

# **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	<b>16.126 m<sup>2</sup> HNF</b>	<b>50 Mio €</b>
➤ Rheinbach	<b>10.545 m<sup>2</sup> HNF</b>	<b>34 Mio €</b>

## Erweiterungsbauten

Für 200 zusätzliche Studienplätze Informatik und fachliche Umstrukturierung

Inbetriebnahme 01.01.2005

➤ Sankt Augustin	<b>3.616 m<sup>2</sup> HNF</b>	<b>12 Mio €</b>
➤ Rheinbach	<b>1.319 m<sup>2</sup> HNF</b>	<b>8 Mio €</b>



Insgesamt **31.600 m<sup>2</sup>** 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 Liegenschaftsmanagement
  - 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:

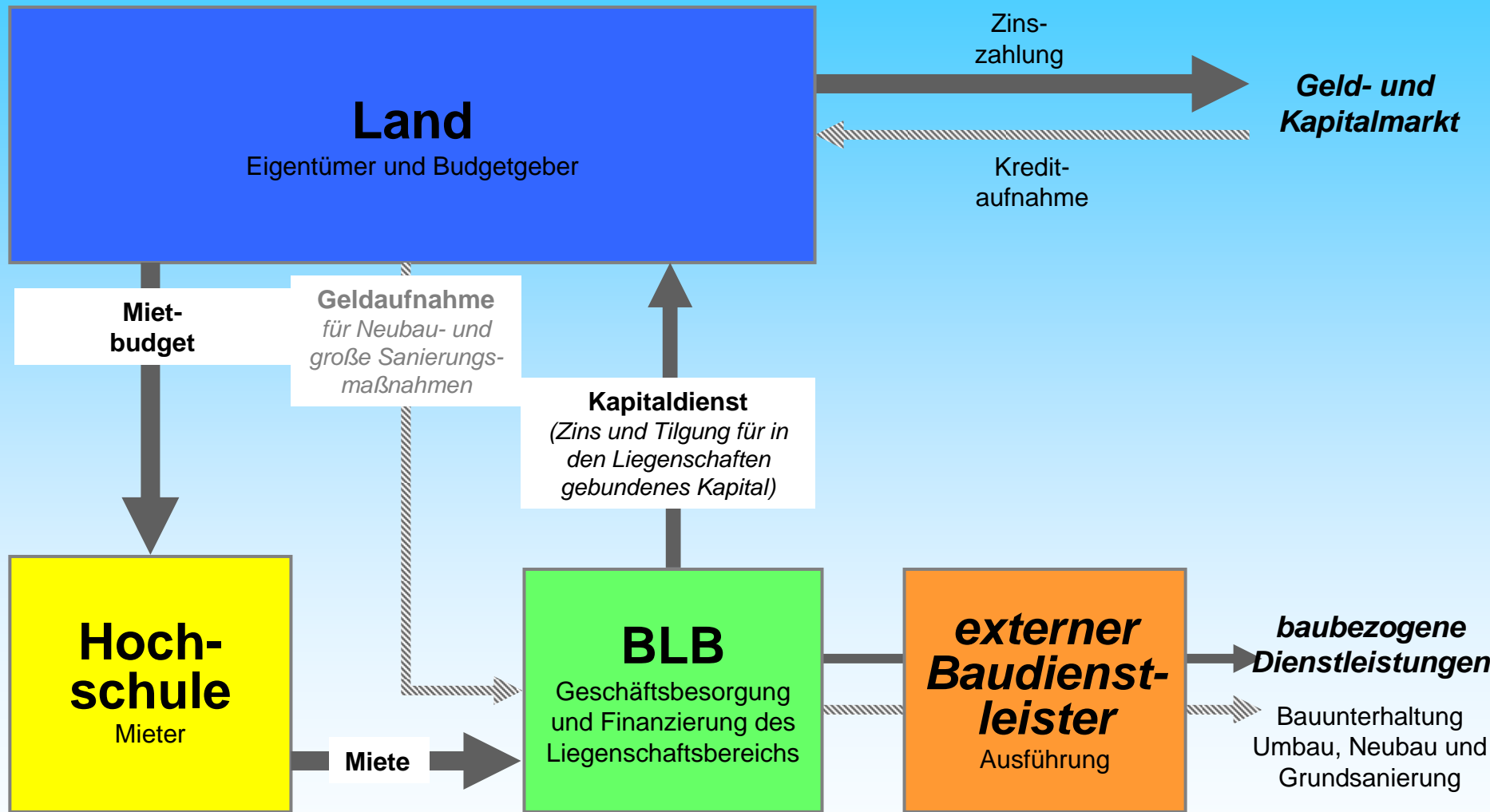
1. keine Überleitung von BLB-Personal innerhalb der Erprobungsphase
2. Kontrahierung des BLB zur Sicherstellung von Auslastung und Finanzierung
3. Budgetierungsgrundlagen auf Basis des Flächenbestands erarbeiten
4. Budgetansätze müssen auskömmlich sein
5. keine Orientierung am Seebauer-Gutachten



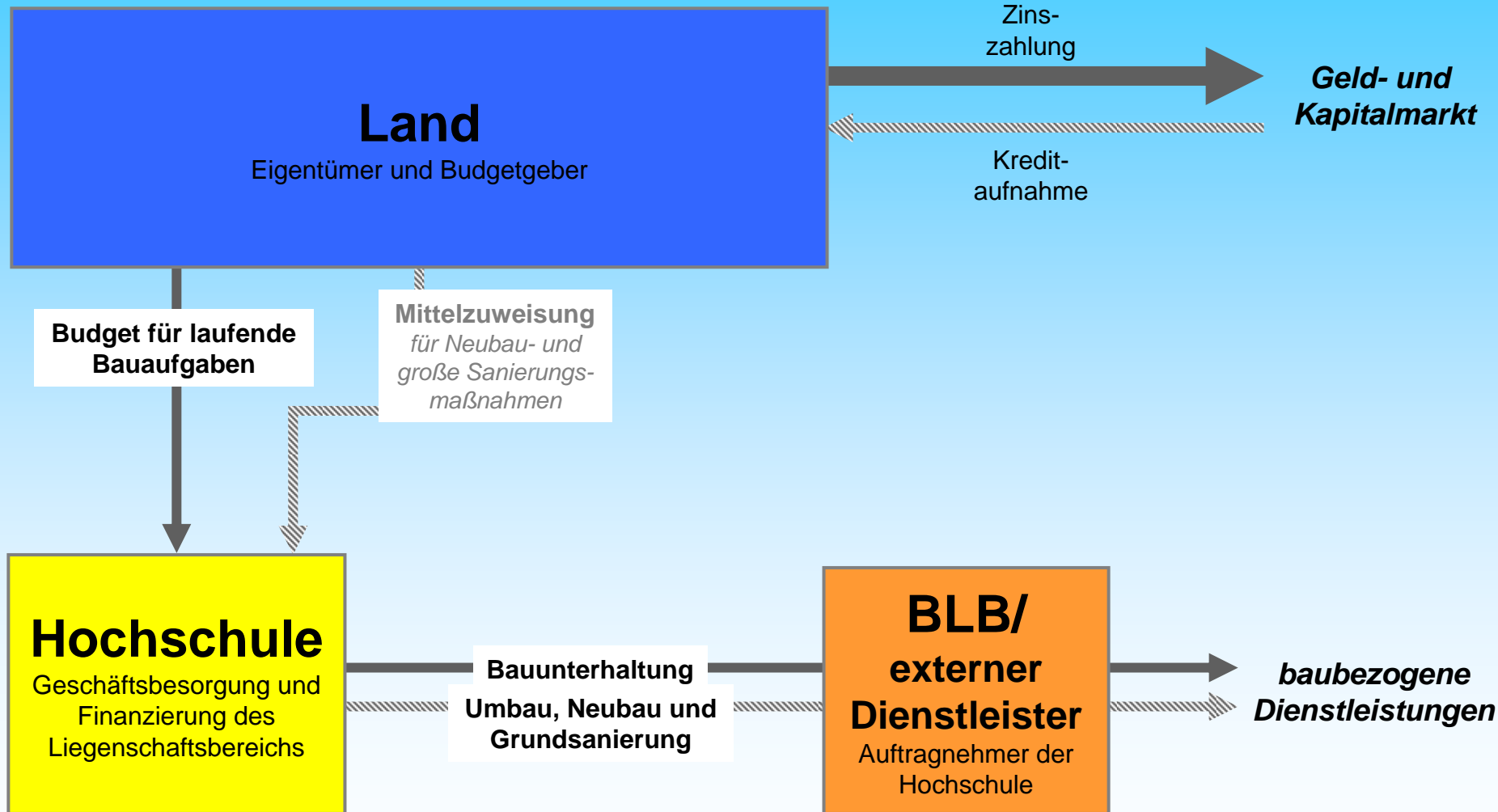
## Fragestellungen 1 – Organisation:

- 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

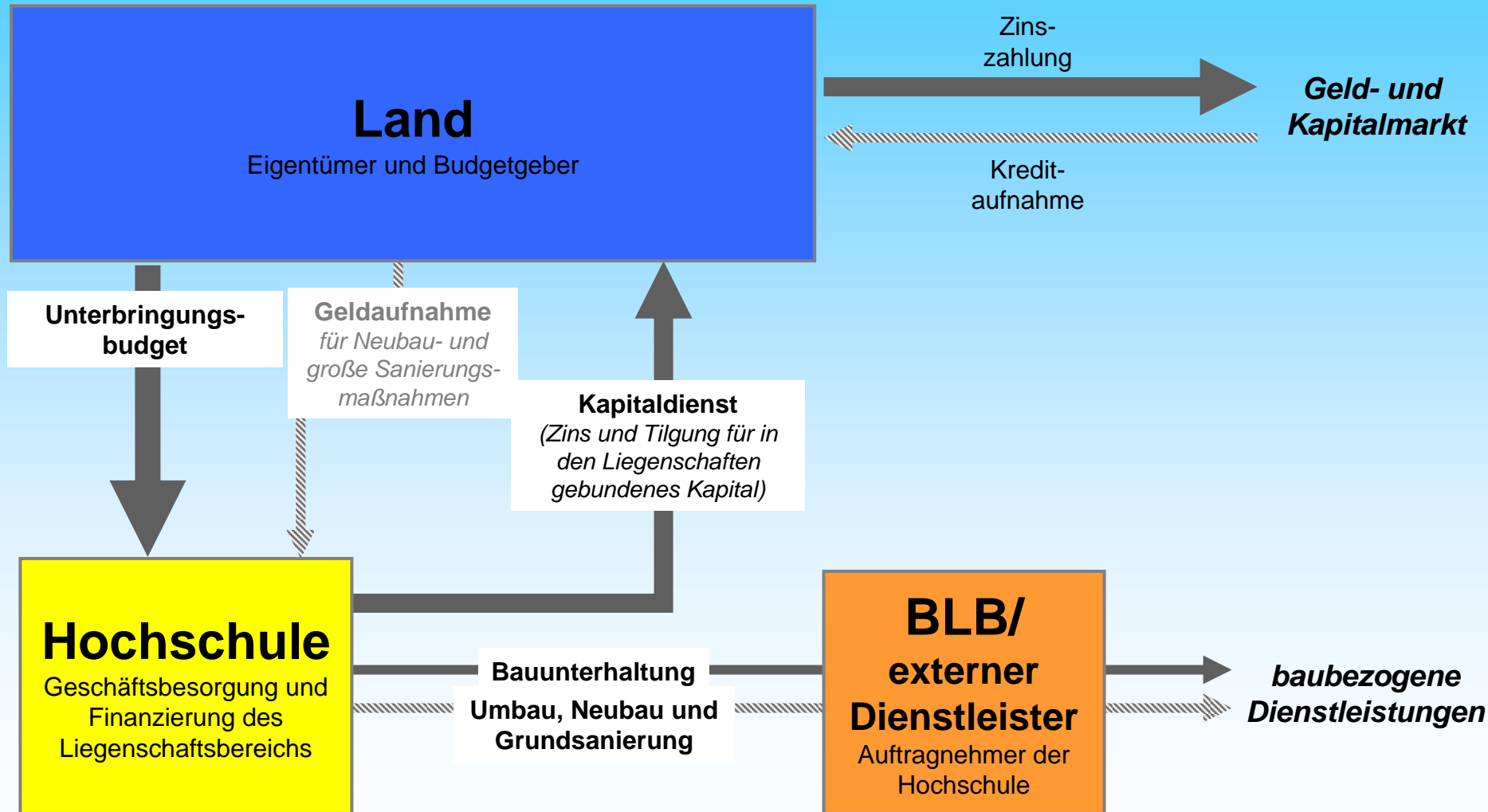


# Künftige Organisation und Finanzierung der Bauaufgaben I: Maßnahmenorientiertes Modell



# Künftige Organisation und Finanzierung der Bauaufgaben II:

## Kapitaldienst-Modell

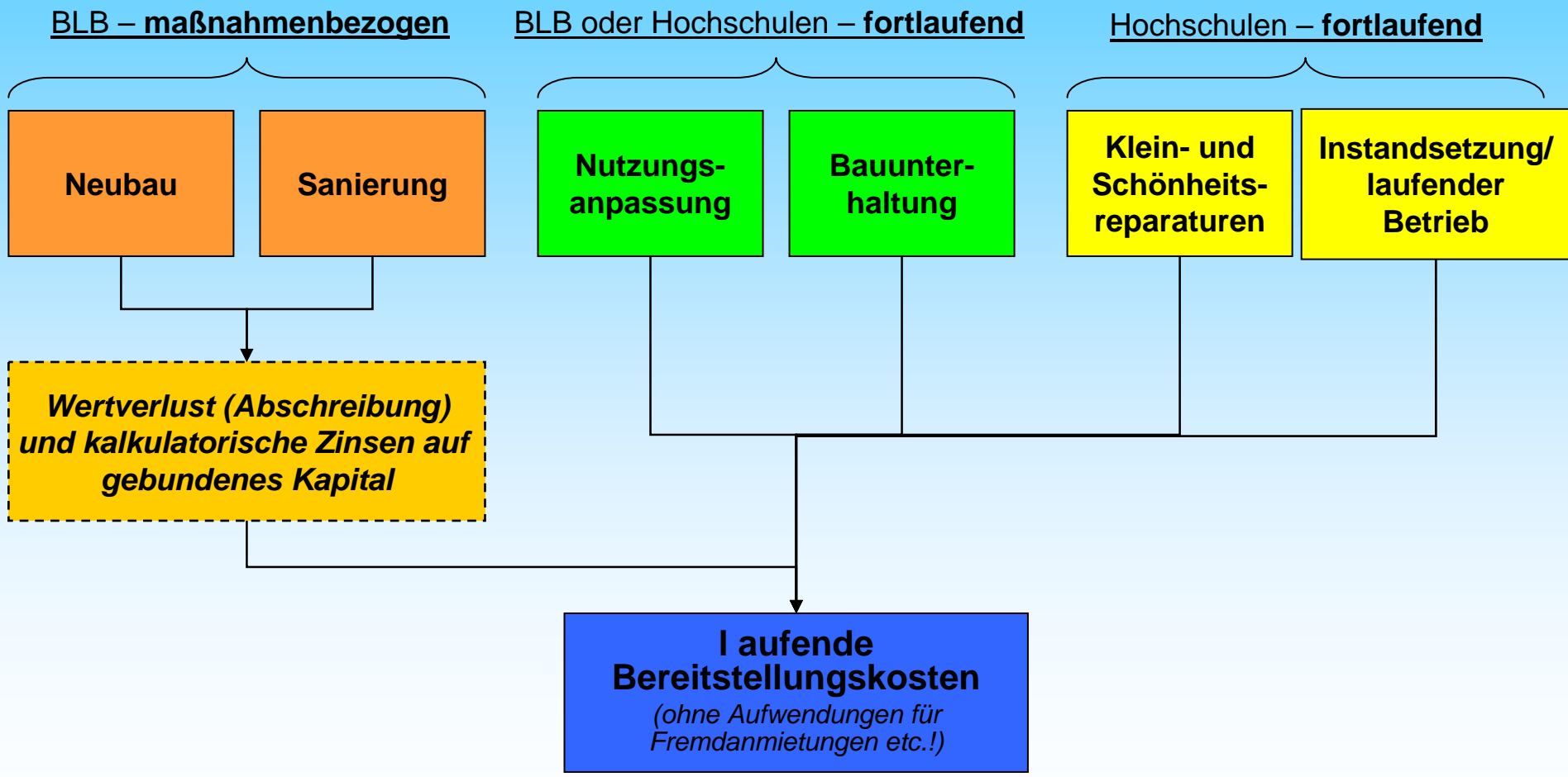


## Fragestellungen 2 – Budgetierung und Steuerung:

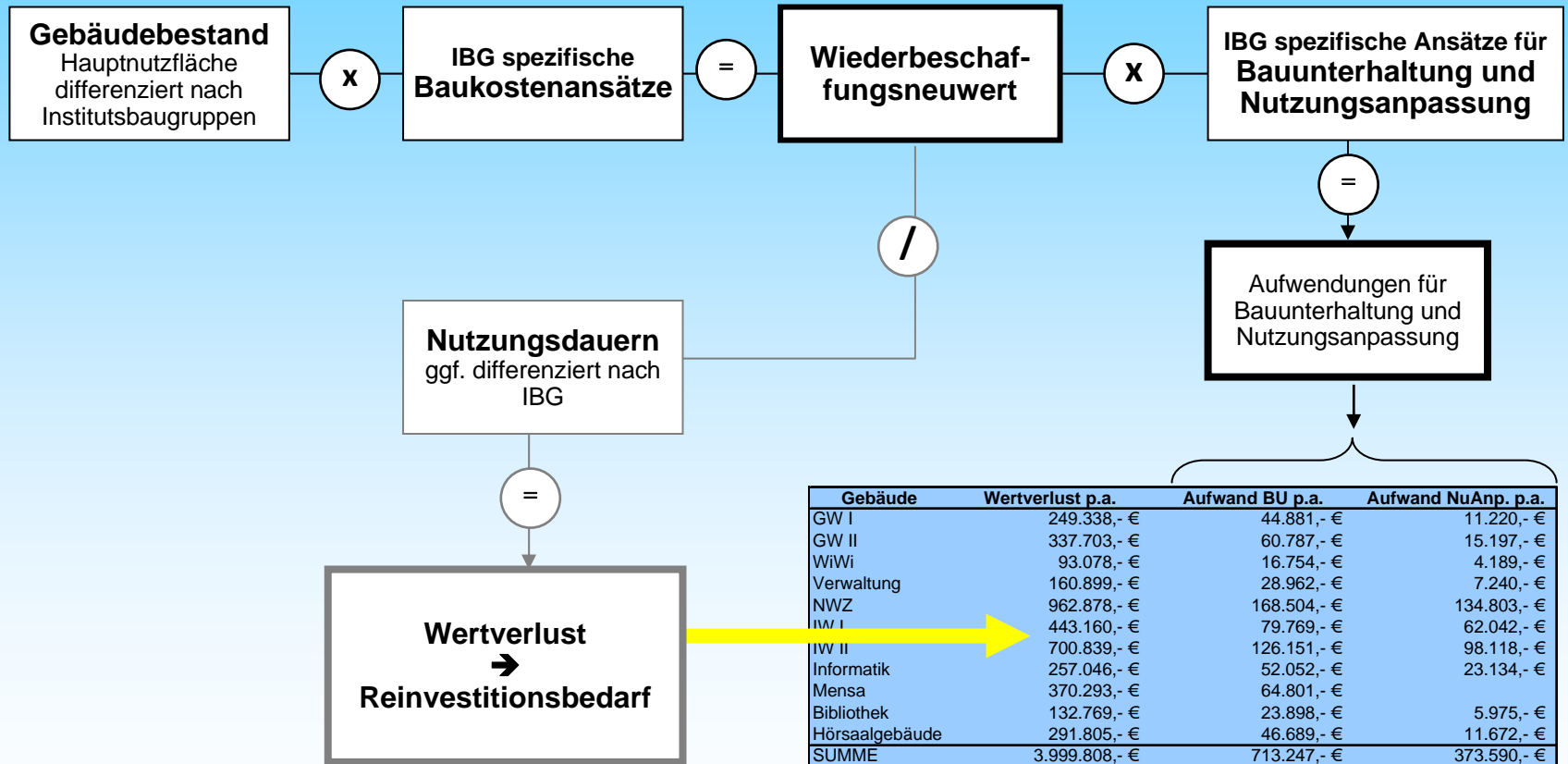
- Was muss an Mitteln aufgewandt werden, um die Bereitstellung des vorhandenen Gebäudebestands nachhaltig sicherzustellen?
- Wie können Anreize zum sparsamen Umgang mit den verfügbaren (knappen) Ressourcen geschaffen werden?
- Soll die Finanzierung der Bauaufgaben zukünftig maßnahmenorientiert oder über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

# Ermittlung der laufenden Unterbringungskosten

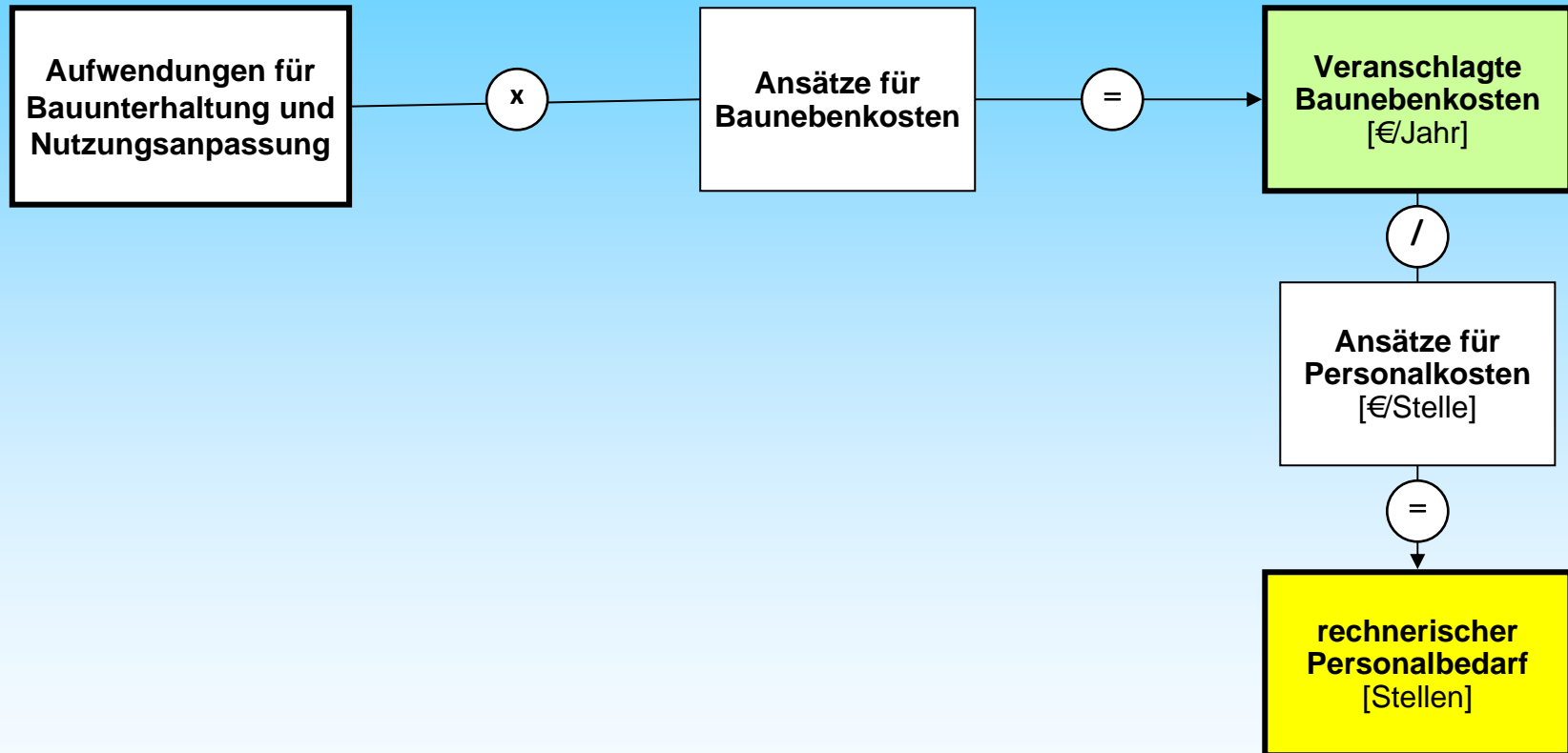
## Aktuelle Verantwortlichkeit und Budgetierung:



# Berechnungsschema für Baubudgets



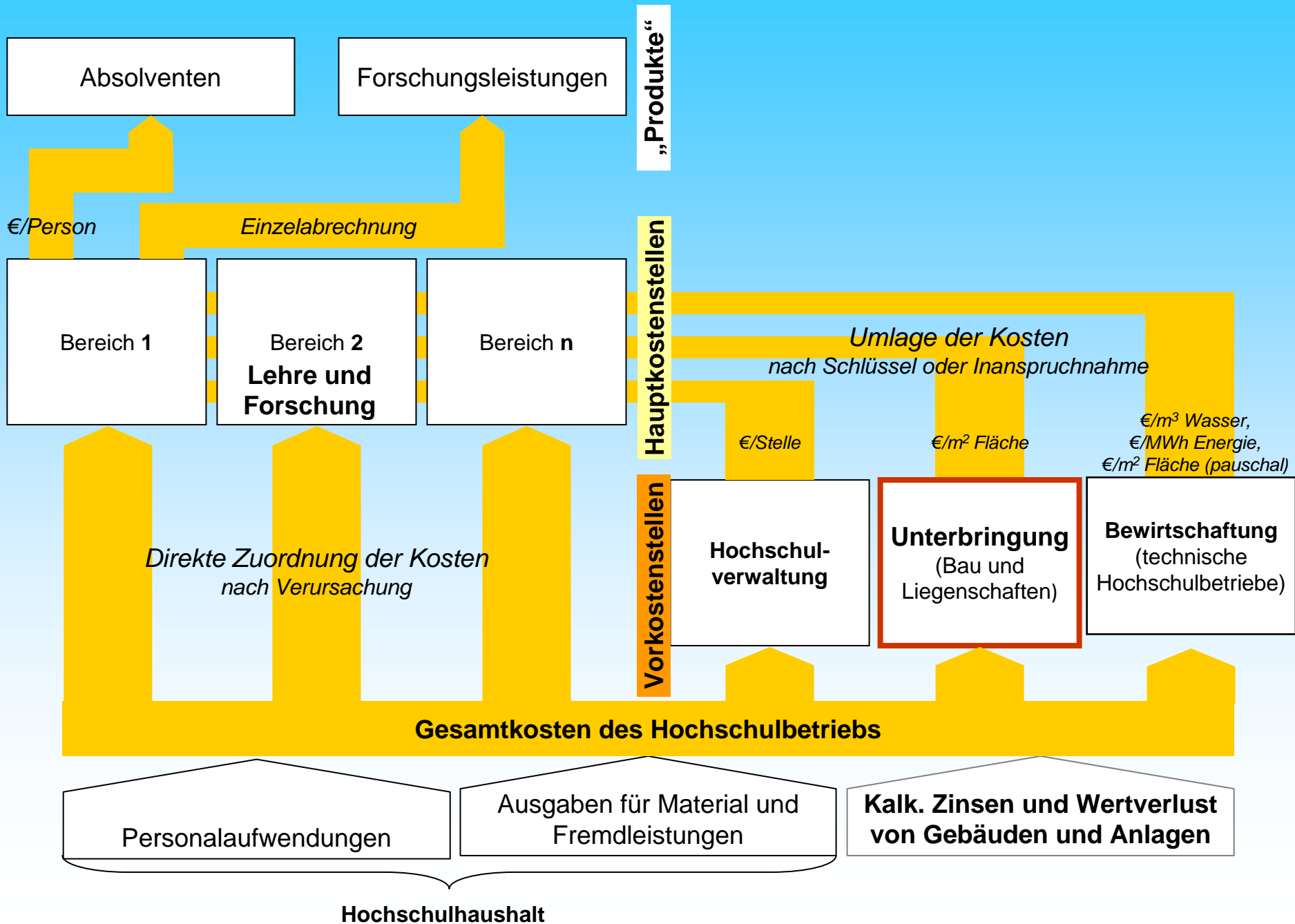
# Berechnungsschema für Baunebenkosten und Personalbedarf





## 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:

<u>Flächenmanagement:</u>	aktuelle Flächenbedarfermittlung 03 / 2007 Bedarfsparameter: Stellen, Studierende, Forschung, fachliche Profile
<u>Gebäudewertermittlung:</u>	Herstellungskosten, differenziert nach IBG liegen vor
<u>Anlagebuchhaltung:</u>	Umstellung auf kaufm. Buchführung zum 01 / 2007
<u>Organisation Bauaufgaben:</u>	Beauftragung externer Dienstleister = Assmann Beraten+Planen GmbH  <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bauunterhaltung</li><li>2. Gewährleistungsverfolgung Erweiterungsbauten</li><li>3. Baumaßnahmen</li></ol>

Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit !

