auf die noch zu planende Neubaumaßnahme des neuen Verwaltungsgebäudes in Beelitz-Heilstätten zu entwickeln. Dieser B-Plan schafft sodann das erforderliche Baurecht. Dabei muss einerseits eine Harmonisierung mit dem Entwicklungsprozess des FNP erreicht werden und andererseits die Bedürfnisse des Vorhabenträgers des Verwaltungsneubaus (Landkreis) adäquat im B-Plan berücksichtigt werden. Bei dem B-Plan handelt sich um einen sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Planungsgrundlage für den vorhabenbezogenen B-Plan bildet das Architekturkonzept des beauftragten Planungsbüros (Ergebnis des Planungswettbewerbes in 2019). Der Initiator für den B-Plan ist der Bauvorhabenträger, also der Landkreis in der Rolle des Bauherrn/Investors. Die Entwicklung eines B-Planes einschließlich aller erforderlichen Prozess- und Entscheidungsschritte ist mit mindestens 1,5 Jahren zu kalkulieren. Gemäß Rahmenterminplan wird angestrebt, den Termin des Satzungsbeschlusses des B-Plans und die Baugenehmigungserteilung terminlich im zweiten Quartal 2021 zu harmonisieren. Um dieses Terminziel zu erreichen, müsste ein Aufstellungsbeschluss zum B-Plan noch innerhalb des Jahres 2019 erreicht werden.

8.3 Aufgabe nicht mehr betriebsrelevanter Mietobjekte

Aufgabe ist es, die Mietvertragslaufzeiten für alle mit Inbetriebnahme des Neubaus nicht mehr betriebsrelevanten Immobilien und Flächen auf den Nutzungsstarttermin des Neubaus hin zu synchronisieren. Dies betrifft im Wesentlichen:

- Teltow: Potsdamer Straße (TZT), Lankeweg 4, Am Teltowkanal 17
- Werder: Am Gutshof 1-7, Unter den Linden 1
- Brandenburg an der Havel: Potsdamer Straße 18
- Lehnin: Kreismedienzentrum.

Etwaige Kündigungsfristen sowie ein adäquates Zeitfenster für vertraglich geschuldete Rückbauverpflichtungen müssen dabei berücksichtigt werden.

8.4 Entwicklung Nachnutzungskonzepte bzw. Verwertungsstrategien der Eigentumsobjekte

Im Rahmen des Masterplanes ist angestrebt, die folgenden Objekte weiter im Eigenbesitz zu nutzen: Niemöllerstraße Haus 1 und 2 sowie das ehemalige TGZ-Gebäude in der Brücker Landstraße. Für diese Objekte ist daher eine adäquate Sanierungsstrategie für die kommenden Jahre zu entwickeln. Umfang, Art und Zeitpunkt müssen dabei auf die zukünftigen Nutzergruppen und Nutzungskonzepte abgestimmt sein.

Für das ehemalige TGZ-Gebäude ist angedacht, u.a. das Kreisarchiv sowie Büroflächen für den Kreisstraßenbetrieb, die regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH, das Technologiezentrum Teltow GmbH etc. unterzubringen.

Gemäß dem empfohlenen Masterplan haben die Objekte Papendorfer Weg 1 und 3 sowie das Objekt in der Steinstraße 14 in Bad Belzig im Soll-Verwaltungsstandortkonzept keinen Nutzen bzw. keine Funktion mehr für die Verwaltung des Landkreises. Daher ist es Aufgabe im weiteren Umsetzungsprozess für diese Objekte eine adäquate Verwertungsstrategie in enger Abstimmung mit der Stadt Bad Belzig zu entwickeln.

8.5 Optimierung der ÖPNV-Verbindungen

Um dem formulierten Anspruch einer guten Erreichbarkeit der Verwaltung, d.h. im Wesentlichen binnen einer Stunde mit dem ÖPNV, gerecht zu werden, müssen das Liniennetz und die Fahrpläne entsprechend angepasst werden. Entsprechende Planungen sind somit zu starten und umzusetzen.

8.6 Konzeptentwicklung Service-Punkt

Als Ergebnis der Organisationsplanung und des Bedarfskonzeptes ist in Ergänzung zum Service-Center die Entwicklung eines Konzeptes für Service-Punkte vorzunehmen.

9 Anlagen

Anlage 1: Quellenverzeichnis Grundlegendokumente

Dokument	Titel	Datum	Seite	Quelle, sofern öffentlich zugänglich
Strategieprogramm 2017/2018	Maßnahmeziel ID 360 – Zukunftsstandort PM	30.03.2017	14	https://www.potsdam-mittelmark.de/fileadmin/extern/user_upload/Strategieprogramm_2017_2018.pdf
Kreistagsbeschlussvorlage Drucksache 2017/422	Skizze für ein Verwaltungsstandortentwicklungskonzept Potsdam-Mittelmark	21.03.2017		https://pm-belzig.more-rubin1.de
Kreistagsinformationsvorlage Drucksache 2018/482	Sachstandsbericht zur Verwaltungsstandortentwicklung	04.01.2018		https://pm-belzig.more-rubin1.de
Auszug Telefonverzeichnis		09.03.2018		intern
Leitbild des Landkreises Potsdam-Mittelmark	Wir bringen unsere Zukunft auf den Punkt	2012		https://www.potsdam-mittelmark.de/fileadmin/Redakteure/Bilder/Landkreis%20%26%20Verwaltung/PDF/PM-Landkreis-Verwaltung-Leitbild-PM-2022.pdf
Führungsleitlinien des Landkreises Potsdam-Mittelmark	Vertrauensvolle Zusammenarbeit für einen erfolgreichen Landkreis	04.2014		intern
Verwaltungsstruktur des Landkreises Potsdam-Mittelmark		01.10.2017		https://www.potsdam-mittelmark.de/fileadmin/Allgemeine%20Fotos/user_upload/verwaltungsstruktur_okt2017.png
Dienstanweisung Nr. 53	Standardbüroarbeitsplätze und Arbeitsmittel	01.06.2016		intern
Haushaltsdaten zu den Liegenschaften des Landkreises Potsdam-Mittelmark		2010 - 2017		intern
Gebäudeanalysen des Gebäudemanagements		2017 ff.		intern
Auszüge aus dem Geoinformationssystem		2017 ff.		intern
Bürgerservice des Landkreises Potsdam-Mittelmark	Dienstleistungen A bis Z	2018		https://www.potsdam-mittelmark.de/nc/de/buergerservice/dienstleistungen-a-bis-z/

Anlage 2: Ergebnisse Wirtschaftlichkeitsrechnung

Maßnahme	Entwicklung Status Quo	Szenario 1 (2-Standorte)	Szenario 2 (1-Standort)
Investition Gebäude	61,0 Mio. €	98,7 Mio. €	97,4 Mio. €
Investition Ausstattung	4,69 Mio. €	6,64 Mio. €	6,64 Mio. €
Afa	1,16 Mio. € bis 2038 1,03 Mio. € ab 2039 (T20)	1,80 Mio. € bis 2038 1,35 Mio. € ab 2039 (T20)	1,78 Mio. € bis 2038 1,30 Mio. € ab 2039 (T20)
Miete p.a.	1,46 Mio. € indexiert mit 2,0%	Bestandsmiete bis 2023 in Berechnung berücksichtigt	Bestandsmiete bis 2023 in Berechnung berücksichtigt
Summe sonst. betriebliche Aufwände (p.a. ab 2025)**	4,32 Mio. € im Weiteren indexiert mit 2,0% p.a.	3,38 Mio. € im Weiteren indexiert mit 2,0% p.a.	2,95 Mio. € im Weiteren indexiert mit 2,0% p.a.
Summe Finanzierung [%] zum Zeitpunkt T30	-22,7 Mio. €	-39,8 Mio. €	-38,7 Mio. €
Summe Kosten GuV gesamt zum Zeitpunkt T30	-191,0 Mio. €	-188,1 Mio. €	-173,5 Mio. €
Differenz Kosten GuV zum Zeitpunkt T30 (bezogen auf SQ)	-	+2,9 Mio. €	+17,15 Mio. €

** Miete, Nebenkosten, Betriebskosten, Bauunterhalt

III. Ergänzungen zum Masterplan PM vom 07. November 2018

1. Standortanalyse

Auf Basis der bei der Erstellung des Masterplans durchgeführten Organisationsuntersuchungen konnte die Erkenntnis gewonnen werden, dass die fachdienst- und fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit und Kommunikation sowie die Erbringung von Verwaltungsdienstleistungen für die Kunden der Kreisverwaltung (zentrales Service-Center) durch die Schaffung eines zentralen Verwaltungsstandortes bestmöglich unterstützt werden kann.

Als idealer Standort für die Errichtung eines zentralen Verwaltungsneubaus wurde im Rahmen des Masterplans PM ein Grundstück in Beelitz-Heilstätten identifiziert. Dieses zentral im Landkreis gelegene Grundstück entspricht den in Kapitel 5.2 des Masterplans PM genannten Kriterien bestmöglich und befindet sich zudem bereits im Eigentum des Landkreises.

In der Diskussion um den Masterplan PM wurde kritisch hinterfragt, ob sich für die Errichtung eines zentralen Verwaltungsgebäudes nicht ebenfalls die Kreisstadt Bad Belzig anbieten würde, in der der Landkreis Potsdam-Mittelmark über ein Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Papendorfer Weg 1 verfügt. Wie nachfolgend noch aufgezeigt wird, eignet sich dieses Grundstück in Bad Belzig allerdings nicht in gleichem Maße.

1.1 Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter

Bei der Betrachtung der Erreichbarkeit des Verwaltungsstandortes für die Kunden und die Beschäftigten der Kreisverwaltung mittels Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird deutlich, dass Beelitz-Heilstätten im Vergleich zu Bad Belzig von fast allen Regionen des Landkreises Potsdam-Mittelmark besser erreicht werden kann. Dies spiegelt sich – mit Ausnahme der Wohnorte Bad Belzig und Brandenburg an der Havel – in den kürzeren Fahrtzeiten wieder.

Erreichbarkeit des Verwaltungsstandortes per ÖPNV

von	nach Beelitz-Heilstätten		nach Bad Belzig		Differenz zu Beelitz-Heilstätten
	Dauer ¹	mit	Dauer ²	mit	
Bad Belzig	00:25		00:00		-00:25
		Bahn		Bahn	-100%
Brandenburg a.d.H.	01:04		00:59		-00:08
Wannsee		Bus Bahn		Bus	-8%
Teltow	01:28		01:56		00:28
Potsdam		Bus Bahn		Bus Bahn	32%
Teltow	01:26		01:54		00:28
Berlin		Bahn Bahn		Bahn Bahn	33%
Werder (Havel)	00:51		01:19		00:28
Potsdam		Bahn Bahn		Bahn Bahn	55%
Berlin	00:49		01:17		00:28
		Bahn		Bahn	57%
Potsdam Hbf	00:35		01:03		00:28
		Bahn		Bahn	80%
Potsdam-Rehbrücke	00:21		00:49		00:28
		Bahn		Bahn	133%

1 - inkl. Weg vom Bahnhof Beelitz-Heilstätten zum Soll-Verwaltungsstandort (Referenzstandort FTZ)

2 - inkl. Weg vom Bahnhof Bad Belzig zum Papendorfer Weg

Um Aussagen über die Erreichbarkeit des jeweiligen möglichen Verwaltungsstandortes per Pkw treffen zu können, wurden die Wohnorte der Beschäftigten näher betrachtet. Die Beschäftigten der Kreisverwaltung müssten bei einer Zentralisierung der Kreisverwaltung am Standort Bad Belzig durchschnittlich 37 km mehr am Tag mittels Pkw zurücklegen. Im Vergleich zu einer Zentralisierung in Beelitz-Heilstätten bedeutet dies eine Verlängerung der Wegstrecke um durchschnittlich 23 km. Dies kann auf die sehr gute verkehrstechnische Anbindung und zentrale Lage des Standortes Beelitz-Heilstätten zurückgeführt werden.

Erreichbarkeit des Verwaltungsstandortes für Beschäftigte per Pkw

von	nach Beelitz-Heilstätten		nach Bad Belzig		Differenz zu Beelitz-Heilstätten
	Dauer	mit	Dauer	mit	
div. Wohnorte (1)	+14 km		+37 km		+23 km
Mitarbeitende					164%

1 - Wohnorte mit mehr als 5 Mitarbeitenden

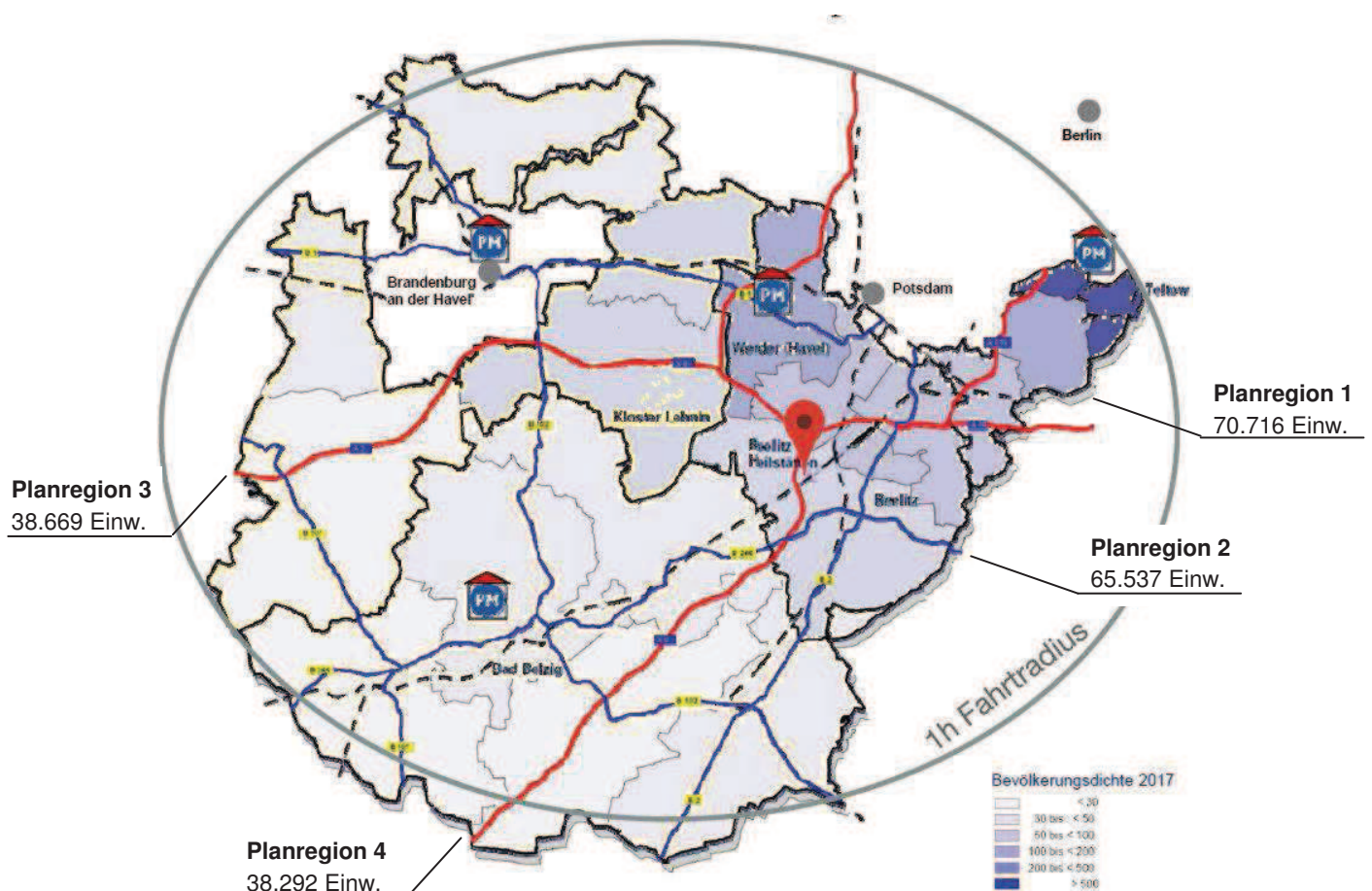
Aufgabe eines Landkreises ist vor allem die Erbringung öffentlicher Aufgaben in seinem Gebiet. Entsprechend müssen die Leistungen der Kreisverwaltung Potsdam-Mittelmark für die Bürger des Landkreises zugänglich gemacht werden.

Die meisten Einwohner des Landkreises Potsdam-Mittelmark wohnen in den Planregionen 1 und 2. Deshalb ist der Standort Beelitz-Heilstätten bei einer Zentralisierung an diesem Ort für den größten Teil der Einwohner besser zu erreichen.

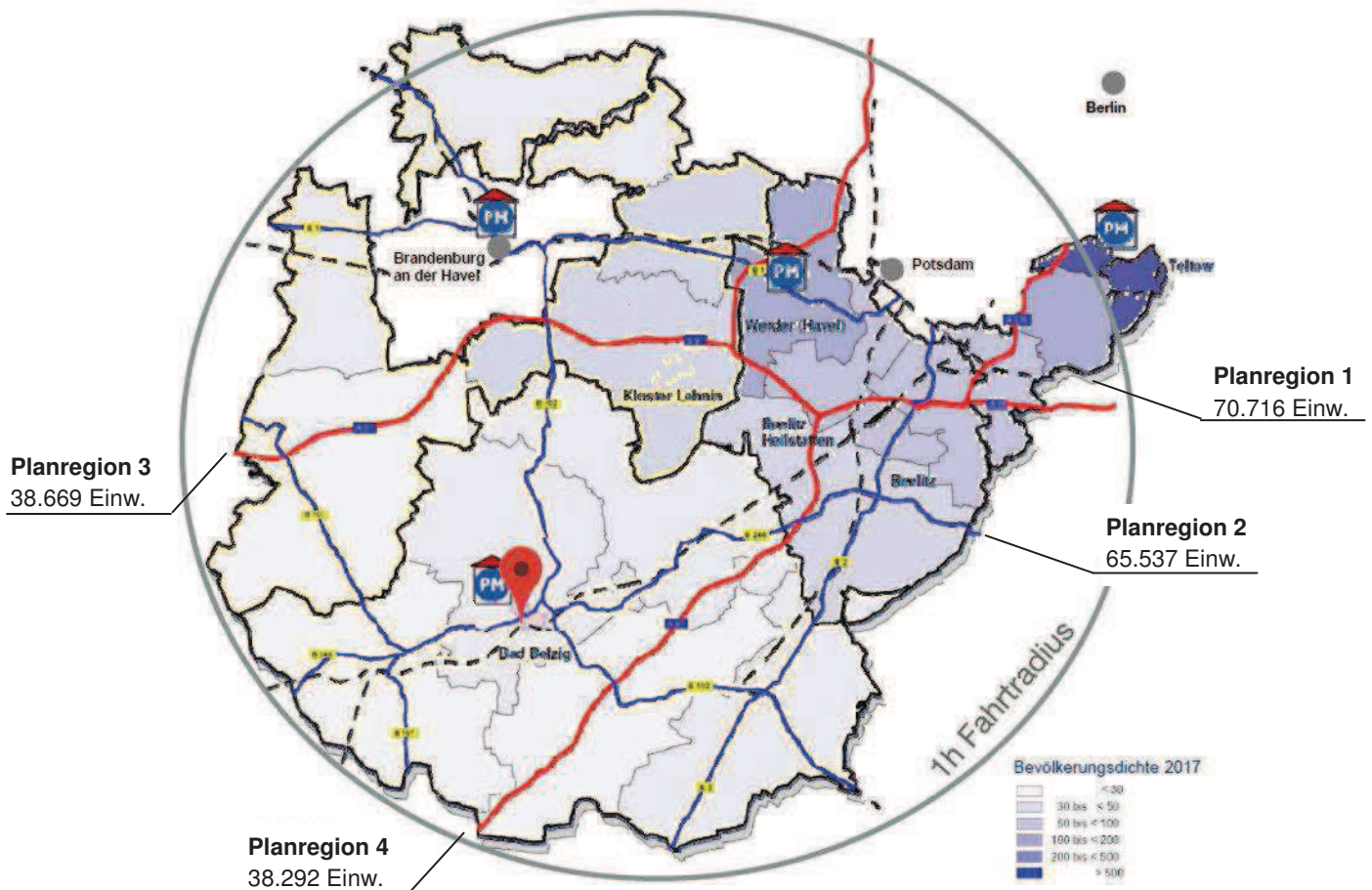
Hingegen würde eine Zusammenführung der Verwaltung am Standort Bad Belzig dazu führen, dass eine deutlich größere Zahl an Einwohnern den Standort Bad Belzig wesentlich schlechter erreichen könnte.

Die aktuellen Bevölkerungsprognosen bestätigen diesen Trend.

Erreichbarkeit Beelitz-Heilstätten per Pkw und Schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV)



Erreichbarkeit Bad Belzig per PKW und Schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV)



1.2 Grundstückssituation

In Beelitz-Heilstätten wurde ein Grundstück in unmittelbarer Nähe des Feuerwehrtechnischen Zentrums für einen möglichen Verwaltungsneubau identifiziert. Auf Wunsch der Mehrheit des Kreistages wurde dieses Grundstück im Jahr 2016 mit der Option erworben, dieses auch für Verwaltungszwecke zu nutzen. Im Entwurf zur Auslage des Flächennutzungsplanes der Stadt Beelitz ist das kreiseigene Grundstück als Verwaltungsstandort ausgewiesen. Der Auslegungsbeschluss wird demnächst erwartet. Vor einer Bebauung wäre Waldumwandlung notwendig.

Alternativ wurde bei der Diskussion um einen geeigneten Standort für die Errichtung eines Verwaltungsneubaus ein Grundstück (Flurstücke 492 und 487 der Flur 11) in Bad Belzig südlich des bestehenden Verwaltungsgebäudes in Rede gebracht. Für das Grundstück in Bad Belzig sieht der aktuelle Flächennutzungsplan

Wohnbebauung vor. Somit müsste der Flächennutzungsplan geändert werden. Weitere Restriktionen betreffen die Ausweisung als möglichen Altlastenstandort sowie die Lage an einem FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet).

2. Service-Punkt-Idee

In dem Masterplan PM haben wir die Idee der Service-Punkte vorgestellt. Es gab verschiedentlich den Wunsch, bereits jetzt fertige Konzepte zu den beabsichtigten Service-Punkten in Werder (Havel), Bad Belzig, Teltow und Brandenburg an der Havel vorzulegen. Dies ist nicht möglich, weil diese Konzepterstellung erst nach der strategischen Beschlussfassung des Kreistages sinnvoll ist. Es wird bei der Weiterentwicklung der Service-Punkt-Idee um komplexe operative Einzelthemen gehen, die gemeinsam mit den Fachbereichen und den Kommunen in einem längeren Prozess aufgearbeitet und entwickelt werden müssen.

3. Digitalisierungsstrategie und Masterplan PM

Der Masterplan PM ist - vordergründig betrachtet - ein Vorschlag für eine immobilienwirtschaftliche Grundsatzentscheidung.

Er ist aber deutlich mehr als das!

Bei seiner Erarbeitung (IST-Analyse, Zielformulierung und Ableitung von Lösungsszenarien) bestand die Herausforderung darin, Annahmen zu treffen und entsprechend zu beschreiben, wie die Kreisverwaltung in den kommenden 10, 20, 30 Jahren funktionieren bzw. arbeiten wird und daraus abzuleiten, welche organisatorischen, technischen und baulichen Anforderungen Verwaltungsgebäude der Zukunft haben müssen. Dafür wurden die Kundengruppen und die Verwaltungsaufgaben analysiert sowie alle heute erkennbaren relevanten Zukunftstrends in den Blick genommen, bewertet und entsprechend berücksichtigt.

Einer der wichtigsten, die Kreisverwaltung beeinflussenden Zukunftstrends ist die zunehmende Digitalisierung. Im Bereich der Daseinsvorsorge werden digitale Technologien die kommunale Aufgabenerledigung effektiver machen, räumliche Distanzen überwinden helfen und Leistungserbringung in der Fläche ermöglichen. So kann die Digitalisierung in kreiskommunalen Aufgabenfeldern bisherige räumliche und demografisch bedingte Probleme lösen helfen und innovative Lösungen befördern.

Konkret wurden bei der Entwicklung des Masterplans PM unter anderem folgende Annahmen zur Digitalisierung der Kreisverwaltung getroffen:

- Bei der Bemessung der Gesamtkapazität der zukünftigen Büroarbeitsmöglichkeiten gehen wir davon aus, dass eine weiter zunehmende Digitalisierung von Arbeitsabläufen mittelfristig zu einer

Dämpfung des weiteren Bedarfs an Beschäftigten führen wird. Gleichwohl wird angenommen, dass eine Reihe von Beschäftigten mit IT-Kompetenz zusätzlich eingestellt werden muss. Insofern wurde unter Berücksichtigung weiterer Faktoren von einer etwa gleichbleibenden Zahl an benötigten Büroarbeitsmöglichkeiten im Lösungsszenario 2 – Ein-Standort-Strategie – ausgegangen.

- Ein großer Teil der Kunden der Kreisverwaltung wird seine Anliegen deutlich mehr als bisher allein über einen Onlinezugang erledigen können. Es wird angenommen, dass sich nach Schaffung entsprechender gesetzlicher Rahmenbedingungen und der technischen Umsetzung durch Kommunalverfahrensanbieter neue digitale Zugangskanäle eröffnen. Medienbruchfreie Bearbeitungsprozesse sowie der Einsatz von Authentifizierungs- und Bezahlverfahren im Internet werden sich auch in der Kommunalverwaltung etablieren. Parallel dazu wird es aufgrund der Natur einzelner Verwaltungsdienstleistungen bzw. für bestimmte Kundengruppen die Notwendigkeit eines Dienstleistungs-serviceangebotes vor Ort und im unmittelbaren Kontakt mit dem entsprechenden Beschäftigten der Kreisverwaltung bedürfen.
- Wissensdatenbanksysteme und ähnliche Technologien sowie der Onlinezugriff auf Akten und Fachverfahren werden zunehmend auch den Einsatz von sog. „Generalisten“ ermöglichen. Gleichzeitig wird in vielen Fällen eine ortsungebundene Aufgabenerledigung auch für spezialisierte Sachbearbeitung möglich sein. Dies ermöglicht ganz neue Arbeits- und Organisationskonzepte.
- Flächendeckende Dokumentenmanagementsysteme und weitestgehende elektronische Aktenführung werden zukünftig den Bedarf an Aktenschränken in den Büros, an Handarchiven und an Verwaltungsarchivkapazitäten deutlich sinken lassen.
- Gleichzeitig steigen die Anforderungen sowie der Aufwand für technische, organisatorische und bauliche Lösungen und Infrastruktur, um die Systemausfallrisiken soweit wie möglich zu minimieren und den Schutz der zu verarbeitenden digitalen Daten sicherstellen zu können.

Insofern ist der Masterplan PM neben einer immobilienwirtschaftlichen Grundsatzentscheidung auch eine Richtungsentscheidung für die Organisationsentwicklung. Diese Entscheidung wird im Sinne eines Katalysators die bereits laufenden Digitalisierungsprozesse unterstützen und beschleunigen. Sie sind jetzt schon konzeptioneller Bestandteil für die Lösung der im Masterplan PM

vorgestellten Konzeptideen (Service-Center, Service-Punkt, räumliche Trennung von Kunden- und Mitarbeiterbereiche etc.).

Gleichwohl ist die Unterbringungsfrage die vordringlich zu lösende Frage, weil hier unmittelbarer Handlungsdruck besteht. Es wäre jedoch unverantwortlich, würde man bei der Suche nach entsprechenden Antworten die Anforderungen an die Organisationsentwicklung und insbesondere die aus der Digitalisierung erwachsenden Chancen und Risiken ausblenden.

Genauso wie der Masterplan PM kann auch eine isoliert betrachtete Digitalisierungsstrategie die Zukunftsfragen der Kreisverwaltung nicht beantworten. Dies gelingt nur in einer ganzheitlichen Sichtweise der Organisationsentwicklung, zu der der Masterplan PM einen wesentlichen Beitrag leistet.

4. Nutzungskonzept für kreisliche Liegenschaften in Bad Belzig

Für die Liegenschaften, die später in Bad Belzig nicht mehr verwaltungsseitig zu nutzen sind, müssen Nutzungskonzepte erarbeitet werden. Ein solches Nutzungskonzept kann logischerweise zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht ausgearbeitet vorliegen.

Der Landkreis möchte gerne mit der Stadt Bad Belzig in konstruktiver Zusammenarbeit sinnvolle Nutzungskonzepte für einzelne Liegenschaften erarbeiten. Dieser Prozess sollte unmittelbar nach dem Kreistagsbeschluss zum Masterplan beginnen. Dem suggerierten Verlust von Arbeitsplätzen soll dabei frühzeitig entgegengewirkt werden. Im Zusammenhang mit dem Masterplan PM werden keine arbeitgeberseitigen Kündigungen ausgesprochen. Lediglich ein Teil der Bad Belziger Arbeitsplätze in der Kreisverwaltung wird nach Beelitz-Heilstätten verlegt.

Erste Vorstellungen für die Nutzung der Objekte sind derzeit in der Diskussion, jedoch noch nicht abschließend bewertet und beschlossen.

- **Objekt Niemöllerstraße 1**

Das Objekt soll weiterhin als Sitz des Landrates genutzt werden (Landrat, 1. Beigeordneter, Kreistag, Fachbereich 0 insbesondere Kreistagsbüro, Büro Landrat).

- **Liegenschaft, Brücker Landstraße 22b**

Das Objekt wird nach Sanierung weiterhin als Verwaltungsstandort genutzt (Archiv, Teile des Kreisstraßenbetriebes, Service-Punkt etc.).

- **Notwendiges Personal für Schulen**

Das notwendige Personal für Schulen (Schule am Grünen Grund und Fläminggymnasium) wird auch weiterhin in Bad Belzig vorgehalten. Die entsprechenden Hausmeister für die Verwaltungs- und Schulobjekte bleiben

weiterhin in Bad Belzig. Weitere Mitarbeiter des Internen Service werden außerdem vor Ort benötigt (IT, Gebäudeverwaltung, etc.).

- **Kreisstraßenbetrieb, FD 17 (Brücker Landstr. 22)**
Auch beim Kreisstraßenbetrieb sind Erweiterungen vorgesehen. Die Stadt Bad Belzig bereitet derzeit die notwendigen Flächenkäufe vor.
- **Regiobus PM GmbH (Brücker Landstr. 22)**
Die Regiobus PM GmbH baut ihren Unternehmensstandort weiter aus. Ggfs. werden dem Unternehmen im ehemaligen TGZ-Gebäude weitere Büroflächen vermietet.
- **Papendorfer Weg 3**
Das Gebäude steht auf dem Flurstück 431. Derzeit wird eine Teilvermietung an den Verein ILU e.V. vorbereitet. Das Objekt könnte zukünftig der TGZ Potsdam-Mittelmark GmbH langfristig verpachtet werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die kreisliche Politik den Prozess mit der Stadt Bad Belzig zur Nachnutzung der Standorte entsprechend begleiten wird.

5. Wirtschaftlichkeitsanalyse

Die im Masterplan PM (Anlage 2) ausgewiesenen Investitionsauszahlungen und Aufwände basieren auf einer von der Firma M.O.O.CON durchgeführten Wirtschaftlichkeitsrechnung, die nachfolgend dargestellt wird.

Zu beachten ist hierbei, dass in die Wirtschaftlichkeitsrechnung Mieten für eine Interimslösung während der Modernisierung der Liegenschaft Papendorfer Weg 1 zusätzlich aufgenommen werden („*Summe sonst. betriebliche Aufwände*“).

Infolge ändert sich die „*Summe der Kosten aus der GuV – gesamt zum Zeitpunkt T30*“

- im Szenario 0 von ursprünglich -191,0 Mio. € auf 191,9 Mio. €
- im Szenario 1 von ursprünglich -188,1 Mio. € auf 189,5 Mio. €
- im Szenario 2 bleibt der Wert unverändert

Diese Ergänzungen führen mit Blick auf die ermittelten Gesamtkosten nur zu einer vergleichsweise geringfügigen Veränderung des Gesamtergebnisses, so dass sich die Ein-Standort-Strategie (S2) auch weiterhin mit Abstand am kostengünstigsten für den Landkreis darstellt.

Nachfolgend ist die Zusammenfassung „*Ergebnisse Wirtschaftlichkeitsrechnung*“ aktualisiert dargestellt.

Ergebnisse Wirtschaftlichkeitsrechnung (überarbeitet, Stand: 07.11.2018)

Maßnahme	Entwicklung Status Quo	Szenario 1 (2-Standorte)	Szenario 2 (1-Standort)
Investition Gebäude	61,0 Mio. €	98,8 Mio. €	97,4 Mio. €
Investition Ausstattung	4,69 Mio. €	6,64 Mio. €	6,64 Mio. €
Afa	1,16 Mio. € bis 2038 1,03 Mio. € ab 2039 (T20)	1,80 Mio. € bis 2038 1,32 Mio. € ab 2039 (T20)	1,78 Mio. € bis 2038 1,30 Mio. € ab 2039 (T20)
Miete p.a.	1,46 Mio. € indexiert mit 2,0%	Bestandsmiete bis 2023 in Berechnung berücksichtigt	Bestandsmiete bis 2023 in Berechnung berücksichtigt
Summe sonst. betriebliche Aufwände (p.a. ab 2025)**	4,32 Mio. € im Weiteren indexiert mit 2,0% p.a.	3,38 Mio. € im Weiteren indexiert mit 2,0% p.a.	2,96 Mio. € im Weiteren indexiert mit 2,0% p.a.
Summe Finanzierung [%] zum Zeitpunkt T30	-22,7 Mio. €	-39,9 Mio. €	-38,7 Mio. €
Summe Kosten GuV gesamt zum Zeitpunkt T30	-191,9 Mio. €	-189,5 Mio. €	-173,5 Mio. €
Differenz Kosten GuV zum Zeitpunkt T30 (bezogen auf SQ)	-	+2,38 Mio. €	+18,35 Mio. €

** Miete, Nebenkosten, Betriebskosten, Bauunterhalt

BASISDATEN

Hinweise:

- Gemäß der Kommunalen Haushalts- und Kassenverordnung (KomHKV) wird mit einer AfA-Dauer von 80 Jahren kalkuliert.
- Die Tilgung des Investitionsdarlehens wird mit 30 Jahren angenommen.
(Ziel: langfristige Sicherung des akt. Niedrigzinses sowie Synchronisierung der Laufzeit mit dem Lebenszyklus relevanter Bauteile)
- KG = Kostengruppe gem. DIN 276
- Für alle Szenarien-Berechnungen werden die gleichen Finanzparameter/Basisdaten zu Grunde gelegt.
Die Berechnungsgrundlagen basieren auf den IST-Werten und Parametern des Landkreises PM.

Rechnungsvorgaben	Eingabe der Rahmenbedingungen für die Investitionsrechnung:	
AfA-Dauer Restbuchwert (RBW):	div.	Dauer der Abschreibung für Investitionskosten vor T0, gemäß AfA-Vorschau
AfA-Dauer Investitionen Gebäude "KG 300":	80 Jahre	Dauer der Abschreibung für Investitionskosten im Betrachtungszeitraum (T0 und Folgejahre) nach KomHKV
AfA-Dauer Investitionen Gebäude "KG 400":	80 Jahre	Dauer der Abschreibung für Investitionskosten im Betrachtungszeitraum (T0 und Folgejahre) nach KomHKV
AfA-Dauer Investitionen Ausstattung "KG 600":	15 Jahre	Dauer der Abschreibung für Investitionskosten im Betrachtungszeitraum (T0 und Folgejahre)
Tilgungsjahre Investitionsdarlehen:	30 Jahre	Dauer der Tilgung von Darlehen für Investitionskosten im Betrachtungszeitraum (T0 und Folgejahre)
Inflation (Ii):	2,00%	Erwartete Inflation im Betrachtungszeitraum
Verbrauchskostenindex (VKi)	3,00%	Erwartete jährliche Steigerung der Energiekosten im Betrachtungszeitraum
Zinssatz Spar (Si):	0,00%	Zinserwartung für Spareinlagen z.B. aus Verkauf einer Immobilie
WACC:	1,48%	Weighted Average Cost of Capital (durchschnittlicher Zinssatz für Eigen- und Fremdkapital)
Zinssatz Kredit (Ki):	1,25%	Zinserwartung für die Kreditkosten
Zinssatz Eigenkapital (Ei):	2,00%	Zinserwartung für eingesetztes (bzw. gebundenes) Eigenkapital
Anteil Fremdkapital	70,00%	
Anteil Eigenkapital	30,00%	als Cash Out in der Investitionsperiode
Zinssatz Barwert (Bi):	1,00%	Zinsannahme für die Berechnung des Barwertes (gibt normalerweise CO-Abteilung des Kunden vor)
Gewerbesteuersatz (GewSt)	wird nicht betrachtet	Gewerbesteuersatz gem. Vorgabe Abteilung Unternehmensfinanzierung Auftraggeber
Betrachtungszeitraum:	30 Jahre	
Jahr 1 (T0):	2019	Erstes Jahr der Betrachtung z.B. Start Baumaßnahmen oder Start Mietvertrag oder erste Aufwände/Erträge

Prozesskosten, szenarien-/projektspezifische Einmalkosten für Umzüge von Arbeitsplätzen

Hinweise:

- Bei allen Kostenangaben handelt es sich um Bruttokosten.
- Bei den veranschlagten Umzügen handelt es sich sowohl um Umzüge in Interims-Lösungen als auch um Umzüge an den Endstandort.
- Die Brutto-Umzugskosten je Arbeitsplatz (AP) werden mit ca. 250 € angenommen.
- Das Objekt Niemöllerstraße ist nicht Betrachtungsobjekt der Wirtschaftlichkeitsrechnung, weshalb auch keine Prozesskosten für dieses Objekt angenommen werden.
- Für eine angenommene Sanierung der Mietobjekte in Brandenburg an der Havel sowie Werder (Havel) werden keine Interimskosten angenommen.
- Für das TGZ werden keine Prozesskosten angenommen (Annahme: lediglich interne Umzüge in geringer Anzahl erforderlich).
- Quelle: AG (Auftraggeber LK PM), M.O.O.CON

	Maßnahme	€	Bemerkung	Quelle
SZENARIO 0 Entwicklung Status Quo	Prozesskosten Umzug	122.500	Kosten Interimsumzüge (Hin+Rück) nur für AP aus Eigentum berücksichtigt: Haupthaus Papendorferweg 1	M.O.O.CON
	Prozesskosten Umzug	19.000	Kosten Interimsumzüge (Hin+Rück) nur für AP aus Eigentum berücksichtigt: Papendorferweg 3 Backsteingeb.	M.O.O.CON
	Prozesskosten Umzug	13.500	Kosten Interimsumzüge (Hin+Rück) nur für AP aus Eigentum berücksichtigt: Steinstr	M.O.O.CON
	Prozesskosten Umzug	67.500	Oneway-Umzug in Neubau Teltow + Kosten	M.O.O.CON
	Summe Szenario 0	222.500		
SZENARIO 1 2-Standort- strategie	Prozesskosten Umzug	187.500	Oneway-Umzug in Neubau	M.O.O.CON
	Prozesskosten Umzug	122.500	Kosten Interimsumzüge (Hin+Rück) nur für AP aus Eigentum berücksichtigt: Haupthaus Papendorferweg 1	M.O.O.CON
	Summe Szenario 1	310.000		
SZENARIO 2 1-Standort- strategie Neubau B.H.	Prozesskosten Umzug	237.500	Umzug in Neubau	M.O.O.CON
	Summe Szenario 2a	237.500		

Mieten und Nebenkosten | Betriebs- und Bauunterhaltskosten

Die hier dargestellten Kosten spiegeln die IST-Kosten für die aktuell genutzten Mietobjekte sowie die Objekte im Eigentum wider. Darüber hinaus werden hier die zu erwartenden Betriebs- und Unterhaltskosten eines Neubaus (separiert zwischen Verwaltungsgebäude und Garage) als Grundlage für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung prognostiziert.

Hinweise:

- Bei allen Kostenangaben handelt es sich um Bruttokosten.
- Die Kosten für die Mietobjekte sind differenziert in: Kaltmiete und Nebenkosten zzgl. Kosten für laufende Instandhaltung und Wartung.
- Die Sanierung der Mietflächen wird in zwei Kategorien geclustert:
 - Klasse I: Kernsanierung (> Annahme Mieterhöhung Kaltmiete nach Sanierung um 30% im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung; Nebenkosten bleiben konstant)
 - Klasse II: Grundsaniierung (> Annahme Mieterhöhung Kaltmiete nach Sanierung um 20% im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung; Nebenkosten bleiben konstant)
- Im Szenario 1 und 2 gelten für die Bestandsobjekte (sowohl Eigentum als auch zur Miete) bis zum Zeitpunkt der Abmietung bzw. des Verkaufs die gleichen Kosten für Miete, Nebenkosten, Bauunterhalt und Betrieb wie im Szenario 0.
- Die Kosten für die Objekte im Eigentum sind differenziert in die Gruppen: Betrieb und Bauunterhalt; Bei den Betriebskosten und Bauunterhaltskosten wird differenziert, ob ein Objekt (Kern)saniert wurde.
- Aus Gründen der Vertraulichkeit sind die betrieblichen Aufwendungen nicht objektweise aufgeschlüsselt dargestellt.
- Quelle: AG (Auftraggeber LK PM), M.O.O.CON

	m ² / Stk.	€ pro m ² / Stk.	Summe p.a.	Bemerkung	Quelle
SZENARIO 0 Entwicklung Status Quo	Kaltmieten		1.461.276 €	Summe Kaltmieten für die Objekte: Am Gutshof Werder H.; Unter den Linden 1/1a Werder H.; Lankeweg 4 Teltow; Am Teltowkanal Teltow; TZT, Potsdamer Str. 18a Teltow; Lager, Potsdamer Str. 14a Teltow; Potsdamer Str. 18 Brandenburg a.d.H.	AG
	Nebenkosten (inklusive laufende Instandhaltung + Wartungskosten)		1.653.115 €	Summe Nebenkosten für die Objekte: Am Gutshof Werder H.; Unter den Linden 1/1a Werder H.; Lankeweg 4 Teltow; Am Teltowkanal Teltow; TZT, Potsdamer Str. 18a Teltow; Lager, Potsdamer Str. 14a Teltow; Potsdamer Str. 18 Brandenburg a.d.H.	AG
	Betriebskosten (exkl. kernsaniertes Objekt Papendorfer Weg 1 und Neubau Teltow)		592.394 €	Summe der Betriebskosten (Betriebskostenvorauszahlung zur Miete (lt. Mietvertrag) und zusätzlich anfallende Kosten u.a. Strom, Reinigung, Mietmatten, LadyCare, Abfall, Wachschatz, Hausmeisterdienste, Verbrauchsmittel) für die Objekte: Papendorfer Weg 1 Bad Belzig; Papendorfer Weg 3 Bad Belzig; Steinstr. Bad Belzig; TGZ Bad Belzig	AG M.O.O.CON
	Betriebskosten (für kernsaniertes Objekt Papendorfer Weg 1 und Neubau Teltow)		1.023.141 €	Summe der Betriebskosten (Betriebskostenvorauszahlung zur Miete (lt. Mietvertrag) und zusätzlich anfallende Kosten u.a. Strom, Reinigung, Mietmatten, LadyCare, Abfall, Wachschatz, Hausmeisterdienste, Verbrauchsmittel) für die Objekte: Papendorfer Weg 1 KERNSANIERT Bad Belzig; Neubau Teltow inkl. Garage	AG M.O.O.CON
	Bauunterhaltskosten (lfd. Instandhaltungen und Wartung)		549.938 €	Summe der Bauunterhaltskosten für die Objekte: TGZ Bad Belzig; Papendorfer Weg 1 Bad Belzig; Papendorfer Weg 3 Bad Belzig; Steinstr Bad Belzig; Neubau Teltow	AG M.O.O.CON
	Bauunterhaltskosten (lfd. Instandhaltungen und Wartung f. kernsaniertes Haupthaus)		224.318 €	lfd. Instandhaltungen und Wartung p.a. > WERT entspricht NEUBAU	M.O.O.CON
	Interimsmieten + Nebenkosten (NBK)		961.704 €	Als Ausweichfläche während der Sanierungsphase für die Objekte: Papendorfer Weg 1 Bad Belzig (Annahme: 50% des Flächenbedarfs > Sanierung in 2 Abschnitten über 2 Jahre; IST-BGF auf MF (Faktor 0,8)); Sanierung Steinstraße und Papendorfer Weg 3 Bad Belzig in jeweils in einem Abschnitt; Mietzins inkl. Nebenkosten 15€/m ²	M.O.O.CON

Mieten und Nebenkosten | Betriebs- und Bauunterhaltskosten

		m ² / Stk.	€ pro m ² / Stk.	Summe p.a.	Bemerkung	Quelle	
Bestand Eigentum Bad Belzig	SZENARIO 1 2-Standortstrategie	Betriebskosten (exkl. kernsaniertes Objekt Papendorfer Weg 1)		255.223 €	Summe der Betriebskosten (Betriebskostenvorauszahlung zur Miete (lt. Mietvertrag) und zusätzlich anfallende Kosten u.a. Strom, Reinigung, Mietmatten, LadyCare, Abfall, Wachschatz, Hausmeisterdienste, Verbrauchsmittel) für die Objekte: Papendorfer Weg 3 Bad Belzig; Steinstr Bad Belzig; TGZ Bad Belzig	AG M.O.O.CON	
		Betriebskosten (für kernsaniertes Objekt Papendorfer Weg)	8.157	65,89 €	537.465 €	Summe der Betriebskosten für das Objekt: Papendorfer Weg 1 KERNSANIERT Bad Belzig Kostenansatz entsprechend dem für das Haupthaus + Garage gem. Basis Neubau zzgl. 10% da strukturell nicht so wirtschaftlich wie der Neubau	M.O.O.CON
		Bauunterhaltskosten (lfd. Instandhaltungen und Wartung)			145.813 €		AG
		Bauunterhaltskosten (lfd. Instandhaltungen und Wartung f. kernsaniertes Haupthaus)			224.318 €	lfd. Instandhaltungen und Wartung p.a. > WERT entspricht NEUBAU	M.O.O.CON
		Interimsmiete + Nebenkosten (NBK) Sanierung Haupthaus	3.263	180,00 €	587.304 €	Als Ausweichfläche während der Sanierungsphase für das Objekt: Papendorfer Weg 1 Bad Belzig (Annahme: 50% des Flächenbedarfs > Sanierung in 2 Abschnitten über 2 Jahre; IST-BGF auf MF (Faktor 0,8)); Mietzins inkl. Nebenkosten 15€/m ²	M.O.O.CON
Neubau 750AP	SZENARIO 1 2-Standortstrategie	Betriebskosten	22.890	52,36 €	1.198.520	Summe Betriebskosten Neubau für 750 Arbeitsplätze (Infrastrukturelles + Technisches Gebäudemanagement zzgl. Ver- und Entsorgungskosten)	M.O.O.CON
		Bauunterhalt Neubau	22.890	27,50 €	629.475	Summe Bauunterhaltskosten pro Jahr für den Neubau	M.O.O.CON
Neubau Garage	SZENARIO 1 2-Standortstrategie	Betriebskosten			114.000	Summe Betriebskosten Neubau für 750 Arbeitsplätze (Infrastrukturelles + Technisches Gebäudemanagement zzgl. Ver- und Entsorgungskosten)	M.O.O.CON
		Bauunterhalt Garage	15.000	2,94 €	44.100	Summe Bauunterhaltskosten pro Jahr für die Garage	M.O.O.CON
Neubau 950AP	SZENARIO 2 1-Standortstrategie Neubau B.H.	Betriebskosten	27.720	52,36 €	1.451.419	Summe Betriebskosten Neubau für 950 Arbeitsplätze (Infrastrukturelles + Technisches Gebäudemanagement zzgl. Ver- und Entsorgungskosten)	M.O.O.CON
		Bauunterhalt Neubau	27.720	27,50 €	762.300	Summe Bauunterhaltskosten pro Jahr für den Neubau	M.O.O.CON
Neubau Garage	SZENARIO 2 1-Standortstrategie Neubau B.H.	Betriebskosten	15.000	7,60 €	114.000	Summe Betriebskosten Neubau für 750 Arbeitsplätze (Infrastrukturelles + Technisches Gebäudemanagement zzgl. Ver- und Entsorgungskosten)	M.O.O.CON
		Bauunterhalt Garage	15.000	2,94 €	44.100	Summe Bauunterhaltskosten pro Jahr für die Garage	M.O.O.CON

Investitionen und Erlöse nach Szenarien

Hier dargestellt sind die angenommenen Investitionen und Erlöse (z. B. aus der Veräußerung von Bestandsobjekten) als Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung. Diese werden je nach Szenario differenziert betrachtet. Wesentliche Betrachtungsobjekte sind: Sanierungskosten der Bestandsobjekte, Neubaukosten gem. DIN 276 Kosten im Hochbau (differenziert für die Objektarten Verwaltungsbau und Garage) sowie Nutzerspezifischer Ausstattungen.

Hinweise:

- Bei allen Kostenangaben handelt es sich um Bruttokosten.
- Für den Standort Teltow wird ein Neubau als Ersatz für alle Mietobjekte in Teltow im Szenario 0 angenommen.
- Die Sanierung der Eigentumsflächen wird in zwei Kategorien geclustert:
 - Klasse I: Kernsanierung (Ziel: Annäherung an Neubauqualitätslevel)
 - Klasse II: Grundsanierung.
- Die angenommenen Kostenansätze für die Sanierung basieren auf dem Baukostenindex BKI (indexiert) und beinhalten jeweils einen Zuschlag für Nebenkosten (NBK) sowie Reserveansatz.
- In Abhängigkeit zum jeweiligen Nutzungsszenario wird für die Sanierung des TGZ von einem unterschiedlichen Sanierungslevel ausgegangen:
 - > Im S0 wird das TGZ primär durch Nutzergruppen der Verwaltung des LK PM genutzt. Daher wird in diesem Szenario von einer Kernsanierung ausgegangen.
 - > Im S1 und S2 wird von einer Nutzung des TGZ durch LK-PM nahe Nutzergruppen (Dritt-Gesellschaften) ausgegangen. Daher wird in diesen Szenarien lediglich von einer Basissanierung ausgegangen.
- Die angenommenen Kosten für den Neubau im Szenario 1 + 2 basieren auf Erfahrungs-Kennzahlen der M.O.O.CON GmbH; die Kostenkennwerte werden in Abhängigkeit des jeweiligen Investitionszeitpunktes (Jahr) entsprechend in der Wirtschaftlichkeitsberechnung indexiert. Die Kostenansätze des Invests in den Neubau bzw. in das Parkhaus werden gem. der Kostengruppen der DIN 276 differenziert ermittelt.
- Quelle: AG (Auftraggeber LK PM), M.O.O.CON

	Maßnahme	BGF	EP	€-Inv-Σ	€-Erl-Σ	Bemerkung	Quelle
SZENARIO 0 Entwicklung Status Quo	Kern-Bestandssanierung Haupthaus, Papendorfer Weg 1; Bad Belzig	8157	2042	16.656.920		Objektsanierung auf Neubau-Niveau; zzgl. 20% Nebenkosten, 10% Reserve, zzgl. 19% MwSt.	AG M.O.O.CON
	Bestandssanierung Backsteingebäude Papendorfer Weg; Bad Belzig	1.170	1080	1.263.600		Objektsanierung geschätzte Kosten nach BKI Stand 2012/2013 auf 2018 gerechnet; mittlere Sanierungsklasse; zzgl. 20% Nebenkosten	AG M.O.O.CON
	Bestandssanierung Steinstr; Bad Belzig	1.430	1080	1.837.836		Objektsanierung geschätzte Kosten nach BKI Stand 2012/2013 auf 2018 gerechnet; mittlere Sanierungsklasse; zzgl. 20% Nebenkosten	AG M.O.O.CON
	Einrichtung + Nutzerspezifische Ausstattung (fest eingebaut) KG 600			4.684.500		Annahme 1.100 AP Neumöblierung zzgl. Sonderausbauten für z. B. Konferenz und Bistro/Kantine inkl. fest eingebaute Möblierung (Tischlerarbeiten, Teeküchen) - 75€/m² NRF	M.O.O.CON
	Neubau Teltow 308 AP inkl. Parkgarage	9240	3320	30.676.800		30 m² BGF pro AP; 308 AP (gem. IST-Situation); Invest KG2-7 inkl. Reserve: ca. 2.790 €/ m² BGF + 1,19 MwSt. = 3.320 €/m² als Ersatz f. alle anderen Standorte ab 2022	M.O.O.CON
	Parkgarage Neubau Teltow	150	15708	2.356.200		Parkgarage Teltow Annahme: 150 Stellplätze für 308 AP; 10.000 €/ Stellplatz zzgl. 20% NBK, 10% Reserve und 19% MwSt.	M.O.O.CON
	Kern-Bestandssanierung TGZ auf "Neubau-Niveau" (Kernsanierung)	4000	2042	8.168.160		Objektsanierung auf Neubau-Niveau; zzgl. 20% Nebenkosten, 10% Reserve, zzgl. 19% MwSt.	AG M.O.O.CON
Summe Szenario 0			65.644.016	0			

Investitionen und Erlöse nach Szenarien

	Maßnahme	BGF	EP	€-Inv-Σ	€-Erl-Σ	Bemerkung	Quelle		
Errichtung Neubau 750 AP	SZENARIO 1 2-Standortstrategie	Grundstück			0	Grundstück bereits erworben	k.A		
		Erschließung KG 200		2,5%	1.344.800	2,5% von KG 300/400	Annahme M.O.O.CON		
		Baukosten KG 300/400	22.890	2.142	49.030.380	Rohbau und Ausbau, Technische Anlagen excl. Stellplätze inkl. 5% Architekturzuschlag	Annahme M.O.O.CON		
		Baukosten KG 300/400 Parkgarage		11.900	4.760.000	400 Stellplätze in Parkpalette	Annahme M.O.O.CON		
		Freianlagen KG 500		3%	1.613.700	3% von KG 300/400	Annahme M.O.O.CON		
		Einrichtung + Nutzerspezifische Ausstattung (fest eingebaut) KG 600			5.424.615	lose Möblierung; Nutzerspezifische Verkabelung*; Sonderausbau, Konferenz und Bistro/Kantine inkl. fest eingebaute Möblierung (Tischlerarbeiten, Teeküchen)	Annahme M.O.O.CON		
		Nebenkosten		20%	12.434.700	20% von KG 200 bis 600	Annahme M.O.O.CON		
		Reserve		10%	7.460.800	10% von KG 200 bis 700	Annahme M.O.O.CON		
		Geschätzte erwartete Erlöse aus Verkauf Papendorfer Weg 3 (Backsteingeb.)	1.170	900 €		1.053.000	Annahme: Verkauf an Investor oder Kommune nach Bezug Neubau	Annahme M.O.O.CON in Abstimmung mit AG	
		Geschätzte erwartete Erlöse aus Verkauf Steinstr	1.430	900 €		1.287.000	Annahme: Verkauf an Investor oder Kommune nach Bezug Neubau	Annahme M.O.O.CON in Abstimmung mit AG	
		Kern-Sanierung Haupthaus, Papendorfer Weg 1; Bad Belzig	8157	2042	16.656.920		Objektsanierung auf Neubau-Niveau; zzgl. 20% Nebenkosten, 10% Reserve, zzgl 19% MwSt.	AG M.O.O.CON	
		Erstellen Parkhaus Haupthaus, Papendorfer Weg 1; Bad Belzig	100	11900	1.190.000		Annahme: 100 Stellplätze in Parkgarage	AG M.O.O.CON	
		Einrichtung + Nutzerspezifische Ausstattung Papendorfer Weg 1 (fest eingebaut) KG 600			1.219.155		lose Möblierung; Nutzerspezifische Verkabelung*; Sonderausbau, Konferenz und Bistro/Kantine inkl. fest eingebaute Möblierung (Tischlerarbeiten, Teeküchen)	Annahme M.O.O.CON	
		Bestandssanierung TGZ (Basisniveau) > Nutzung i.W. durch Drittgesellschaften	4000	1080	4.320.000		Objektsanierung geschätzte Kosten nach BKI Stand 2012/2013 auf 2018 gerechnet; Mittlerer Sanierungsklasse; zzgl. 20% Nebenkosten	AG M.O.O.CON	
Summe Szenario 1				105.455.070	2.340.000				
Errichtung Neubau 950 AP	SZENARIO 2 1-Standortstrategie Neubau B. H.	Grundstück			0	Grundstück bereits erworben			
		Erschließung KG 200		2,5%	1.633.200	2,5% von KG 300/400	Annahme M.O.O.CON		
		Baukosten KG 300/400	27.720	2.142	59.376.240	Rohbau und Ausbau, Technische Anlagen excl. Stellplätze inkl. 5% Architekturzuschlag	Annahme M.O.O.CON		
		Baukosten KG 300/400 Parkgarage		11.900	5.950.000	500 Stellplätze in Parkpalette	Annahme M.O.O.CON		
		Freianlagen KG 500		3%	1.959.800	3% von KG 300/400	Annahme M.O.O.CON		
		Einrichtung + Nutzerspezifische Ausstattung (fest eingebaut) KG 600			6.643.770	lose Möblierung; Nutzerspezifische Verkabelung*; Sonderausbau, Konferenz und Bistro/Kantine inkl. fest eingebaute Möblierung (Tischlerarbeiten, Teeküchen)	Annahme M.O.O.CON		
		Nebenkosten		20%	15.112.600	20% von KG 200 bis 600	Annahme M.O.O.CON		
		Reserve		10%	9.067.600	10% von KG 200 bis 700	Annahme M.O.O.CON		
		Geschätzte erwartete Erlöse aus Verkauf Haupthaus Papendorfer Weg 1	8.157	1.100 €		8.972.700	Annahme: Verkauf an Investor oder Kommune nach Bezug Neubau	Annahme M.O.O.CON	
		Geschätzte erwartete Erlöse aus Verkauf Papendorfer Weg 3 (Backsteingeb.)	1.170	900 €		1.053.000	Annahme: Verkauf an Investor oder Kommune nach Bezug Neubau	Annahme M.O.O.CON	
		Geschätzte erwartete Erlöse aus Verkauf Steinstr	1.430	900 €		1.287.000	Annahme: Verkauf an Investor oder Kommune nach Bezug Neubau	Annahme M.O.O.CON	
		Bestandssanierung TGZ (Basisniveau) > Nutzung i.W. durch Drittgesellschaften	4.000	1.080 €	4.320.000		Objektsanierung geschätzte Kosten nach BKI Stand 2012/2013 auf 2018 gerechnet; Mittlerer Sanierungsklasse; zzgl. 20% Nebenkosten	AG M.O.O.CON	
		Summe Szenario 2				104.063.210	12.129.438		

Szenario 0, S0 Entwicklung Status Quo

Hinweise:

- Die hier dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungsergebnisse stellen jene Kosten dar, welche sich aus einer Standortentwicklung des Status Quo ergeben würden. Die Berechnung der Standortentwicklung des Status Quo erfolgte anhand einer Methode zur lebenszyklusorientierten Wirtschaftlichkeitsberechnung.
- Alle Kalkulationsdaten basieren auf den ermittelten Basisdaten gemäß der Tabellenblätter: Prozess + Invest, Miete + Nebenkosten, Invest + Erlöse.
- Die eingesetzten Werte werden gemäß den Basisdaten/Finanzparametern auf den jeweiligen Zeitpunkt (T) der Investition hin indexiert (i. S. der erwarteten Inflation im Betrachtungszeitraum).
- Durchgeführt wurde eine immobilienwirtschaftliche Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), die in etwa vergleichbar mit der Ergebnisrechnung des kommunalen Haushaltsrechts ist.
- Die Auswirkungen auf die GuV-Rechnung wurden über einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren errechnet.
- Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurden ermittelt:
 - > Investitionen bzw. Desinvestitionen
 - > sonstige betriebliche Aufwendungen (Projekt- und Umzugskosten, Kosten von Interimsmietflächen, Mietkosten, Miet-Nebenkosten, Betriebskosten sowie Bauunterhaltskosten (für Eigentum)
 - > Finanzierungskosten
 - > GuV.
- Am Ende der Nutzungsdauer bzw. des Betrachtungszeitraumes wurden "Verkaufserlöse" (Desinvestitionen) in der Höhe der Restbuchwerte angenommen. Eine mögliche Vermögens – und Wertentwicklung ist nicht berücksichtigt.
- Aus Gründen der Vertraulichkeit sind die betrieblichen Aufwendungen nicht objektweise aufgeschlüsselt dargestellt.

Betrachtungsjahr	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Geldfluss

Investitionen	Indexierung		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
Invest. T2	2,00%	-8.168	100% Kernsanierung TGZ; Bad Belzig			-8.498																													
Invest. T3	2,00%	-1.264	100% Sanierung Backsteingeb. Papendorfer Weg 3				-1.341																												
Invest. T3	2,00%	-8.328	50% Sanierung Haupthaus Papendorfer Weg 1				-8.838																												
Invest. T3	2,00%	-16.517	50% Neubau Teltow inkl. Parkgarage				-17.527																												
Invest. T4	2,00%	-16.517	50% Neubau Teltow inkl. Parkgarage					-17.878																											
Invest. T4	2,00%	-8.328	50% Sanierung Haupthaus Papendorfer Weg 1					-9.015																											
Invest. T6	2,00%	-1.838	100% Sanierung Steinstr							-2.070																									
Invest. T4	2,00%	-1.874	40% Einrichtung und nutzerspezifische Ausstattung ca. 450 AP					-2.028																											
Invest. T6	2,00%	-2.811	60% Einrichtung und nutzerspezifische Ausstattung ca. 650 AP							-3.165																									
Σ-Ausgaben		-65.644		0	0	-8.498	-27.707	-28.921	0	-5.235	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
davon Fremdkapital			70%	0	0	5.949	19.395	20.245	0	3.665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
davon Eigenkapital			30%	0	0	2.549	8.312	8.676	0	1.571	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Saldo Investition Ausgabe EK				0	0	-2.549	-8.312	-8.676	0	-1.571	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Desinvestitionen

Desinvestition in T30																																			42.757
Σ-Einnahmen		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42.757

sonstige betriebliche Aufwendungen Inflation

Prozesse	2,00%																																		
Prozesse	2,00%		Umzugskosten in den Jahren 3, 4 und 6				-85	-139		-15																									
Betriebskosten uns Bauunterhalt	2,00%		Für Objekte im Eigentum ab T0 sowie Neubau Teltow ab dem Jahr 5	-920	-938	-957	-976	-995	-1.797	-1.833	-1.870	-1.907	-1.946	-1.985	-2.024	-2.065	-2.106	-2.148	-2.191	-2.235	-2.280	-2.325	-2.372	-2.419	-2.468	-2.517	-2.567	-2.619	-2.671	-2.724	-2.779	-2.834	-2.891	-2.949	
Interimsmieten	2,00%		in den Jahren 3, 4 und 6 während der Sanierung Papendorfer Weg 1+3 + Steinstraße Bad Belzig				-802	-636		-232																									
Miete	2,00%		Für die Objekte: Am Gutshof Werder H.; Unter den Linden 1/1a Werder H.; Lankeweg 4 Teltow; Am Teltowkanal Teltow; TZT, Potsdamer Str 18a Teltow; Lager, Potsdamer Str 14a Teltow; Potsdamer Str 18 Brandenburg a.d.H.	-1.459	-1.488	-1.518	-1.821	-1.857	-1.207	-1.231	-1.256	-1.295	-1.321	-1.347	-1.374	-1.401	-1.429	-1.458	-1.487	-1.517	-1.547	-1.578	-1.610	-1.642	-1.675	-1.708	-1.743	-1.777	-1.813	-1.849	-1.886	-1.924	-1.962	-2.002	
Nebenkosten	2,00%			-1.653	-1.686	-1.720	-1.754	-1.789	-990	-1.010	-1.030	-1.051	-1.072	-1.093	-1.115	-1.138	-1.160	-1.184	-1.207	-1.231	-1.256	-1.281	-1.307	-1.333	-1.360	-1.387	-1.414	-1.443	-1.472	-1.501	-1.531	-1.562	-1.593	-1.625	
Σ sonstige betriebliche Aufwendungen				-4.032	-4.112	-4.194	-5.438	-5.417	-3.995	-4.322	-4.156	-4.253	-4.338	-4.425	-4.513	-4.604	-4.696	-4.790	-4.886	-4.983	-5.083	-5.185	-5.288	-5.394	-5.502	-5.612	-5.724	-5.839	-5.955	-6.075	-6.196	-6.320	-6.446	-6.575	

Szenario 2, S2 Ein-Standort-Strategie Neubau

- Hinweise:**
- Die hier dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungsergebnisse stellen jene Kosten dar, welche sich gemäß den Planungsprämissen des Szenarios 2, d.h. einer 1-Standort-Strategie, ergeben würden. Die Berechnung des Szenarios 2 erfolgte anhand einer Methode zur lebenszyklusorientierten Wirtschaftlichkeitsberechnung.
 - Alle Kalkulationsdaten basieren auf den ermittelten Basisdaten gemäß der Tabellenblätter: Prozess + Invest, Miete + Nebenkosten, Invest + Erlöse .
 - Die eingesetzten Werte werden gemäß der Basisdaten/Finanzparameter auf den jeweiligen Zeitpunkt (T) der Investition hin indexiert (i. S. der erwarteten Inflation im Betrachtungszeitraum).
 - Durchgeführt wurde eine immobilienwirtschaftliche Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), die in etwa vergleichbar mit der Ergebnisrechnung des kommunalen Haushaltsrechts ist.
 - Die Auswirkungen auf die GuV-Rechnung wurden über einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren errechnet.
 - Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurden ermittelt:
 - > Investitionen bzw. Desinvestitionen
 - > sonstige betriebliche Aufwendungen (Projekt- und Umzugskosten, Kosten von Interimsmietflächen, Mietkosten, Miet-Nebenkosten, Betriebskosten sowie Bauunterhaltskosten (für Eigentum)
 - > Finanzierungskosten
 - > GuV.
 - Am Ende der Nutzungsdauer bzw. des Betrachtungszeitraumes wurden "Verkaufserlöse" (Desinvestitionen) in der Höhe der Restbuchwerte angenommen. Eine mögliche Vermögens – und Wertentwicklung ist nicht berücksichtigt.
 - Aus Gründen der Vertraulichkeit sind die betrieblichen Aufwendungen nicht objektweise aufgeschlüsselt dargestellt.

		Betrachtungsjahr																																					
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30							
Geldfluss																																							
Investitionen		Inflation																																					
Invest. T0	2,00%	-931																																					
Invest. T1	2,00%	-3.724																																					
Invest. T2	2,00%	-4.655																																					
Invest. T2	2,00%	-4.320																																					
Invest. T3	2,00%	-41.895																																					
Invest. T4	2,00%	-41.895																																					
Invest. T4	2,00%	-6.644																																					
Σ-Ausgaben		-104.063																																					
davon Fremdkapital																																							
davon Eigenkapital																																							
Saldo Investition Ausgabe EK																																							
Desinvestitionen																																							
Desinvestition in T5 + T30																																							
Σ-Einnahmen		0																																					
sonstige betriebliche Aufwendungen																																							
Prozess		Inflation																																					
Prozess	2,00%																																						
Miete	2,00%																																						
Nebenkosten	2,00%																																						
Betriebskosten und Bauunterhalt	2,00%																																						
Σ sonstige betriebliche Aufwendungen																																							

IV. Fragenkatalog zum Masterplan PM

1. Bürgerservice

1.1 Service-Punkt

Aus Sicht der Fraktion FDP/BiK-BiT sollte zur weiteren Beratung zumindest ein Grobkonzept für die Ausgestaltung der „Service-Punkte PM“ vorliegen.

Die Service-Punkte sind die konzeptionelle Ergänzung zu dem nach der Organisations- und Kundenanalyse abgeleiteten Vorschlag, die Kreisverwaltung zukünftig weitestgehend an einem Ort zu zentralisieren und alle Dienstleistungen der Kreisverwaltung in einem sog. Service-Center gebündelt „aus einer Hand“ anzubieten. Hierbei handelt es sich um einen in der Projektgruppe nach intensiver Diskussion entwickelten ersten Lösungsansatz für eine organisatorisch-technische Lösung, die sicherstellen würde, dass die Kreisverwaltung auch zukünftig in der Region vor Ort erreicht werden kann, ohne dass die Kreisverwaltung dafür größere eigene Liegenschaften vorhalten und unterhalten muss.

Dieser konzeptionelle Lösungsansatz wurde im Rahmen des Masterplans durch die Fachbereichsleiter in der Hauptverwaltungskonferenz diskutiert und grundsätzlich für realisierbar gehalten. Gleichzeitig besteht Einigkeit darüber, dass diese Idee in den kommenden Monaten nach Kreistagsbeschluss des Masterplans in einem Organisationsentwicklungsprojekt durch eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe weiterentwickelt und ausformuliert werden muss. Erst danach wird es dazu ein umfassendes Konzept geben. Dem kann ich in dieser frühen Phase nichts vorwegnehmen.

Gegebenenfalls könnten Service-Punkte auch in Kooperation mit kreisangehörigen Städten, Ämtern und Gemeinden realisiert werden.

(A/2018/333)

Wo sollen die Service-Punkte nach derzeitigem Konzept eingerichtet werden?

Dazu gibt es noch keine konkreten Festlegungen.

Grundsätzlich ist vorstellbar, dass Service-Punkte mindestens an den bisherigen Verwaltungsstandorten Bad Belzig, Brandenburg an der Havel, Werder (Havel) und Teltow eingerichtet werden könnten. Sofern es sich als notwendig herausstellen sollte, wären auch andere Standorte möglich.

Vorstellbar ist, dass die jetzt schon vorhandenen Sozialen Beratungszentren in Bad Belzig (im Fläming-Bahnhof) und in Brandenburg an der Havel (Deutsches Dorf), in denen vom Kreis Beauftragte Dritte (Soziale Träger) soziale Beratungsdienstleistungen wie Schuldner-, Sucht-, Erziehungs- und Pflegeberatung

etc. anbieten, im Service-Punkt mit integriert werden. In Teltow und Werder (Havel) sind diese Beratungsleistungen der Beauftragten Dritten bisher räumlich in den Verwaltungsgebäuden des Kreises untergebracht und könnten zukünftig nach Aufgabe der Verwaltungsgebäude mit den kreislichen Verwaltungsdienstleistungsangeboten in einem Service-Punkt zusammengefasst werden.

(A/2018/333)

Der Abschnitt 5.3.2.2 Service-Punkte des Masterplans PM sowie die Konzeptskizze lassen keinen Schluss zu, in welchem Umfang dort die Anliegen der Menschen aus der Region bearbeitet werden können.

Die Service-Punkte sind die konzeptionelle Ergänzung zu dem nach der Organisations- und Kundenanalyse abgeleiteten Vorschlag, die Kreisverwaltung zukünftig weitestgehend an einem Ort zu zentralisieren und alle Dienstleistungen der Kreisverwaltung in einem sog. Service-Center gebündelt „aus einer Hand“ anzubieten. Hierbei handelt es sich um einen in der Projektgruppe nach intensiver Diskussion entwickelten ersten Lösungsansatz für eine organisatorisch-technische Lösung, die sicherstellen würde, dass die Kreisverwaltung auch zukünftig in der Region vor Ort erreicht werden kann, ohne dass die Kreisverwaltung dafür größere eigene Liegenschaften vorhalten und unterhalten muss.

Dieser konzeptionelle Lösungsansatz wurde im Rahmen des Masterplans durch die Fachbereichsleiter in der Hauptverwaltungskonferenz diskutiert und grundsätzlich für realisierbar gehalten. Gleichzeitig besteht Einigkeit darüber, dass diese Idee in den kommenden Monaten nach Kreistagsbeschluss des Masterplans in einem Organisationsentwicklungsprojekt durch eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe weiterentwickelt und ausformuliert werden muss. Erst danach wird es dazu ein umfassendes Konzept geben. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Service-Punkte grundsätzlich für alle Menschen der Region als Anlaufpunkt verstanden werden können.

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

Welche Aufgaben der Kreisverwaltung können aus heutiger Sicht an den „Service-Punkte PM“ durch Ansprechpartner der jeweiligen Fachdienste geleistet werden?

Dazu gibt es noch keine konkreten Festlegungen.

In diesem Zusammenhang sprechen wir nicht von der Erledigung von Aufgaben, sondern vom Angebot einzelner Verwaltungsdienstleistungen.

Grundsätzlich sollen entsprechend des Gesamtkonzeptes alle Dienstleistungen für die Kunden der Kreisverwaltung im Service-Center am zentralen Verwaltungsstandort angeboten werden (unabhängig davon, dass es zukünftig noch mehr als bisher digitale Zugänge zu vielen Dienstleistungen geben wird). Dieses

Service-Center wird/muss durch seine zentrale Lage grundsätzlich innerhalb von einer Stunde von nahezu jedem Ort des Landkreises erreichbar sein.

Es gibt jedoch einzelne Kunden, denen aufgrund ihrer jeweiligen Situation, z.B. durch eingeschränkte Mobilität, das zentrale Service-Center nicht erreichen können. Dies sind insbesondere Kunden, die Dienstleistungen der Fachbereiche Soziales, Jugend, Gesundheit und Schulentwicklung sowie MAIA Jobcenter in Anspruch nehmen wollen bzw. müssen. In diesen speziellen Fällen, wird der jeweilige zuständige Sachbearbeiter mit dem jeweiligen Kunden einen Termin in einem Service-Punkt vereinbaren, dort hinfahren und den Kunden in einem buchbaren Beratungsraum vor Ort bedienen. Dies wird technisch durch die flächendeckende Einführung eines Dokumentenmanagementsystems sowie durch eine weitestgehend elektronische Aktenführung unterstützt.

Außerdem ist vorstellbar, dass jeder Service-Punkt regelmäßig mit „Generalisten“ der Kreisverwaltung besetzt werden könnte, der gut geschult und mit Unterstützung von Wissensmanagementsystemen und Onlinezugriffen auf Fachverfahren etc. auch spontan erscheinende Kunden beraten sowie mit einer gewissen Anzahl konkreter (meist einfacherer) Verwaltungsdienstleistungen bedienen kann.

Weiterhin ist vorstellbar, dass im Service-Punkt bei Bedarf zu konkreten Zeiten regelmäßige Beratungsleistungen von spezialisierten Verwaltungsmitarbeitern angeboten werden.

(A/2018/333)

Welche konkreten Leistungen der Kreisverwaltung sollen in den Service-Punkten angeboten werden?

Dazu gibt es noch keine konkreten Festlegungen.

Grundsätzlich sollen entsprechend des Gesamtkonzeptes alle Dienstleistungen für die Kunden der Kreisverwaltung im Service-Center am zentralen Verwaltungsstandort angeboten werden (unabhängig davon, dass es zukünftig noch mehr als bisher digitale Zugänge zu vielen Dienstleistungen geben wird. Dieses Service-Center wird/muss durch seine zentrale Lage grundsätzlich innerhalb von einer Stunde von nahezu jedem Ort des Landkreises erreichbar sein.

Es gibt jedoch einzelne Kunden, die aufgrund ihrer jeweiligen Situation, z. B. durch eingeschränkte Mobilität, das zentrale Service-Center nicht erreichen können. Dies sind insbesondere Kunden, die Dienstleistungen der Fachbereiche Soziales, Jugend, Gesundheit und Schulentwicklung sowie MAIA Jobcenter in Anspruch nehmen wollen bzw. müssen.

In diesen speziellen Fällen wird der jeweilige zuständige Sachbearbeiter mit dem jeweiligen Kunden einen Termin in einem Service-Punkt vereinbaren, dort hinfahren und den Kunden in einem buchbaren Beratungsraum vor Ort bedienen. Dies wird

technisch durch die flächendeckende Einführung eines Dokumentenmanagementsystems sowie durch eine weitestgehend elektronische Aktenführung unterstützt.

Außerdem ist vorstellbar, dass jeder Service-Punkt regelmäßig mit „Generalisten“ der Kreisverwaltung besetzt werden könnte, die gut geschult und mit Unterstützung von Wissensmanagementsystemen und Onlinezugriffen auf Fachverfahren etc. auch spontan erscheinende Kunden beraten sowie mit einer gewissen Anzahl konkreter (meist einfacherer) Verwaltungsdienstleistungen bedienen können. Wir versprechen uns davon, die Kundenzufriedenheit gegenüber dem Status Quo steigern zu können.
(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

Wie viele Beschäftigte werden im Service-Punkt in Bad Belzig verbleiben?

Der Kreistag Potsdam-Mittelmark hat den Masterplan noch nicht beschlossen. Die Verwaltung kann erst ein konkretes Konzept zu den Service-Punkten erarbeiten, wenn der Beschluss vorliegt. Es steht ausreichend Zeit zur Verfügung, um nach Beschlussfassung ein Service-Punkte-Konzept in Abstimmung mit allen zu Beteiligten im Detail erarbeiten zu können.
(A/2018/320)

Wie viele Mitarbeiter sind für einen Service-Punkt vorgesehen?

Dazu gibt es noch keine konkreten Festlegungen.

Dies wird im o. g. Organisationsentwicklungsprojekt zusammen mit den Fachbereichen zu erarbeiten und anschließend in der Praxis zu erproben sein.
(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

Welche personellen Ressourcen würden die „Service-Punkte PM“ jeweils umfassen?

Dazu gibt es noch keine konkreten Festlegungen.

Dies wird [im o.g. Organisationsentwicklungsprojekt] zusammen mit den Fachbereichen zu erarbeiten und anschließend in der Praxis zu erproben sein.
(A/2018/333)

Ist eine Abstufung der zwischen „Service-Punkte PM“ an den Standorten Bad Belzig, Teltow, Werder und weiteren „Service-Punkte PM“ in den Kommunen in der Fläche vorgesehen?

Diese Frage kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden.
(A/2018/333)

Welche Vorteile hätten die Bürger bei einer Umstellung auf „Service-Punkte PM“ vor Ort?

Die meisten Kunden der Kreisverwaltung werden durch die Ausgestaltung eines zentralen Service-Centers deutliche Qualitätsverbesserungen im Serviceangebot der Kreisverwaltung erfahren können.

Das Konzept der Service-Punkte soll sicherstellen, dass die Kunden der Kreisverwaltung, die aufgrund ihrer jeweiligen besonderen Situation (z.B. eingeschränkte Mobilität) das zentrale Service-Center nicht erreichen und auch keine digitalen Dienstleistungsangebote nutzen können, keinen Nachteil daraus erfahren sollen, dass sie nicht unmittelbar von den Qualitätsverbesserungen im Service-Center profitieren können.

(A/2018/333)

Kann ein erster Entwurf zum oben genannten Grobkonzept „Service-Punkte PM“ bis zur Sitzung des Ausschuss WFP im Nov. 2018 vorgelegt werden?

Nein. [Zu den Gründen verweise ich meine Antwort zu Frage 1.]

(A/2018/333)

Ist eine Kombination der „Service-Punkte PM“ in den Rathäusern der Kommunen geplant?

Eine solche Kombination wäre grundsätzlich möglich. [(vgl. Antwort zu Frage 1a)]

(A/2018/333)

Sind die dafür notwendigen Haushaltsmittel in der Gegenüberstellung der Lösungsmöglichkeiten 1 und 2 des Masterplans PM enthalten?

Nein. Verwaltungsintern besteht Einigkeit darüber, dass die konzeptionelle Idee der Service-Punkte nach der Beschlussfassung des Masterplans gemeinsam in einem Organisationsentwicklungsprojekt durch eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe weiterentwickelt und ausformuliert werden muss. Erst danach wird es dazu ein umfassendes Konzept geben, welches die für die Umsetzung notwendigen Haushaltsmittel ableiten lässt.

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

Wie wurden die einzusetzenden Haushaltsmittel ermittelt? Welche Ableitungen durch Digitalisierung und Automatisierung wurden für die Service-Punkte getroffen?

Hierzu können wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt der strategischen Planung noch keine Auskunft erteilen. Zu einem späteren Zeitpunkt können operative Detailplanungen selbstverständlich erörtert werden.

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

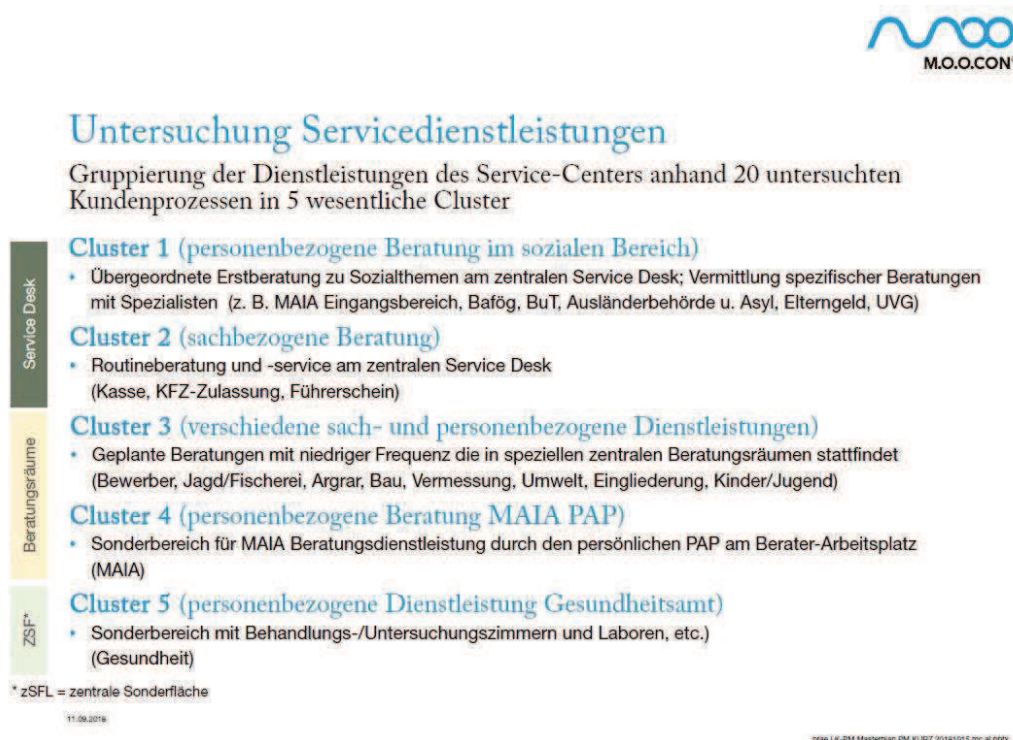
1.2 Service-Center

Der Abschnitt 5.3.2.1 Service-Center des Masterplans PM definiert nicht welche Leistungen dort durch den Landkreis angeboten werden sollen.

Welche konkreten Leistungen der Kreisverwaltung sollen im Service-Center, nach derzeitigem Stand in getrennten Servicebereichen, angeboten werden?

Ein erster konzeptioneller Entwurf des zentralen Service-Centers sieht die Unterteilung des Service-Centers in Service-Desks, Beratungsräume und eine zentrale Sonderfläche für den Fachdienst 55, Gesundheit, vor.

Welche Verwaltungsdienstleistungen aus heutiger Sicht im jeweiligen Bereich des zentralen Service-Centers angeboten werden könnten veranschaulicht die nachfolgende Grafik.



Eine detailliertere Festlegung der im Service-Center zu erbringenden Dienstleistungen kann nur in weiterer Abstimmung mit den Fachbereichen der Kreisverwaltung erarbeitet werden. Hierzu verweisen wir darauf, dass eine detaillierte Planung erst dann erfolgen kann, wenn der Kreistag die grundlegende strategische Entscheidung zur Zentralisierung der Kreisverwaltung getroffen hat.

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

1.3 Interkommunale Zusammenarbeit

Welche Ergebnisse hat die Prüfung der Kreisverwaltung in dem strategischen Ziel „ ... gemeinsam mit den Kommunen zu prüfen, welche kreislichen Verwaltungsaufgaben auch vor Ort durch die Kommunen angeboten werden können. ... " erbracht? (Auszug aus dem Strategieprogramm des Landkreises Potsdam-Mittelmark)

Die Kreisverwaltung hat sich zu einem früheren Zeitpunkt bereits damit auseinandergesetzt, welche Verwaltungsaufgaben im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit auch vor Ort durch die Kommunen des Landkreises angeboten werden könnten.

Aus Gründen der Praktikabilität, des Datenschutzes und des Aufwandes konnten zum damaligen Zeitpunkt keine kreislichen Dienstleistungen benannt werden, die sich für ein Angebot in den Ämtern und Gemeinden des Landkreises vor Ort eignen würden. Ein abschließendes Ergebnis liegt noch nicht vor. Die Kreisverwaltung beabsichtigt, entsprechende Möglichkeiten im Rahmen der Ausformulierung der Konzeption für die Service-Punkte PM nach Beschlussfassung des Masterplans im Kreistag zu prüfen. (A/2018/332)

2. Beschäftigte

2.1 Anzahl der Beschäftigten an den Verwaltungsstandorten

Ich gehe davon aus, dass zur Kreisausschusssitzung eine Übersicht aller Pendlerströme vorliegt, aus denen auch hervorgeht, wie die Mehrzahl der Mitarbeiter jetzt pendelt und wie der Pendlerstrom sich nach einem evtl. Umzug darstellen wird. Wie viele Mitarbeiter müssten neu aus Bad Belzig nach Beelitz-Heilstätten pendeln?

Es ist davon auszugehen, dass der größte Teil der heute in Bad Belzig beschäftigten Kreismitarbeiter zukünftig in Beelitz-Heilstätten ihren Dienort haben wird. Wie viele Mitarbeiter dies [unter Berücksichtigung der unter Pkt. 2 gemachten Ausführungen] in 5 bis 6 Jahren tatsächlich sein werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret beziffert werden, dies allein schon vor dem Hintergrund der aktuellen jährlichen Fluktuationsrate ca. 10 % des Gesamtmitarbeiterbestands.

Anbei finden Sie fünf Übersichten zu den Hauptwohnsitzen aller zurzeit 1.031 Beschäftigten der Kreisverwaltung (inkl. Schulsekretärinnen, Schulhausmeister etc.). Um keine Datenschutzvorschriften zu verletzen (Möglichkeit des Rückschlusses auf einzelne Personen), habe ich nur die Top 20 bzw. Top 10 der Wohnortgemeinden der Beschäftigten aufgeführt und den Rest unter „SONSTIGE“ ausgewiesen. Dies umfasst jeweils ca. 80 % aller beim Landkreis Beschäftigten. (Stand: 04.06.2018)

Übersicht A

Erstwohnsitze aller Beschäftigten der Kreisverwaltung über alle Standorte
(1.031 Mitarbeiter)

Wohnort	Anzahl	%
Potsdam	194	18,8%
Bad Belzig	150	14,5%
Brandenburg an der Havel	87	8,4%
Werder (Havel)	73	7,1%
Berlin	55	5,3%
Amt Niemegek	40	3,9%
Amt Brück	38	3,7%
Wiesenburg/Mark	32	3,1%
Amt Kloster Lehnin	28	2,7%
Beelitz	28	2,7%
Kloster Lehnin	28	2,7%
Schwielowsee	24	2,3%
Michendorf	23	2,2%
Groß Kreuz (Havel)	21	2,0%
Treuenbrietzen	20	1,9%
SONSTIGE	190	18,4%

Übersicht B

Erstwohnsitze aller Beschäftigten der Kreisverwaltung am Standort Bad Belzig
(406 Mitarbeiter)

Betriebsstätte	Wohnort	Ergebnis	%
Bad Belzig	Bad Belzig	119	29,3%
	Amt Niemegek	32	7,9%
	Amt Brück	28	6,7%
	Potsdam	27	6,7%
	Brandenburg an der Havel	27	6,9%
	Wiesenburg/Mark	26	6,4%
	Amt Kloster Lehnin	20	4,9%
	Treuenbrietzen	15	3,7%
	Werder (Havel)	14	3,4%
	Amt Ziesar	12	3,0%
	SONSTIGE	86	21,2%

Übersicht C

Erstwohnsitze aller Beschäftigten der Kreisverwaltung am Standort Werder (Havel)
(205 Mitarbeiter)

Betriebsstätte	Wohnort	Ergebnis	%
Werder (Havel)	Potsdam	60	29,3%
	Werder (Havel)	41	20,0%
	Brandenburg an der Havel	17	8,3%
	Kloster Lehnin	12	5,9%
	Schwielowsee	11	5,4%
	Groß Kreuz (Havel)	9	4,4%
	Berlin	7	3,4%
	Bad Belzig	7	3,4%
	Beelitz	6	2,9%
	Amt Brück	5	2,4%
	SONSTIGE	30	14,6%

Übersicht D

Erstwohnsitze aller Beschäftigten der Kreisverwaltung am Standort Teltow
(266 Mitarbeiter)

Betriebsstät	Wohnort	Ergebnis	%	
Teltow	Potsdam	98	36,8%	
	Berlin	34	12,8%	
	Teltow	14	5,3%	
	Bad Belzig	12	4,5%	
	Stahnsdorf	11	4,1%	
	Michendorf	11	4,1%	
	Beelitz	9	3,4%	
	Kloster Lehnin	9	3,4%	
	Werder (Havel)	8	3,0%	
	Kleinmachnow	6	2,3%	
	SONSTIGE		54	20,3%

Übersicht E

Erstwohnsitze aller Beschäftigten der Kreisverwaltung am Standort Brandenburg an der Havel (109 Mitarbeiter)

Betriebsstätte	Wohnort	Ergebnis	%	
Brandenburg an der Havel	Brandenburg an der Havel	33	30,3%	
	Bad Belzig	10	9,2%	
	Berlin	7	6,4%	
	Werder (Havel)	6	5,5%	
	Beetzsee	6	5,5%	
	Amt Niemegek	6	5,5%	
	Amt Wusterwitz	5	4,6%	
	Amt Kloster Lehnin	5	4,6%	
	Groß Kreutz (Havel)	4	3,7%	
	Potsdam	4	3,7%	
	SONSTIGE		23	21,1%

(A/2018/319)

Die Kreisstadt Bad Belzig ist seit 1993 Sitz der Kreisverwaltung. Bitte übermitteln Sie eine tabellarische Aufstellung zur Entwicklung der Mitarbeiterzahlen der Kreisverwaltung Bad Belzig und den weiteren Standorten der Kreisverwaltung unter Angabe der dort bestehenden Bürokapazitäten (Büroarbeitsplätze) für die Jahre 1993, 1995, 2000, 2005, 2010, 2015, 31.08.2018 getrennt nach Fachbereichen.

Statistische Angaben für die Zeit von 1993 bis 1997 einschließlich liegen nicht (mehr) vor. Im Jahre 1999 wurde erstmals nach der Kreisgebietsreform ein Personalentwicklungskonzept erarbeitet. Es liegen danach Zahlen vor, dass Stand März 1999 am Standort Bad Belzig 475 Beschäftigte tätig waren. Ich füge einen Auszug der Übersicht zu der Erledigung der dezentralen Aufgabenerfüllung bei

(Anlage 1). Als in den Jahren 1999/2000 die Errichtung eines dritten Bauabschnittes am Papendorfer Weg diskutiert wurde, waren in Bad Belzig etwa 480 Beschäftigte tätig (Potsdam 80, Brandenburg an der Havel 90, Werder (Havel) 100, Teltow 150 und sonstige 100; Zahlen wohl gerundet). Mit der Umsetzung eines dritten Bauabschnittes wären in Bad Belzig weitere 125 Arbeitsplätze entstanden.

Mehr als 480 Beschäftigte der Kreisverwaltung waren bis heute nicht in Bad Belzig beschäftigt.

Weitere statistische Angaben liegen in der von Ihnen gewünschten Form leider nicht vor.

Seit 2001 veröffentlicht der Landkreis jährlich einen Personalbericht (Die Jahre 1999 – 2001 wurden noch zu einem Bericht zusammengefasst.). Diese Berichte zeichnen jeweils die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen sowie die Planstellen insgesamt, aber auch nach Organisationseinheiten nach. Eine statistische Auswertung nach den Standorten der Kreisverwaltung erfolgte jedoch nicht und wurde auch seitens der Kreistagsmitglieder nie nachgefragt. Die Personalberichte wurden jeweils dem Kreistag im Folgejahr zur Kenntnisnahme als Informationsvorlage zur Kenntnis gegeben.

Die Personalberichte liegen vor und können selbstverständlich eingesehen werden.

Der Kreistag Potsdam-Mittelmark hat den Landrat in der Septembersitzung 2005 beauftragt, mit Wirkung vom 1. Januar 2006 die Fachbereichsstruktur in der Kreisverwaltung umzusetzen. Die Fachbereichsstruktur löste die alte Aufteilung in Dezernate, Ämter und Sachgebiete ab. Der Fachbereich 2 hat seinen Sitz in der Folgezeit in Werder (Havel), der Fachbereich 3 in Brandenburg an der Havel und der Fachbereich 4 in Teltow eingerichtet.

Die Fachbereiche 5 und 6 sind an allen Standorten vertreten, der Fachbereich 1 schwerpunktmäßig in Bad Belzig.

In den vergangenen 25 Jahren wurden Planstellen hin und her geschoben, mal kleinteilig, mal auch ganze Organisationseinheiten. Diese Verlagerungen sind jedoch nicht statistisch aufbereitet worden. Ich bedauere es deshalb außerordentlich, dass die von Ihnen gewünschten Zahlen nicht zur Verfügung stehen. Die Zahlen für 2018 können dem Masterplan entnommen werden.

(A/2018/326)

Auf Seite 6 des Masterplans PM wird dargestellt, dass derzeit 1.100 Büroarbeitsplätze für 960 Mitarbeiter der Kreisverwaltung bereitgehalten werden. Worin begründen sich 140 Arbeitsplätze über dem Soll und welche zusätzlichen Kosten verursachen diese derzeit?

In den Liegenschaften der Kreisverwaltung haben ca. 960 Beschäftigte der Kreisverwaltung (Stand Mai 2018) einen fest zugewiesenen Büroarbeitsplatz (BAP).

Ein darüber hinausgehender zum Teil variierender Bedarf an Büroarbeitsplatzkapazitäten ergibt sich aufgrund nachfolgender Sachverhalte:

- Durch die Verteilung der Fachbereiche der Kreisverwaltung auf sechs Standorte, müssen für einen Teil der Beschäftigten Büroarbeitsplätze an verschiedenen Standorten vorgehalten werden.
- Den Beschäftigten der Kreisverwaltung stehen bei Bedarf Rotationsarbeitsplätze an den Standorten Bad Belzig, Werder (Havel), Teltow und Brandenburg an der Havel zur Verfügung.
- Für soziale Beratungsleistungen durch beauftragte Dritte werden durch die Kreisverwaltung BAP vorgehalten. (Belegung variiert)
- Es besteht ein Bedarf an zusätzlichen BAP für den Zuwachs an Planstellen. (wachsender Landkreis)
- Ebenfalls müssen BAP für Auszubildende und Praktikanten berücksichtigt werden.

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

Auf Seite 15 des Masterplans PM ist angegeben, dass von 1000 Büroarbeitsplätzen, inklusive 40 Büroarbeitsplätzen strategischer Reserve, für die Beschäftigtenzahl ausgegangen wird. Wie wurde die zukünftige Gesamtbeschäftigtenzahl ermittelt?

In der „Skizze für ein Konzept zur Entwicklung der Verwaltungsstandorte der Kreisverwaltung Potsdam-Mittelmark“ (Drucksache 2017/422) wurde nach großzügiger Schätzung ab dem Jahr 2023 von einem Gesamtkapazitätsbedarf in Höhe von 1.100 Büroarbeitsplätzen (BAP) ausgegangen.

Dieser Bedarf wurde unter Annahme folgender Rahmenbedingungen ermittelt:

- personelle Auswirkungen der Verwaltungsstrukturreform 2019 (Wechsel des Amtes Beetzsee, Aufgabenübertragung durch die Funktionalreform)
- weitere positive Bevölkerungsentwicklung des Landkreises
- Potsdam-Mittelmark
- Wanderungen (räumliche Bevölkerungsbewegungen) im Landkreis Potsdam-Mittelmark mit Auswirkung auf die Nachfrage- bzw. Empfängergruppen von Verwaltungsdienstleistungen
- allgemeine technische und arbeitsorganisatorische Entwicklungen (z.B. fortschreitende Digitalisierung und Rationalisierung, Homeoffice, etc.)

Bei der Erarbeitung des Masterplans konnten neue Erkenntnisse (z. B. Absage Verwaltungsstrukturreform, 1-Standort-Strategie) gewonnen werden, so dass eine Neubetrachtung des Arbeitsplatzbedarfs vorgenommen wurde. Nachfolgende Annahmen wurden getroffen:

- Auswirkungen der Synergieeffekte durch die Standortkonzentration, Zusammenlegung der Fachbereiche sowie Schaffung des gemeinsamen Service-Centers
- Auswirkungen der Digitalisierung von Prozessen auf die erforderliche Anzahl an Sachbearbeitern (führt zu einer Dämpfung des weiteren Bedarfs); gleichwohl Annahme, dass Beschäftigte mit IT Kompetenz zusätzlich eingestellt werden müssen
- Reserve

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

Wurden die gemäß eGovernment-Gesetz (eGovG) und Onlinezugangsgesetz (OZG) zu erwartenden Auswirkungen der Digitalisierung und Automatisierung auf den Personalkörper des Landkreises berücksichtigt?

Soweit möglich wurden die zu erwartenden Auswirkungen berücksichtigt. [(Siehe auch Punkt 2.1)]

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

Wie wurden diese ermittelt und in welcher Höhe sind Auswirkungen, ggf. auch im zeitlichen Verlauf, auf den Personalkörper und damit verbunden auf Infrastruktur zu erwarten? Bitte graphisch darstellen.

Zu dieser Frage kann gesagt werden, dass wir uns erst am Anfang des Digitalisierungsprozesses befinden. Gegenwärtig erarbeiten wir hierzu eine Digitalisierungsstrategie. Für die Erarbeitung dieser Strategie ist aber die Klärung der strategischen Frage, an welchen Standorten künftig die Kreisverwaltung arbeiten wird, von entscheidender Bedeutung.

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

2.2 Außenstellen

Womit werden die bisherigen Außenstellen des Landratsamtes begründet? Sollte zur Begründung ausgeführt werden, dass entsprechende Mitarbeiter nicht für den Kreissitz gewonnen werden konnten, bitten wir um Mitteilung, wann es bei welcher Ausschreibung keine oder zu wenige Bewerber mit der in der Ausschreibung geforderten Qualifikation gab.

Die Struktur der Außenstellen der Kreisverwaltung hat im Wesentlichen historische Gründe. Die Altkreise Brandenburg-Land, Potsdam-Land und Belzig besaßen jeweils Verwaltungsliegenschaften in Brandenburg an der Havel, Potsdam, Werder (Havel) und Belzig, die auch nach der Kreisneubildung im Jahr 1993, insbesondere auch wegen mangelnder Unterbringungskapazitäten in der Kreisstadt Belzig, weiter genutzt werden mussten. Die bereits um die Jahrtausendwende vom damaligen Landrat Lothar Koch vorgeschlagene weitgehende Zentralisierung der Kreisverwaltung in einem zu errichtenden Neubau in Belzig (Papendorfer Weg) fand nicht die mehrheitliche Unterstützung durch den Kreistag und wurde deshalb nie realisiert.

Am Standort Bad Belzig hatten zu keiner Zeit mehr als 480 Beschäftigte der Kreisverwaltung ihren Arbeitsplatz.

(A/2018/332)

Welche Beschlüsse des Kreistages zu Außenstellen des Landratsamtes gibt es?

Unmittelbare Beschlüsse zu Außenstellen sind nicht bekannt.

(A/2018/332)

2.3 Beschäftigte am Standort Bad Belzig

Welche Anzahl MitarbeiterInnen arbeiten zurzeit am Standort Bad Belzig, aufgeschlüsselt nach den einzelnen Fachbereichen?

Fachbereich Anzahl Beschäftigte:

0	49
1	171
3	3
4	4
5	99
6	62

388

(A/2018/317)

Aus welchen Wohnorten kommen diese MitarbeiterInnen nach Bad Belzig, aufgeschlüsselt nach der Anzahl?

Wohnorte	Anzahl MA
Aken	2
Altbensdorf	1
Bad Belzig	93
Bad Belzig OT Bergholz	2
Bad Belzig OT Kuhlowitz	2
Bad Belzig OT Lübnitz	2
Bad Belzig OT Lüsse	2
Bad Belzig OT Lütte	2
Bad Belzig OT Ragösen	5
Bad Belzig OT Dippmannsdorf	2
Bad Belzig OT Fredersdorf	1
Bad Belzig OT Neschholz	1
Bad Belzig OT Schwanebeck	2
Beelitz	9
Beetzsee	2
Beetzseeheide	3
Berlin	8
Borkheide	7
Brandenburg an der Havel	30
Brieselang	1
Brück	21
Buckautal	1
Burg	1
Coswig	2
Dessau	6
Falkensee	1
Golzow	4
Gömnitz	1
Görzke	4
Gräben	2
Groß Kreutz	4
Haseloff	2
Havelsee	1

Wohnorte	Anzahl MA
Hohenwerbig	1
Kemberg	1
Kleinmachnow	2
Kloster Lehnin	13
Leegebruch	1
Linthe	4
Ludwigsfelde	1
Lutherstadt Wittenberg	3
Michendorf	5
Mühlenfließ	3
Nedlitz	1
Nichel	1
Niemegk	14
Nuthetal	2
Planbruch	2
Planetar	6
Potsdam	21
Pritzwalk	1
Rabenstein	3
Schöneiche	1
SchwieLOWsee	8
Strausberg	1
Teltow	2
Treuenbrietzen	15
Wenzlow	2
Werder	12
Wiesenburg	26
Wollin	2
Wusterwitz	1
Zahna-Elster	1
Zerbst	1
Ziesar	4
	388

(A/2018/317)

Welche Anzahl MitarbeiterInnen wohnen direkt in Bad Belzig?

Direkt in Bad Belzig wohnen 93 Beschäftigte.

(A/2018/317)

Wie viele Beschäftigte aus Bad Belzig und unmittelbarer Umgebung sind von der Verlegung nach Beelitz betroffen?

Am derzeitigen Standort der Kreisverwaltung Bad Belzig sind 114 Personen aus der Gemeinde Bad Belzig mit Erstwohnsitz gemeldet. Es ist damit zu rechnen, dass in 5 Jahren ca. 100 Arbeitsplätze, die mit Bad Belzigern besetzt sind, nach Beelitz-Heilstätten verlegt werden würden.

(A/2018/320)

2.4 Beteiligung der Beschäftigten

Wird den von der Verlegung nach Beelitz-Heilstätten betroffenen Beschäftigten die Möglichkeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben?

Der Personalrat des Landkreises als Mitarbeitendenvertretung ist in die Erarbeitung des Masterplanes eingebunden. Der Landrat führt Informationsveranstaltungen für die Beschäftigten in Bad Belzig und in Teltow durch, um den Masterplan vorzustellen. (A/2018/320)

3. Standortentscheidung

3.1 Zentralisierung

Aus welchen Gründen gelang es nicht, einen zentralen Verwaltungsstandort in Bad Belzig zu schaffen?

Nach der Kreisgebietsreform 1993 standen am Standort Bad Belzig nicht ausreichend Arbeitsplätze zur Verfügung. So wurden bisherige Verwaltungsstandorte in Potsdam und Brandenburg an der Havel weitergenutzt. Daneben wurden nach und nach Verwaltungsgebäude in Werder (Havel), Brandenburg an der Havel und Teltow angemietet. Eine grundlegende Zentralisierung der Kreisverwaltung in Bad Belzig erfolgte aus vielschichtigen Gründen nie.

Ende 2001 waren in Bad Belzig 480 Kreisbedienstete tätig (etwas weniger als die Hälfte der damaligen Belegschaft). Der notwendige Bau eines weiteren Gebäudes am Standort Papendorfer Weg für weitere 125 Beschäftigte wurde zwar projektiert, fand dann aber nicht die notwendigen Kreistagsmehrheiten und das Vorhaben wurde abgesagt.

(A/2018/318)

Warum wurde danach dieses Vorhaben nicht weiter verfolgt?

Hierzu bestand kein Auftrag seitens des Kreistages. In der Planung zum Doppelhaushalt 2017/2018 hat der Kreistag den Landrat beauftragt, ein modernes Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung des Standortes Beelitz-Heilstätten zu erarbeiten und vorzulegen. Mit Vorlage des Masterplans hat die Verwaltung diesen Auftrag erfüllt.

(A/2018/318)

Inwieweit plant die Kreisverwaltung bzw. der Landrat, weitere Ämter oder Stellen des Landratsamtes außerhalb des gesetzlich vorgegebenen Kreissitzes anzusiedeln? Welche sollen das sein?

Das „Lösungsszenario 2 | Ein-Standort-Strategie“ (siehe Punkt 6.3 Masterplan PM) sieht die Zusammenführung sämtlicher Fachbereiche des Landkreises am Standort Beelitz-Heilstätten in einem zentralen Verwaltungsneubau vor. In Bad Belzig werden die Niemöllerstraße sowie das ehemalige TGZ-Gebäude weiterhin für Verwaltungszwecke genutzt.

In Bad Belzig werden aus heutiger Sicht voraussichtlich zukünftig Mitarbeiter des Fachbereichs 0 (Kreistagsbüro, Büro des Landrates) sowie des Fachbereichs 1 (Kreisstraßenbetrieb, Archiv, Gebäudemanagement/IT-Service) sowie die Fachbereiche 5 und 6 (Service-Punkt) in einer Gesamtstärke von ungefähr 40 bis 50 Beschäftigten tätig sein. (A/2018/332)

3.2 Digitalisierung

Welche Strukturen werden für die optimale Kommunikation zwischen den Fachabteilungen am zentralen Standort (z.Zt. Planung Beelitz-Heilstätten) und dem Büro des Landrates bzw. Kreistagsbüro vorgesehen?

Es werden alle gängigen und bis zum Umzug ins neue Verwaltungsgebäude technisch etablierten Strukturen für eine optimale Kommunikation vorgesehen (z.B. webbasierte Fachverfahren, Groupware, Videokonferenzen, Telefon etc.).

(A/2018/333)

Welche Leistungen des Landkreises sollen digitalisiert und welche Geschäftsvorfälle sollen automatisiert werden?

Die bisherigen Überlegungen gehen davon aus, dass über die bereits vorhandenen digitalen Dienstleistungen hinaus ein hoher Digitalisierungsgrad erreicht werden kann. Hierbei sind wir jedoch auch abhängig von den weiteren Entscheidungen des Landesgesetzgebers sowie den Möglichkeiten, die die Anbieter der durch die Kreisverwaltung genutzten Fachverfahren zukünftig bieten können.

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

Kann die in der Bewertung der Zielerreichung auf der Seite 26 schlechter dargestellte Kommunikation zwischen den Fachbereichen und Fachdiensten auch durch elektronische Kommunikation, beispielsweise durch Umsetzung des Organisationskonzeptes elektronische Verwaltungsarbeit - Baustein E-Zusammenarbeit, verbessert werden?

Durch neue elektronische Kommunikationsformen kann die Zusammenarbeit zwischen den Verwaltungseinheiten nur in begrenztem Umfang verbessert werden.

Wir stellen fest, dass der persönliche Kontakt zwischen den Beschäftigten der Kreisverwaltung auch künftig von sehr hohem Stellenwert sein wird.
(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

3.3 Nutzungskonzept

Kann die Verwaltung bereits jetzt sagen, wie viele Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in Bad Belzig verbleiben (nach einem evtl. Umzug 2023 nach Beelitz-Heilstätten) sollen und welche Bereiche sie dann betreuen und vertreten?

Nach Umsetzung der in Szenario 2 (Ein-Standort-Strategie) beschriebenen Lösung werden in Bad Belzig zukünftig Mitarbeiter des Fachbereichs 0 (Kreistagsbüro, Büro des Landrates) sowie des Fachbereichs 1 (Kreisstraßenbetrieb, Archiv, Gebäudemanagement/IT-Service) sowie der Fachbereiche 5 und 6 (Service-Punkt) in einer Gesamtstärke von ungefähr 40 bis 50 Beschäftigten in Bad Belzig tätig sein. Hinzu kommen die Beschäftigten der PM regiobus GmbH (Personalbestand aktuell 399 Personen; davon 56 Angestellte), die im Zuge der Verlagerung des Hauptsitzes vom Standort Potsdam nach Bad Belzig ziehen werden, sowie ca. 20 Mitarbeiter der Wirtschaftsfördergesellschaft des Landkreises.
(A/2018/319)

Gibt es Pläne, bisher außerhalb des Kreissitzes angesiedelte Ämter oder Stellen wieder in Bad Belzig anzusiedeln?

Nein.

Jedoch werden Beschäftigte der regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH (Personalbestand aktuell 399 Personen; davon 56 Angestellte) im Zuge der Verlagerung des Hauptsitzes vom Standort Potsdam nach Bad Belzig umziehen. Außerdem werden ca. 20 Mitarbeiter der Wirtschaftsfördergesellschaft des Landkreises in Bad Belzig tätig sein sowie weiterhin sog. Beauftragte Dritte (Freie Träger) in einem Sozialen Beratungszentrum arbeiten.
(A/2018/332)

In welchem Umfang werden Personal und Führungskräfte für Aufgaben des Landrates, des Landratsbüros sowie des Kreistagsbüros in Bad Belzig zukünftig vorgehalten? Welche Fachdienste könnten aus derzeitiger Sicht federführend am Kreissitz Bad Belzig verbleiben?

Nach Umsetzung der in Szenario 2 (Ein-Standort-Strategie) beschriebenen Lösung, werden in Bad Belzig zukünftig Mitarbeiter des Fachbereichs 0 (Kreistagsbüro, Büro des Landrates) sowie des Fachbereichs 1 (Kreisstraßenbetrieb, Archiv, Gebäudemanagement/IT-Service) sowie der Fachbereiche 5 und 6 (Service-Punkt) in einer Gesamtstärke von ungefähr 40 bis 50 Beschäftigten in Bad Belzig tätig sein.

Hinzukommen die Beschäftigten der regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH (Personalbestand aktuell 399 Personen; davon 56 Angestellte), die im Zuge der Verlagerung des Hauptsitzes vom Standort Potsdam nach Bad Belzig ziehen werden, sowie ca. 20 Mitarbeiter der Wirtschaftsfördergesellschaft des Landkreises.
(A/2018/333)

Was soll mit den jüngst erbauten bzw. sanierten Gebäuden in Bad Belzig geschehen?

Die Kreisverwaltung Potsdam-Mittelmark wird während der Initiierungsphase für die Liegenschaften, die sich im Eigentum des Landkreises befinden und zukünftig nicht mehr für Verwaltungszwecke genutzt werden, ein Nachnutzungskonzept erstellen.
(A/2018/332)

Wie ist die Planung hinsichtlich der nicht mehr genutzten Gebäude im LK und Bad Belzig, wenn die Verwaltung verlegt wird? Ich bitte um einzelne, konkrete Auflistung.

Sobald der Kreistag Potsdam-Mittelmark die Umsetzung des Masterplanes beschlossen hat, wird die Verwaltung ein konkretes Umzugskonzept erarbeiten.

Sämtliche Liegenschaften, die in Brandenburg an der Havel, Werder (Havel) und Teltow zu Verwaltungszwecken genutzt werden, sind angemietet. Diese Mietverträge würden nach einem konkreten Plan schrittweise beendet werden. In Bad Belzig würden die kreiseigenen Liegenschaften in der Niemöllerstraße und in der Brücker Landstraße weitergenutzt werden. Lediglich für den Standort Papendorfer Weg wäre ein Nachnutzungskonzept zu erarbeiten bzw. könnte die Liegenschaft zur Nachnutzung veräußert werden. Für die Erarbeitung einer Nachnutzungskonzeption stünde ein ausreichend langer Zeitraum von mehreren Jahren zur Verfügung, da die Liegenschaft noch mindestens fünf Jahre genutzt werden müsste.
(A/2018/321)

Welche bisherig im Eigentum befindlichen Dienstgebäude des Landkreises in Bad Belzig könnten einer Nachnutzung zugeführt werden? Welche Nachnutzungen für Dienstgebäude sind in Diskussion?

Nach Umsetzung der in Szenario 2 (Ein-Standort-Strategie) beschriebenen Lösung, bleiben das Landratsgebäude in der Niemöllerstraße 1 sowie das ehem. TGZ-Gebäude in der Brücker Landstraße in unmittelbarer Nutzung für Verwaltungszwecke. Sämtliche anderen Liegenschaften im Eigentum des Landkreises sollen einer geeigneten, möglichst die Entwicklung der Stadt Bad Belzig förderlichen Nachnutzung zugeführt werden. Dafür wird nach Beschlussfassung des Masterplans ein Nachnutzungskonzept erstellt.

Weitere Aussagen können derzeit noch nicht getroffen werden.
(A/2018/333)

Beabsichtigt die Verwaltung nach dem vorliegenden strukturierten Masterplanentwurf, der allein die Verwaltung betrifft, einen Masterplan für die Region Bad Belzig und die Bevölkerung zu erarbeiten (erarbeiten zu lassen), der Entwicklungs- und Ansiedlungschancen für Handwerk und Gewerbe bzw. Industrie im ländlichen Raum aufzeigt? Sind dazu Kooperationen mit der Stadt Bad Belzig vorgesehen bzw. bestehen sie schon? Welche Strategie kann dazu bis 2024 verfolgt werden?

Nach einem Beschluss des Masterplans durch den Kreistag haben wir 5 – 6 Jahre Zeit, bis Mitarbeiter der Kreisverwaltung einen Verwaltungsneubau in Beelitz-Heilstätten beziehen werden.

Bis dahin beabsichtige ich, gemeinsam mit der Stadt Bad Belzig ein Konzept zu erarbeiten und umzusetzen, wie die in der Stadt nicht mehr benötigten, im Eigentum des Landkreises befindlichen Liegenschaften eine sinnvolle Nachnutzung finden werden. Dafür wird eine mir zugeordnete Stabstelle eingerichtet, die dies koordiniert. Außerdem wird die kreisliche Wirtschaftsförderung auch in den kommenden Jahren ihre Arbeitsschwerpunkte Ländliche Entwicklung, Tourismus und Gesundheitswirtschaft auf die Region um Bad Belzig setzen.

Dies habe ich bereits vor Veröffentlichung des Masterplans dem Bürgermeister der Stadt Bad Belzig, Herrn Leisegang, sowie dem Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung, Herrn Kampf, in einem persönlichen Gespräch am 13.08.2018 versichert.

(A/2018/319)

Steht die Verwaltung des Landkreises nicht in der Pflicht (zumindest moralischen Pflicht), einen Masterplan für Region und Bevölkerung zu erarbeiten?

Diese suggestive Frage kann nur politisch beantwortet werden.

Es sind bereits mehrere Konzepte zur Entwicklung des ländlichen Raumes vorhanden (vgl. Antwort 5). Der Beschluss darüber hinausgehender Maßnahmen steht dem Kreistag frei.

(A/2018/319)

Welche Unterstützungen des Landkreises für die bisherigen Standortkommunen im Landkreis PM werden vom Landrat jeweils angestrebt? Welche Steuerungselemente für die Zeit bis zur realen Umsetzung des „Masterplan PM“ sind bereits im Haushaltsentwurf 2019/2020 berücksichtigt? Welche zusätzlichen Steuerungselemente und Unterstützungen für die Region des Fläming werden vom Landrat aktuell noch ergänzend vorgesehen?

Über diese Themen kann und sollte konkret erst nach dem Grundsatzbeschluss des Kreistages (Masterplan PM) diskutiert werden.

Wir haben mindestens 5 – 6 Jahre Zeit, bis Mitarbeitende der Kreisverwaltung einen Verwaltungsneubau in Beelitz-Heilstätten beziehen werden.

Bis dahin beabsichtige ich, gemeinsam mit der Stadt Bad Belzig ein Konzept zu erarbeiten und umzusetzen, wie die in Bad Belzig nicht mehr benötigten, im Eigentum des Landkreises befindlichen Liegenschaften eine sinnvolle, die Entwicklung der Stadt förderliche Nachnutzung finden werden.

(A/2018/333)

Wie viele Fördermittel hat die Stadt Bad Belzig mittelbar oder unmittelbar durch den Status der Kreisstadt in den letzten 10 Jahren erhalten?

Diese Frage können wir als Landkreis leider nicht beantworten, da uns diese Daten nicht vorliegen. In dieser Angelegenheit möchte ich Sie bitten, sich direkt an die Stadt Bad Belzig zu wenden.

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

Im Strategieprogramm werden industrielle Bereiche im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes genannt, wie kann garantiert werden, dass die Bestrebungen dieser Ansiedlungen im Raum Bad Belzig stattfindet? Sind solche Aussagen belastbar?

Vermutlich bezieht sich die Frage auf die Maßnahme ID 383 des Entwurfes zum Strategieprogramm 2019/2020. Eine industrielle Ansiedlung im Raum Bad Belzig steht nicht im unmittelbaren Kontext.

(A/2018/319)

Existieren schon Infrastrukturpläne für den beabsichtigten Standort Beelitz-Heilstätten?

Nein.

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

Der Abschnitt 8 Umsetzung des Masterplans PM definiert unter anderem den Handlungsstrang Optimierung der ÖPNV-Verbindungen nach Beelitz-Heilstätten, in der Bewertung der Zielerreichung auf der Seite 26 wird der Lösung S1 eine schlechtere Erreichbarkeit mittels Individualverkehr und ÖPNV bescheinigt. Kann der Landkreis über die kreiseigene regiobus PM GmbH den ÖPNV in beiden Lösungsszenaren S1 und S2 verbessern?

Diese Möglichkeit besteht grundsätzlich. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass dies zu Lasten des Kreishaushaltes gehen wird. Für den Bereich Beelitz-Heilstätten kann jedoch unterstellt werden, dass die Belastung geringer ausfallen wird, da diese aufgrund erheblicher Neubauaktivitäten (Wohnungen, Wohnhäuser) ohnehin realisiert werden muss.

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

3.4 Standortanalyse

Welche Standorte wurden, bei der im Raum stehenden Verwaltungsstandortentwicklungskonzeption, gleichrangig untersucht? Sollte eine Fokussierung auf einen Standort stattgefunden haben, so bitten wir um eine diesbezügliche Begründung.

Siehe Masterplan PM, Kapitel 5.2 „Standort“ sowie Kapitel 6 „Szenarienbildung“.
(A/2018/332)

Welche Bewertungskriterien wurden bei der Standortstudie angewendet? Fanden auch die Entscheidungskriterien des Gesetzgebers Berücksichtigung?

Siehe Masterplan PM, Kapitel 5.2 „Standort“.
(A/2018/332)

Kann die Verwaltung einschätzen, wie hoch die Kaufkraft der jetzigen 410 Mitarbeiter in Bad Belzig ist? Wenn ja, bitte Zahl in Euro benennen und wie diese ermittelt wurde. Wenn möglich - nach anonymisierten Entgeltbereichen zuordnen.

Eine seriöse Einschätzung zur Kaufkraft der jetzigen 410 in Bad Belzig arbeitenden Mitarbeiter ist mir derzeit nicht möglich.

Nach meinen Informationen haben aktuell ca. 29% der am Standort Bad Belzig Beschäftigten der Kreisverwaltung ihren Erstwohnsitz in der Stadt Bad Belzig sowie in den umgebenden Ortsteilen der Stadt. Demnach müsste hinsichtlich der Kaufkraft differenziert werden zwischen den Personen, die am Standort Bad Belzig auch wohnen und denen, die täglich zur Arbeit nach Bad Belzig einpendeln.

(A/2018/319)

3.5 Rechtmäßigkeit

Hat die Kreisverwaltung Potsdam-Mittelmark die Rechtmäßigkeit der Drucksache 2018/535 im Zuge der Erarbeitung beim Ministerium des Innern des Landes Brandenburg schriftlich geprüft oder gründet sich die höhere Einstufung der kommunalen Selbstverwaltungshoheit gegenüber dem o. g. Gesetz auf die rechtlichen Bewertungen der Kreisverwaltung bzw. ihrer Mitarbeiter?

Welche schriftliche Antwort ergab die v. g. Prüfung der Rechtmäßigkeit beim Ministerium des Innern des Landes Brandenburg?

Die Entscheidung, wo Verwaltung räumlich und fachlich organisiert wird, obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Hauptverwaltungsbeamten einer kommunalen Gebietskörperschaft im Rahmen seiner Organisationshoheit. Ich gehe davon aus,

dass sich die Beschlussvorlage zum Masterplan PM (die ich von der Tagesordnung der Kreistagssitzung am 11.10.2018 zurückgezogen habe) im gesetzlich zulässigen Rahmen bewegt. Eine Befragung des Ministeriums des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg (MIK) kam bisher nicht in Betracht.

Grundsätzlich prüft das MIK als zuständige Kommunalaufsichtsbehörde Sachverhalte, wenn entsprechende Beschlüsse durch den Kreistag gefasst wurden.
(A/2018/331)

Ist es üblich, dass die Beschlussvorlagen für den Kreistag nicht vor Behandlung auf ihre Rechtmäßigkeit hin eindeutig und zweifelsfrei überprüft werden, wenn höherrangige gesetzliche bzw. rechtliche Festlegungen existieren und einer Beschlussfassung offensichtlich entgegenstehen?

Wie schon zur vorhergehenden Frage ausgeführt ist meine Rechtsauffassung dazu eindeutig, so dass für mich bislang kein Anlass besteht, an der Rechtmäßigkeit der Kreistagsbeschlussvorlage zu zweifeln.

(A/2018/331)

4. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Mit welchen Investitionskosten rechnet das Landratsamt an anderen Standorten (...)?

Siehe Masterplan PM, Anlage 2 „Ergebnisse Wirtschaftlichkeitsberechnung“.
(A/2018/332)

Ist eine Haushaltsmittelreserve für die Herstellungs- und ggf. weitere Kostensteigerungen eingestellt?

Ja. Für den Neubau wurden Gesamtkosten von 107 Mio. € inklusive Mehrwertsteuer ermittelt. Darin enthalten sind eine Reserve von 10 % und eine Indexanpassung für Baupreissteigerungen in Höhe von 8 %.

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

Wie wird sich der Verwaltungsneubau perspektivisch auf die Kreisumlage auswirken? Sind Mehrkosten für die Kommunen des Landkreises zu erwarten?

Langfristig wird sich die Investition im Vergleich zum Status Quo positiv auf die Kreisumlage auswirken.

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)

Im Abschnitt 6.5 Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nur das Ergebnis angegeben. Sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung die jeweils anfallenden Umzugskosten berücksichtigt? (Bitte Berechnung mit allen Positionen übermitteln.)

Grundsätzlich wurden Umzugskosten berücksichtigt. Allerdings wurde bei der Wirtschaftlichkeitsanalyse davon ausgegangen, dass beim „Szenario 0“ keine Umzüge für Sanierungsmaßnahmen in Mietobjekten stattfinden.

Nach intensiver Analyse der Mietobjekte stellte sich heraus, dass diese in Brandenburg an der Havel, Werder (Havel) und Teltow nicht so saniert werden können, dass eine Verbesserung der Bürgerfreundlichkeit, z.B. durch entsprechende Empfangs- und Warteräume, technische Aufwertung (z.B. freies W-LAN für Kunden der Kreisverwaltung) sowie Verbesserungen der Arbeitsmöglichkeiten gewährleistet werden kann. Dies ist technisch und wirtschaftlich nicht zu leisten.

Weitere Ausführungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung werden wir Ihnen in der Veranstaltung „Landratsgespräch“ am 14.11.2018 geben.

(A/Mail_2018-10-22/CDU_Hr. Werner)