

Pilotprojekt

an der Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg

**Dezentrales Immobilienmanagement für
Hochschulen in NRW**



Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg

1995 gegründet – Ausgleichsmaßnahmen für die Region Bonn

Bundesfinanzierung für 10 Jahre = 263,3 Mio €

- Investitionen: Grunderwerb, Bau, Einrichtungskosten
- Laufende Kosten: Personal- und Betriebskosten

1999 geplant 2.300 Studienplätze → 2 Neubauten

2001 aufgestockt → 2 Erweiterungsbauten

2005 Abschluss des Auf- und Ausbaus
Übergang in die Landesfinanzierung



Bauliche Entwicklung der Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg

Neubauten

planen und realisieren binnen 4 Jahren

Inbetriebnahme 01.08.1999

➤ Sankt Augustin	16.126 m² HNF	50 Mio €
➤ Rheinbach	10.545 m² HNF	34 Mio €

Erweiterungsbauten

Für 200 zusätzliche Studienplätze Informatik und fachliche Umstrukturierung

Inbetriebnahme 01.01.2005

➤ Sankt Augustin	3.616 m² HNF	12 Mio €
➤ Rheinbach	1.319 m² HNF	8 Mio €



Insgesamt **31.600 m²** HNF an 2 Standorten
Gesamtbaukosten **104 Mio €**
jährliches Bewirtschaftungsbudget rd. **2 Mio €**

Organisation des Facility Management

Outsourcingkonzept bereits in der Planungsphase

- entsprechende Gebäudetechnik
- geringe personelle Präsenz
- grundsätzlich Beauftragung Fremdfirmen



Pilotprojekt dezentrales Liegenschaftsmanagement NRW

Projektziele

- **Erhöhung der operativen Effizienz im Bereich Bau- und Liegenschaften**
 - reibungslose und flexible Abläufe
 - bessere Reaktionsfähigkeit auf veränderte Anforderungen
 - Erzielung möglicher Synergieeffekte
 - nachhaltige Optimierung der Bereitstellungskosten
- **Darstellung Mittelbedarf für Bau- und Bauunterhaltungsmaßnahmen**
 - transparente und verursachungsgerechte Baunutzungskosten
 - sachgerechte Kostenansätze

Pilothochschulen:

- Universität zu Köln
- Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg

Ziel: Ergebnisse auf alle Hochschulen NRW übertragen

Projektlaufzeit: 2007 bis 2010

Projektbegleitung: HIS

- konzeptionelle Grundlagen
- Dokumentation von Resultaten der Pilotphase
- Evaluation

Aufgabenstellung:

1. Entwicklung von Modellen zur Neugestaltung des Liegenschaftsmanagements
 - landesweit anwendbar - optimale Organisation
 - beispielhafte Organisation zur Optimierung des operativen Betriebs
2. Entwicklung von Kostenansätzen an Budgetierungsmodellen
 - Ermittlung der laufenden Baunutzungskosten
 - Einbeziehung der Baunebenkosten in die Budgetansätze
 - Qualifizierung des vorhandenen Instandhaltungsstatus
3. Konzeption und Implementierung von Kostenrechnung und Controlling
 - effizientes Kostenrechnungs- und CAFM-System auf Basis einer sachgerechten Anlagen-Buchhaltung

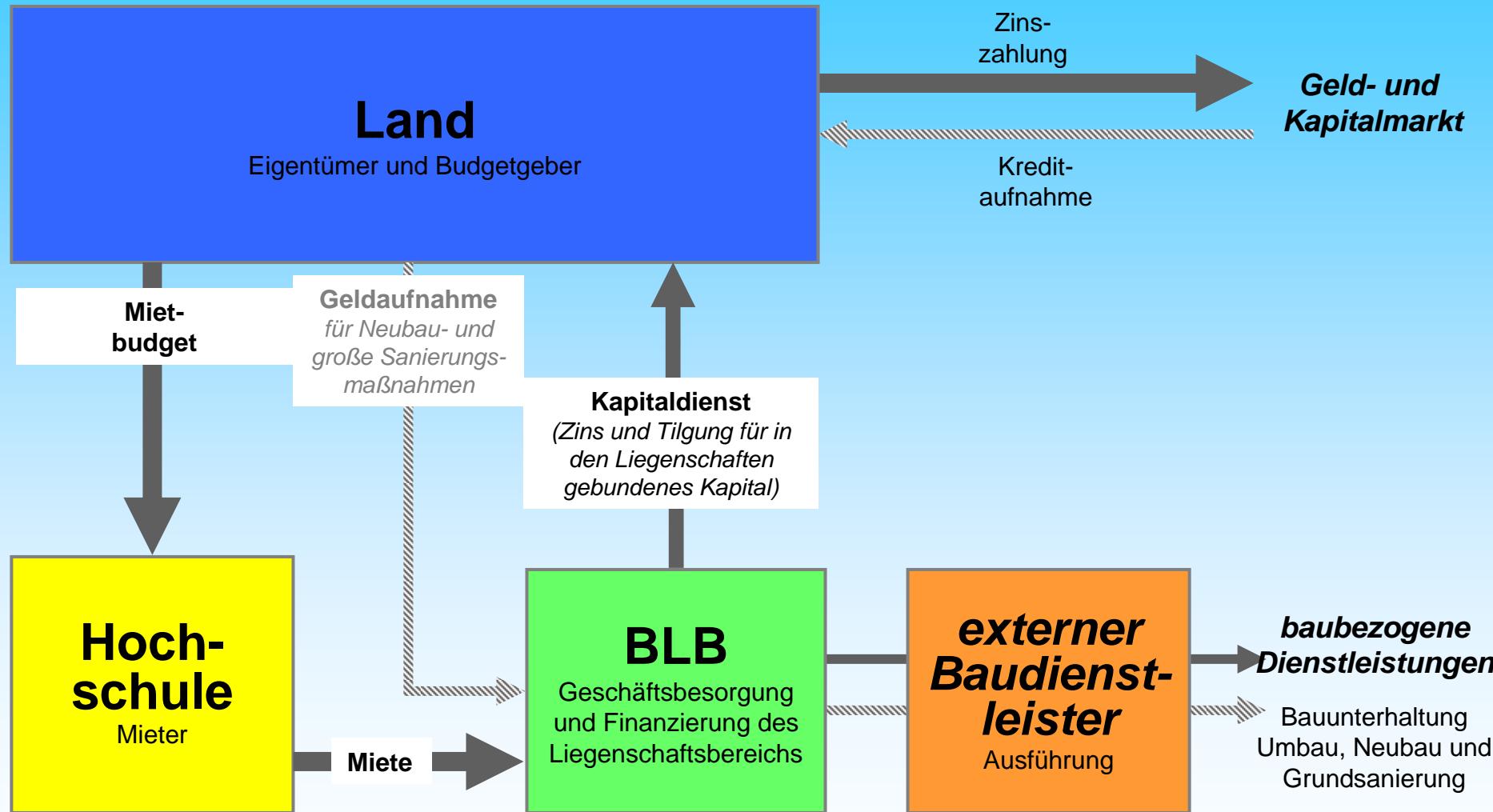
Notwendige Rahmenbedingungen:

1. keine Überleitung von BLB-Personal innerhalb der Erprobungsphase
2. Kontrahierung des BLB zur Sicherstellung von Auslastung und Finanzierung
3. Budgetierungsgrundlagen auf Basis des Flächenbestands erarbeiten
4. Budgetansätze müssen auskömmlich sein
5. keine Orientierung am Seebauer-Gutachten

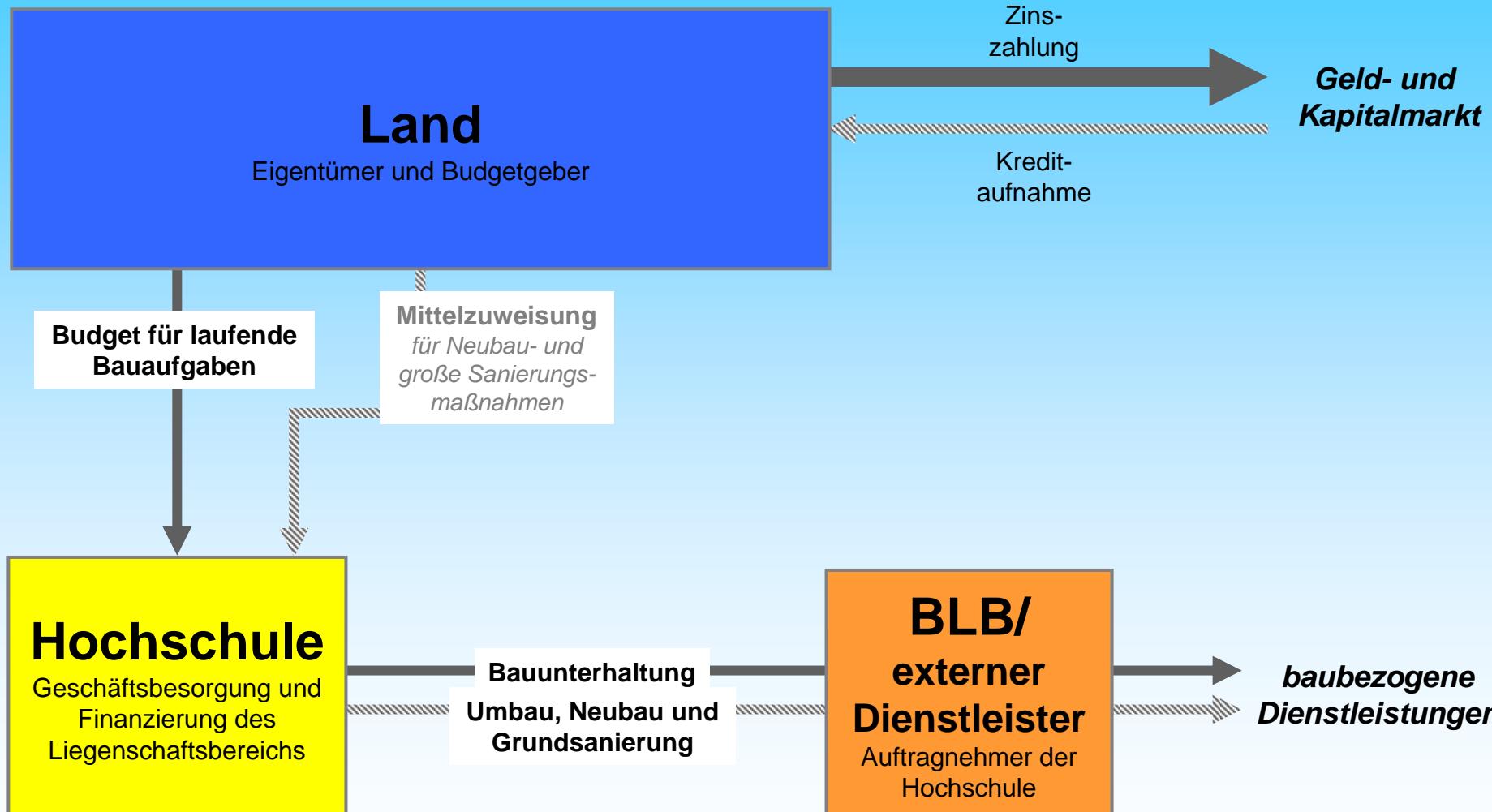
Fragestellungen 1 – Organisation:

- Wie soll das Liegenschaftsmanagement (*im Verhältnis Land-Hochschulen*) zukünftig organisiert werden?
- Welche Kompetenzen und Verantwortlichkeiten werden den Hochschulen zur Wahrnehmung von Eigentümeraufgaben übertragen?
- Welche übergreifenden Regelungen sind notwendig, um allen Hochschulen des Landes eine jeweils optimale Ausgestaltung der Bauaufgaben zu ermöglichen?
- Welche Rolle soll künftig der BLB für die Hochschulen spielen?

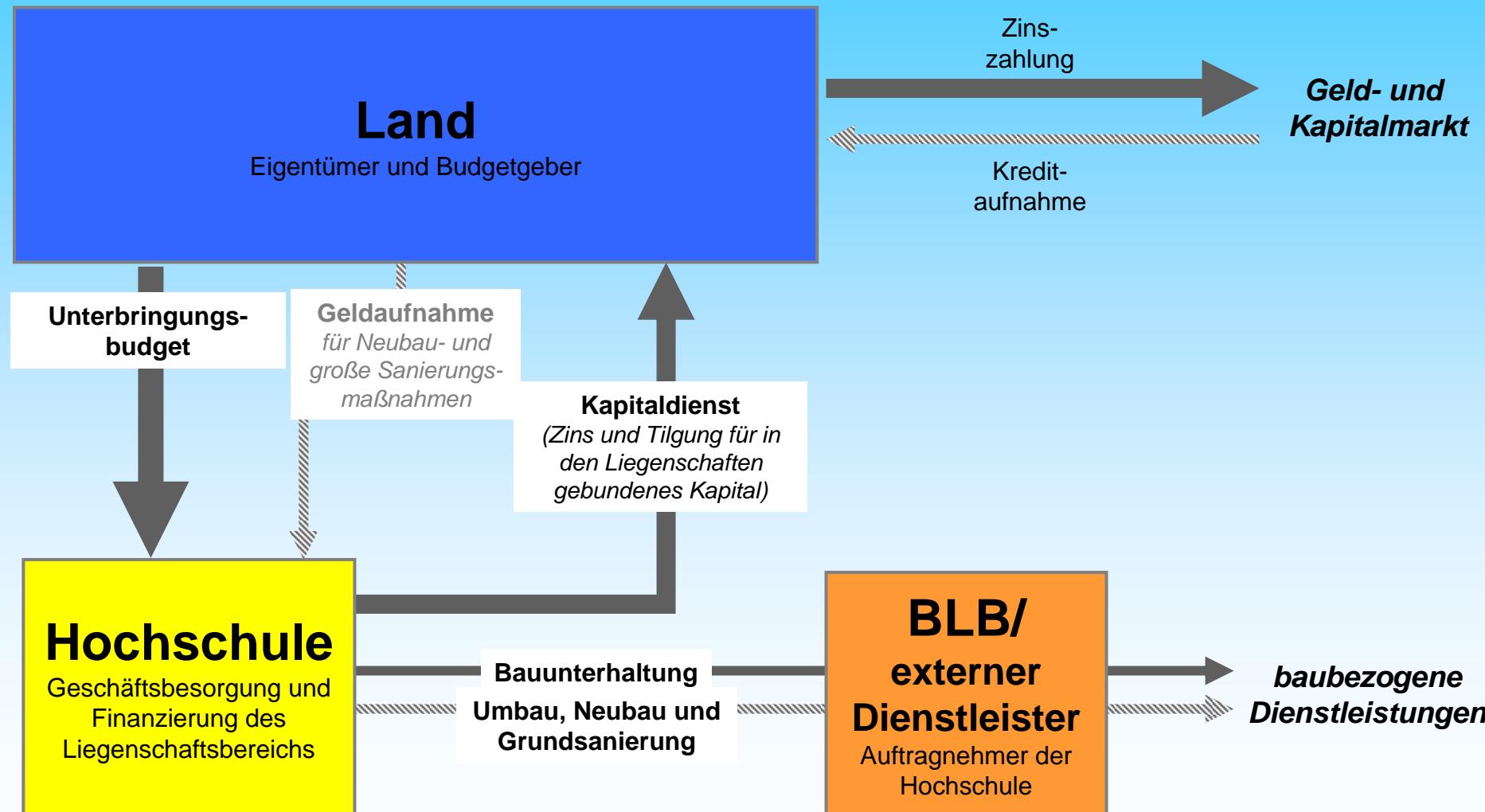
Aktuelle Organisation und Finanzierung der Bauaufgaben



Künftige Organisation und Finanzierung der Bauaufgaben I: Maßnahmenorientiertes Modell



Künftige Organisation und Finanzierung der Bauaufgaben II: Kapitaldienst-Modell



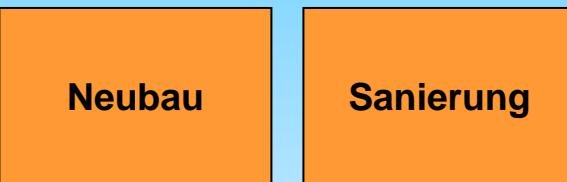
Fragestellungen 2 – Budgetierung und Steuerung:

- Was muss an Mitteln aufgewandt werden, um die Bereitstellung des vorhandenen Gebäudebestands nachhaltig sicherzustellen?
- Wie können Anreize zum sparsamen Umgang mit den verfügbaren (knappen) Ressourcen geschaffen werden?
- Soll die Finanzierung der Bauaufgaben zukünftig maßnahmenorientiert oder über fortlaufende Unterbringungsbudgets erfolgen?
- Wie wird die angemessene Unterhaltung des Gebäudebestands sichergestellt?

Ermittlung der laufenden Unterbringungskosten

Aktuelle Verantwortlichkeit und Budgetierung:

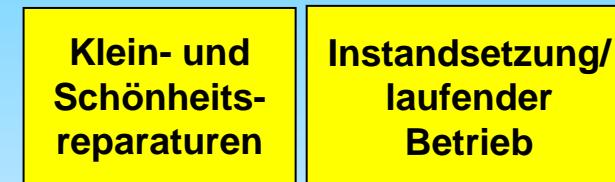
BLB – maßnahmenbezogen



BLB oder Hochschulen – fortlaufend



Hochschulen – fortlaufend

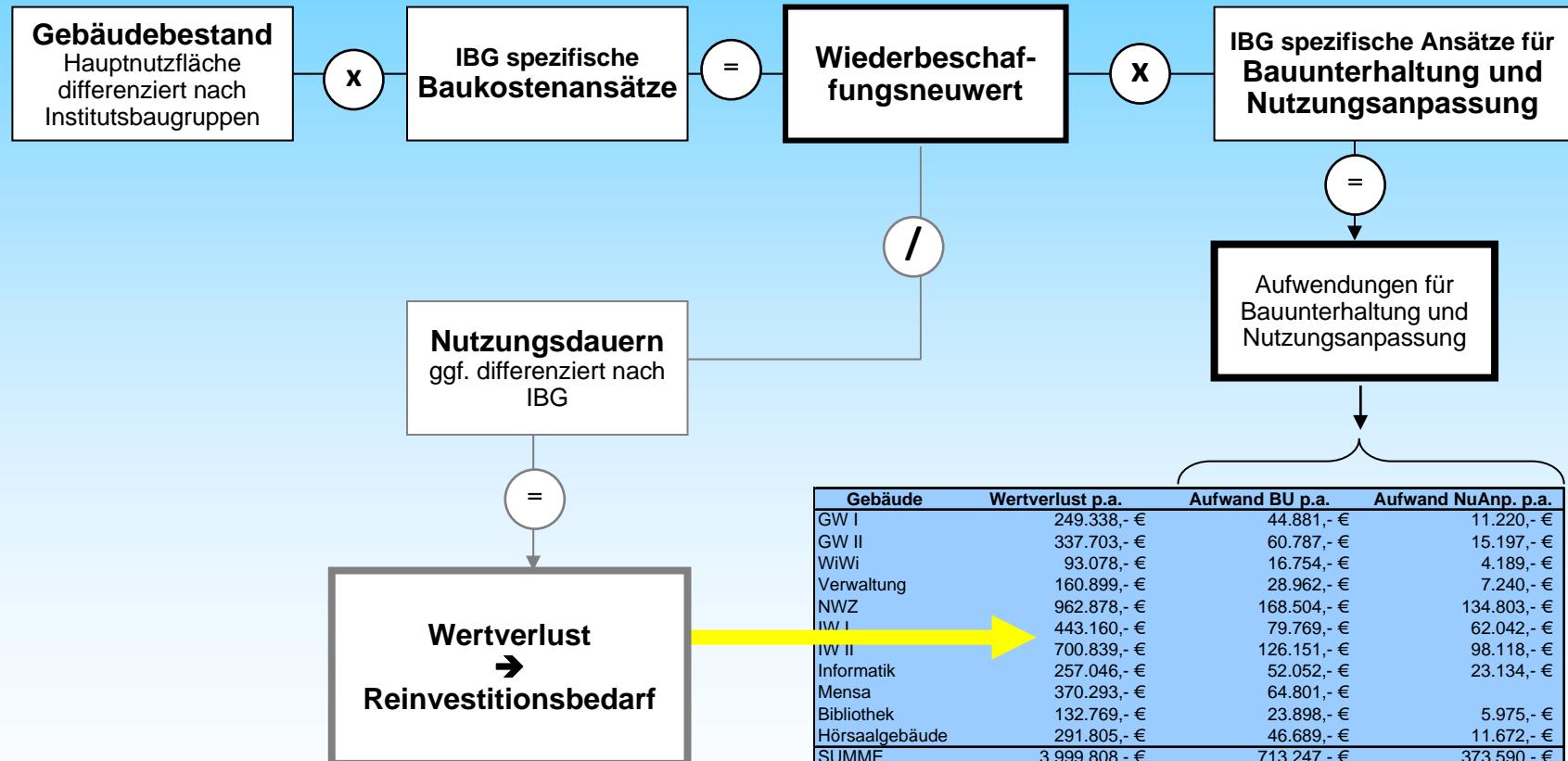


Wertverlust (Abschreibung) und kalkulatorische Zinsen auf gebundenes Kapital

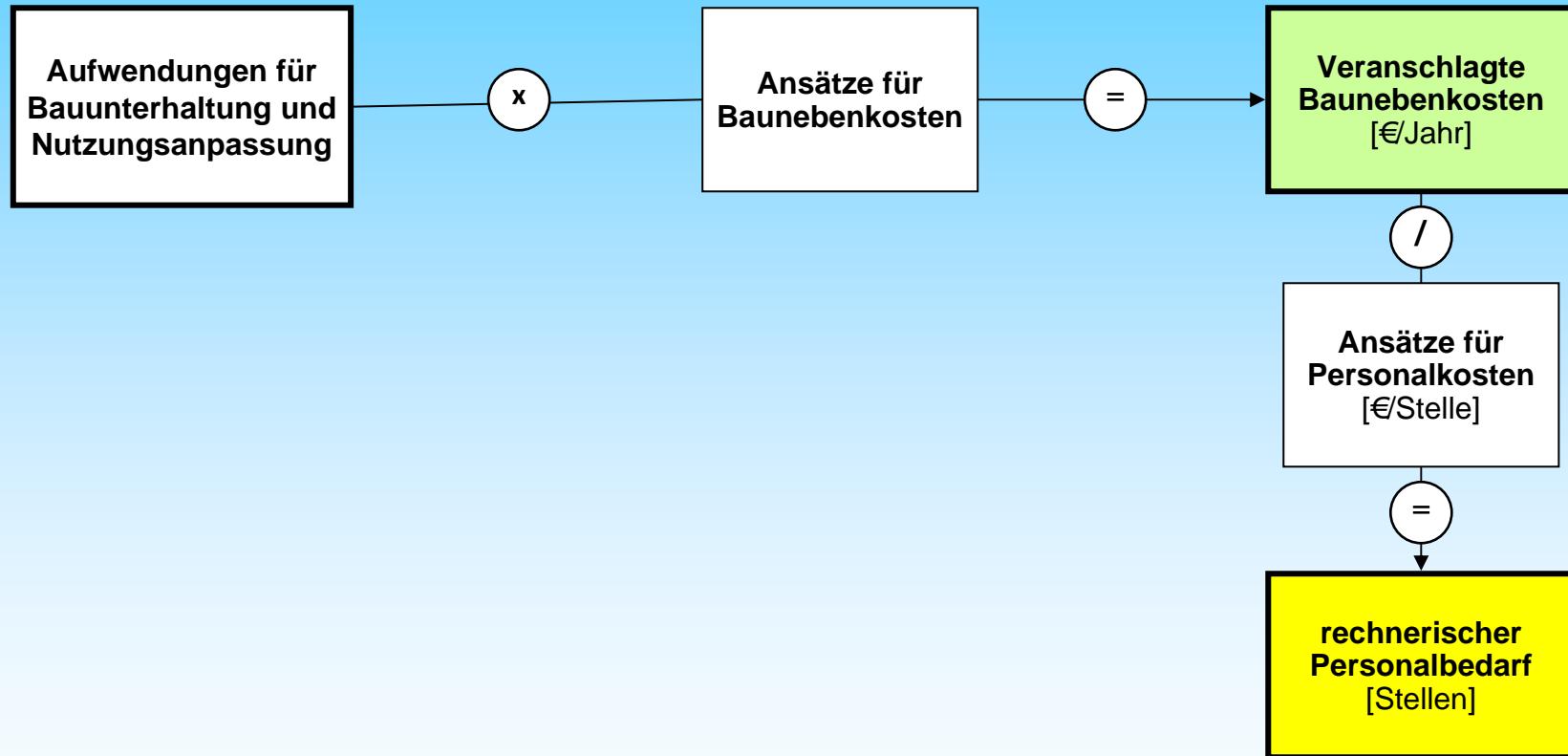
laufende Bereitstellungskosten
(ohne Aufwendungen für Fremdanmietungen etc.!)



Berechnungsschema für Baubudgets

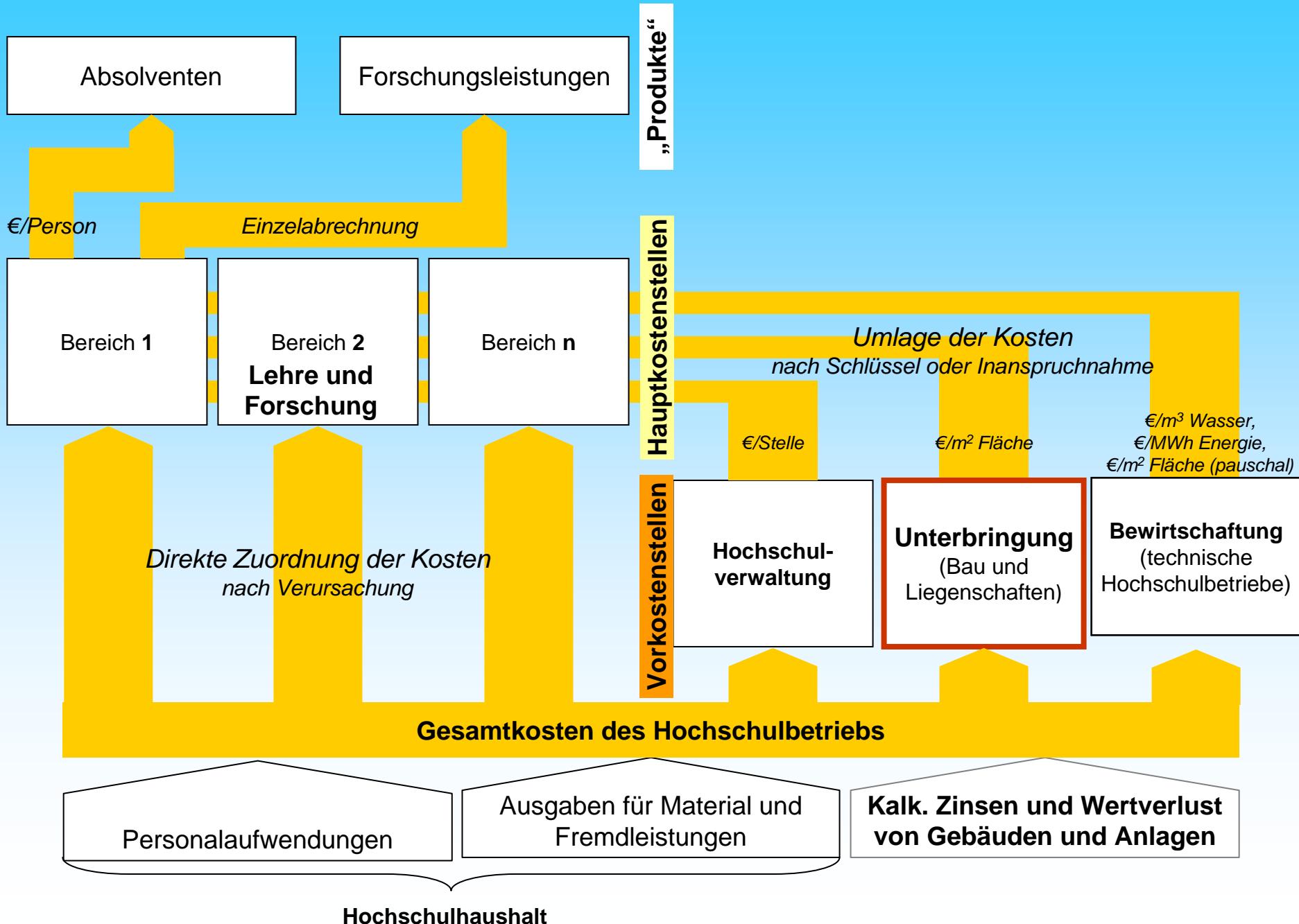


Berechnungsschema für Baunebenkosten und Personalbedarf



Fragestellung 3 – Kostenrechnung / Controlling:

- Wie ist ein sachgerechtes und transparentes Controlling auf Basis einer gebäudebezogenen Kostenrechnung zu gestalten und gewährleisten?
- Wie sind die Aufwendungen für Bereitstellung und Unterhaltung der Gebäude zu differenzieren?
- Welche Anforderungen sind an die Finanzbuchhaltung zu stellen (Abschreibungsregeln etc.)?
- Welche Anforderungen sind an das CAFM-System zu stellen?



erste Umsetzungsschritte FH Bonn-Rhein-Sieg:

Flächenmanagement:

aktuelle Flächenbedarfermittlung 03 / 2007

Bedarfsparameter:

Stellen, Studierende, Forschung, fachliche Profile

Gebäudewertermittlung:

Herstellungskosten, differenziert nach IBG liegen vor

Anlagebuchhaltung:

Umstellung auf kaufm. Buchführung zum 01 / 2007

Organisation Bauaufgaben:

Beauftragung externer Dienstleister

= Assmann Beraten+Planen GmbH

1. Bauunterhaltung

2. Gewährleistungsverfolgung Erweiterungsbauten

3. Baumaßnahmen



Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit !