

Immobilienmanagement landesweit steuern
-
Konsistente Planung der Ressourcen Personal und Immobilien

Dipl. Ing. Joachim Heintze
Geschäftsführender Gesellschafter



rheform - Entwicklungs- und
Immobilien-Management GmbH
Bonn Berlin Frankfurt München

Unternehmensprofil *rheform*

Erfahrungen

aus über 30 Projekten an

Fachhochschulen

- FH Aachen
- FH Aalen
- FH Köln
- FH Magdeburg
- FH Merseburg
- FH Recklinghausen
- FHTW Berlin
- HS Anhalt
- HS Harz
- HTW Dresden

Universitäten

- Deutsche Sporthochschule Köln
- HS f. Kunst und Design Halle
- MLU Halle-Wittenberg
- OvG Universität Magdeburg
- RFW Universität Bonn
- RWTH Aachen
- TU Bergakademie Freiberg
- TU München
- Universität zu Köln

Methoden-Kompetenz

Kommunikation

- Moderation
- Visualisierung
- transparente Prozess-Organisation
- Dokumentation

Bau-Fachwissen

- Geographie
- Städtebau
- Architektur
- Ingenieurwesen
- Immobilienwirtschaft

Planungsaufgaben

- Bestandserfassung, Immobilien-Bewertung
- Standortentwicklung, Portfolio-Management-Beratung
- Machbarkeitsstudien, Projektentwicklung
- Organisation Planerauswahl, Wettbewerbs-Management
- Public-Private-Partnership-Projektierung
- Facility Management-Qualifizierung

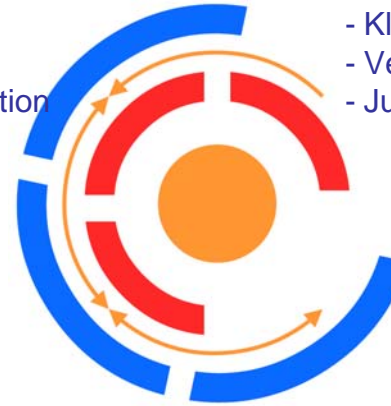
Struktur-Kennntnis

- Hochschulen
- Schulen
- Klinika
- Verwaltung
- Justiz

Methoden-Kompetenz

IT-Werkzeuge

- Datenverwaltung
- Flächenbedarfsermittlung
- Belegungsmanagement
- Instandsetzungskosten
- Instandhaltungsplanung
- Facility-Management



Auftraggeber

- Ministerien
- Hochschulen
- Bauverwaltungen
- Kommunen
- Immobilienbetreiber
- Bauträger

Kapazitätsgrößen Personalplanung

Studierendenzahlen - Studienplätze - Personal

- Aufnahmekapazität - Studienanfänger 1. HS / 1. FS
- Ausbildungskapazität - Studienplätze (personalbezogene Studienplätze, Normstudienplätze, etc)
- Haushaltspersonal - Wissenschaftler, Nichtwissenschaftler, Verwaltung

$$\text{SPL pers.bez.} = \text{Stud.anf.1.HS} \times \text{UF} \times \text{LNQ} \times \frac{\text{RSZ}}{2}$$

$$\text{Stud.anf.1.HS} = \frac{\text{WHP} \times \emptyset \text{ LD} \times 2}{\text{UF} \times \text{LNQ} \times \text{CNW}}$$

$$\text{NSPL} = \frac{\text{LA} \times \text{RSZ}}{\text{CNW}}$$

WHP	wissenschaftliches Haushaltspersonal
LA	Lehrangebot einer Anzahl WHP, Lehrbeauftragter
∅ LD	Lehrdeputat einer Anzahl WHP, Lehrbeauftragter
UF	Umrechnungsfaktor auf 1. Fachsemester
LNQ	Verbleibequote
CNW	Curricularnormwert
WR	Wissenschaftsratsfaktor
RSZ	Regelstudienzeit
SPL pers.bez.	personalbezogener Studienplatz gemäß Formel der Bund-Länder-Kommission
SPL fl.bez.	flächenbezogener Studienplatz nach HBFG/ RPL
NSPL	Normstudienplatz
Stud.anf.	Studienanfänger
1.HS	1. Hochschulsemester
1.FS	1. Fachsemester

Kapazitätsgrößen Immobilienplanung

Studierendenzahlen - Studienplätze - Flächen

- Aufnahmekapazität - Studienanfänger 1. HS
- Ausbildungskapazität - Studienplätze (flächenbezogene Studienplätze)
- Flächen - Lehre / Forschung, (Haushalt und Drittmittel)
Service, Verwaltung
- Kosten - Kostenrichtwerte

SPL fl.bez. = Stud.anf.1.HS x 4,5

studienplatzbezogen

- Flächenrichtwerte für Wissenschaftsbereiche, Fächergruppen, Fächer, *Lehrgebiete, Einheiten*
- diverse Zuschläge

parameterbezogen

- Flächenrichtwerte
- vereinfacht: für Lst., WHP, DM-Wiss., SPL
- umfassend: für weiteres Personal, etc.
- diverse Zuschläge

arbeitsplatzbezogen

- Zusammenstellung sämtlicher aktiver Personen
- Zuordnung Personen zu spezifischen Arbeitsweisen
- Beschreibung Arbeitsplatztypen
- Definition der idealen Raumstruktur je Arbeitsweise
- Ableitung der Fläche je Arbeitsplatz
- Berechnung Arbeitsplatzflächen
- Nebenflächen-Zuschläge

Flächenbudgets in Summe

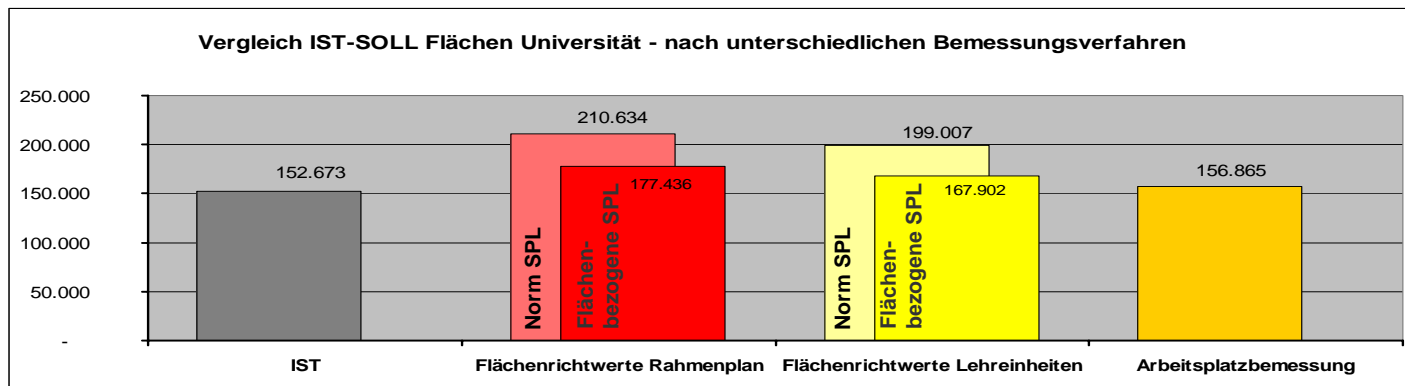
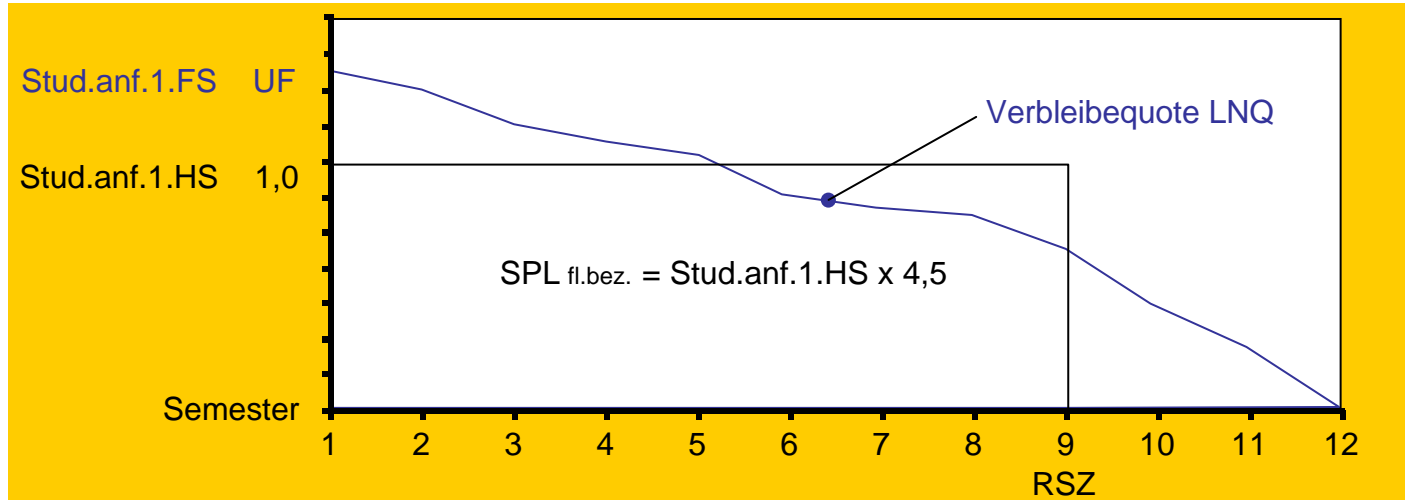
**Flächen je Einheit
und Flächenart**

Größe und Anzahl Räume je Flächenart

Beziehung Personal- und Flächenplanung

$$NSPL = \frac{LA \times RSZ}{CNW} = SPL_{\text{pers.bez.}} = \text{Stud.anf.1.HS} \times UF \times LNQ \times \frac{RSZ}{2}$$

$$SPL_{\text{fl.bez.}} = \frac{LA \times RSZ}{CNW} \times \frac{1}{UF \times LNQ}$$



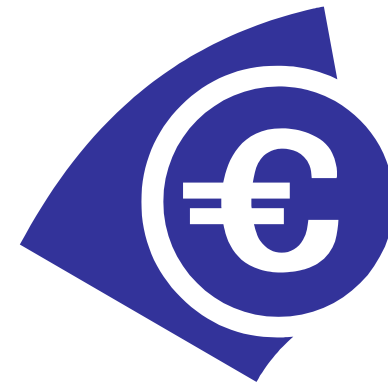
Entwicklung Personal- und Immobilienplanung

Personalplanung:

- keine Einzelbemessung mehr, sondern Globalhaushalte in Anlehnung an die IST-Situation
- Erhöhung bzw. Verminderung entsprechend der Veränderungen von Leistungsparametern

Immobilienplanung:

- flächenbezogene Bemessung nur noch als ein Element der Maßnahmenbewilligung
- Vereinbarungen über langfristige Standortentwicklungskonzepte
- Übertragung der Verantwortung an Hochschulen, incl. Budget



Aber wie wird das Budget bemessen ?

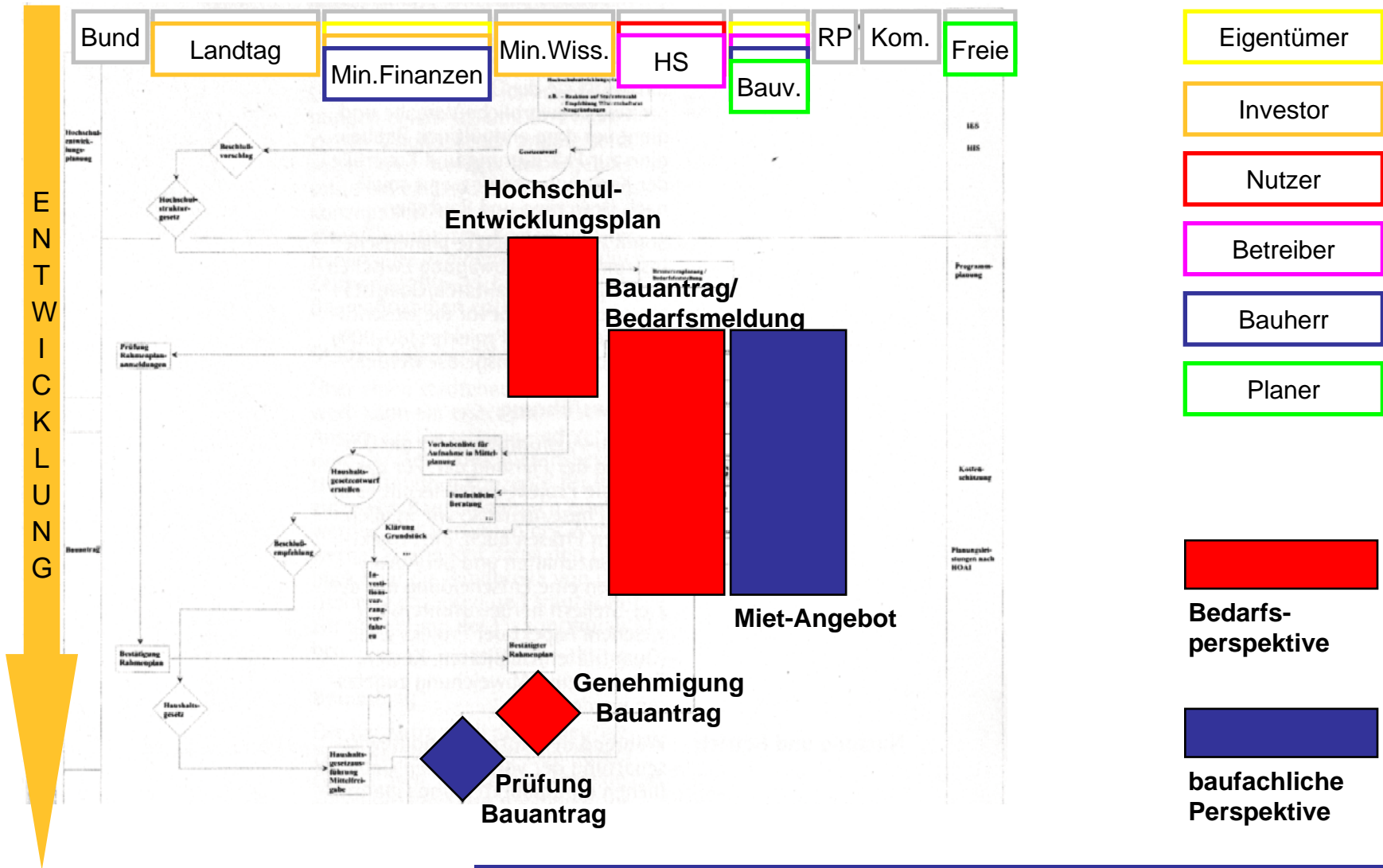
Aspekte der Immobilien-Budgetierung

Grundlagen zur Ermittlung von Budgets zur Immobilienbewirtschaftung:

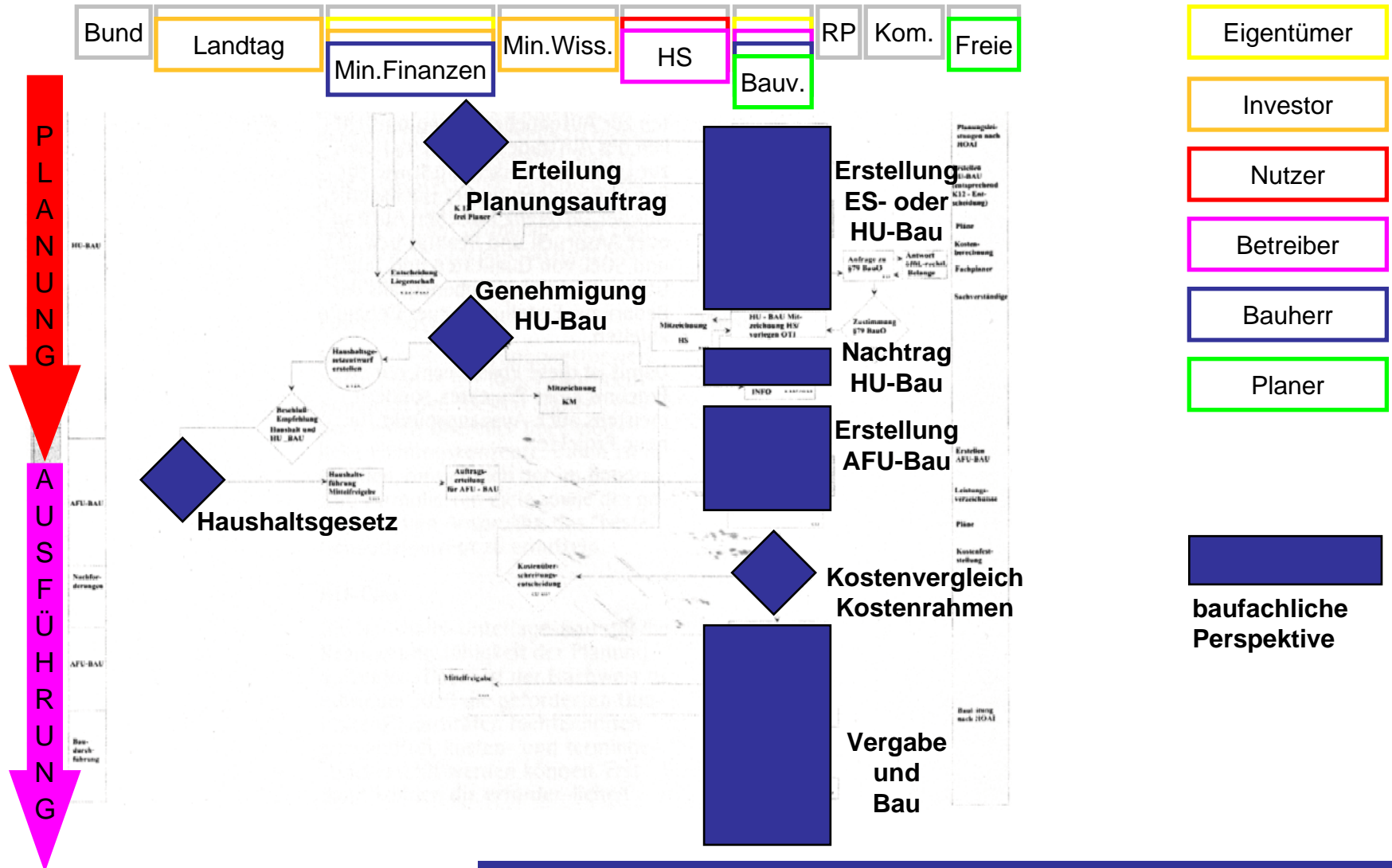
- Bestand: Immobilienwert (Verkehrswert ?)
Kosten zur „neuwertigen“ Sanierung (Maßstab Qualität ?)
Instandhaltungskosten (werterhaltend)
Betriebskosten (IST – Optimierung ?)
- Neubau: Flächenbedarf (Maßstab Quantität ?)
Kostenrichtwerte (Maßstab Qualität ?)
- Verwaltung: (Facility) Gebäude-Management
 - technisch
 - kaufmännisch
 - (infrastrukturell)



Ablauf Projektentwicklung und Beteiligte im Hochschulbau

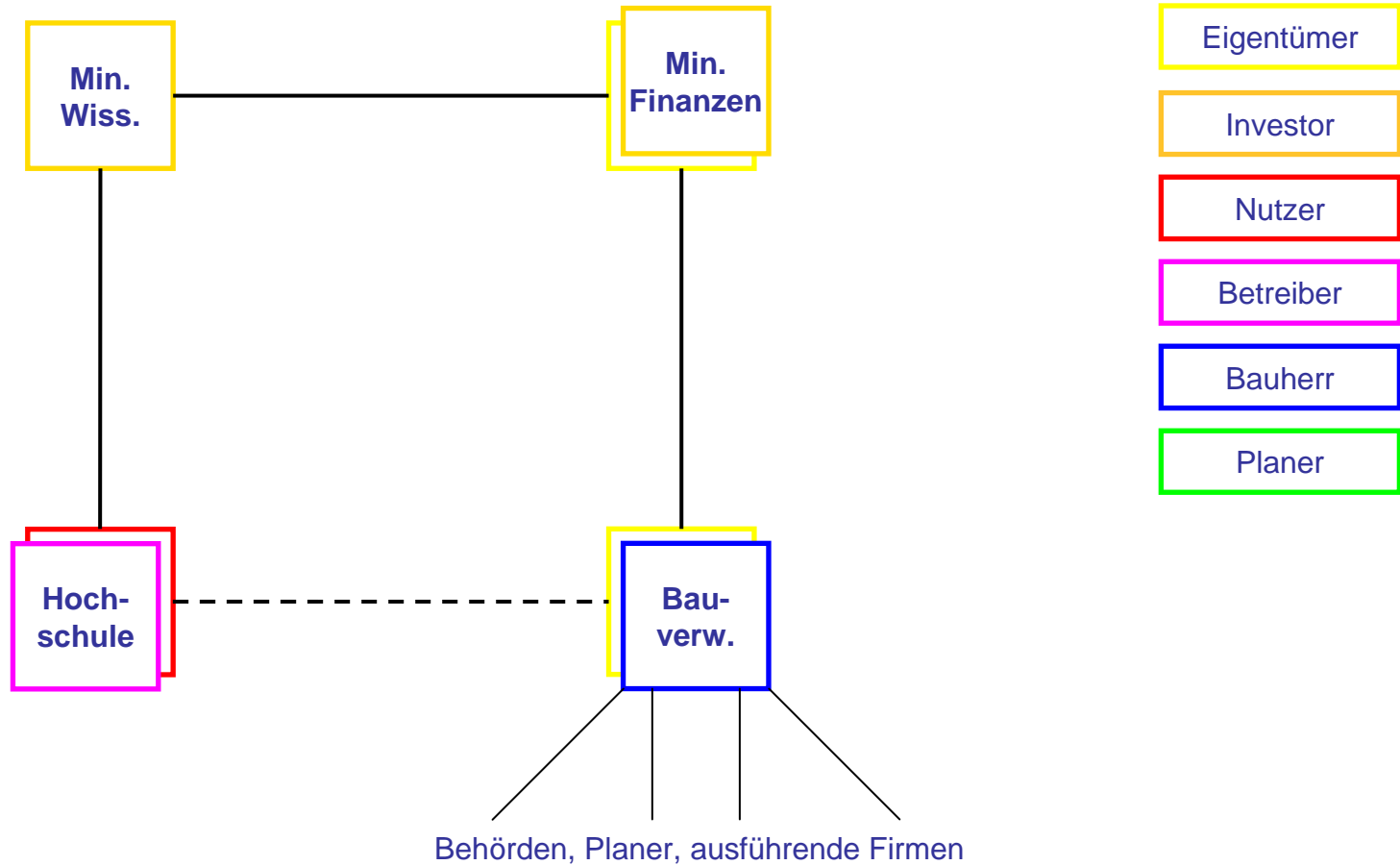


Ablauf Planung-Ausführung und Beteiligte im Hochschulbau



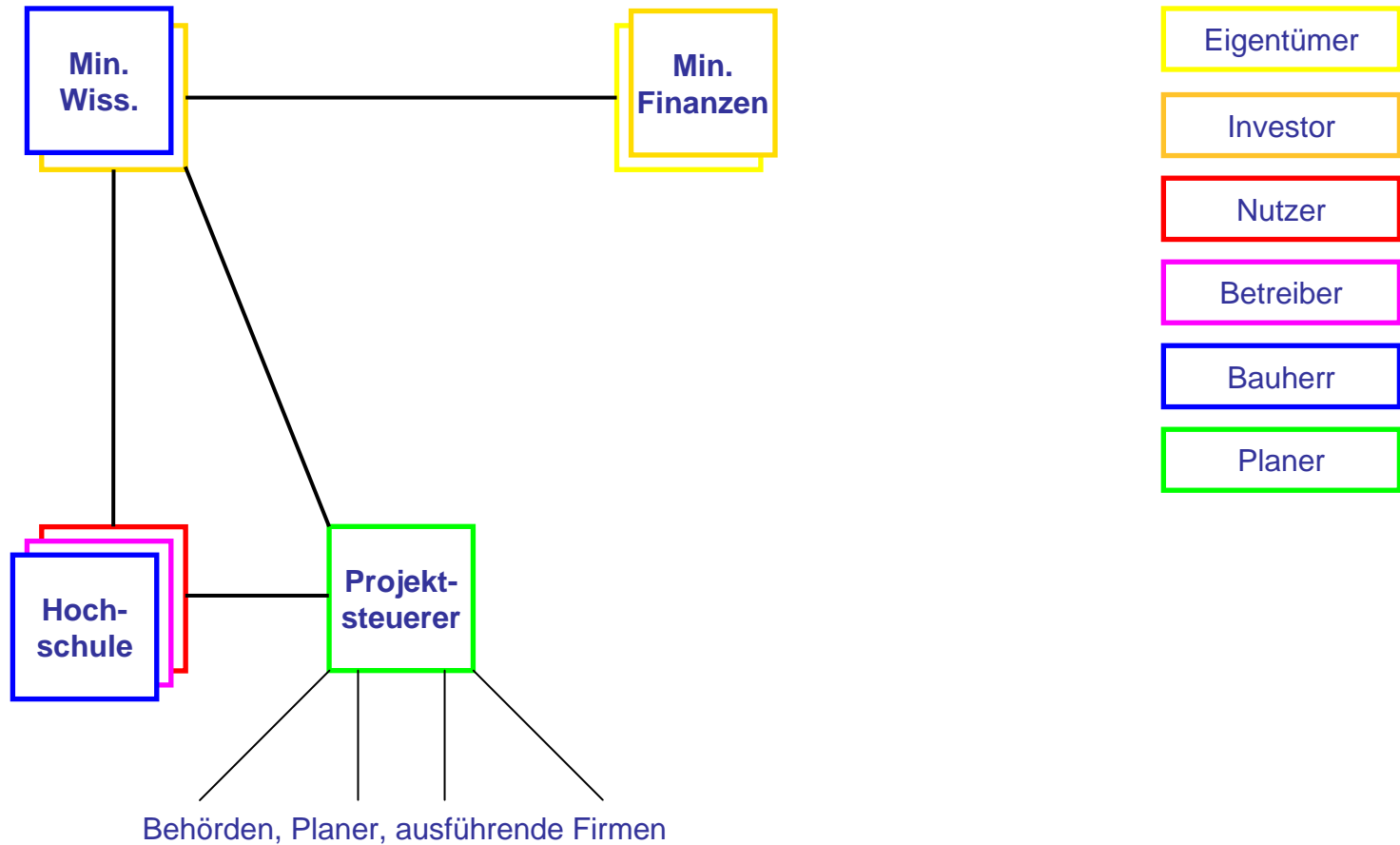
IST-Organigramm im Immobilienmanagement von Hochschulen

Organisation üblich



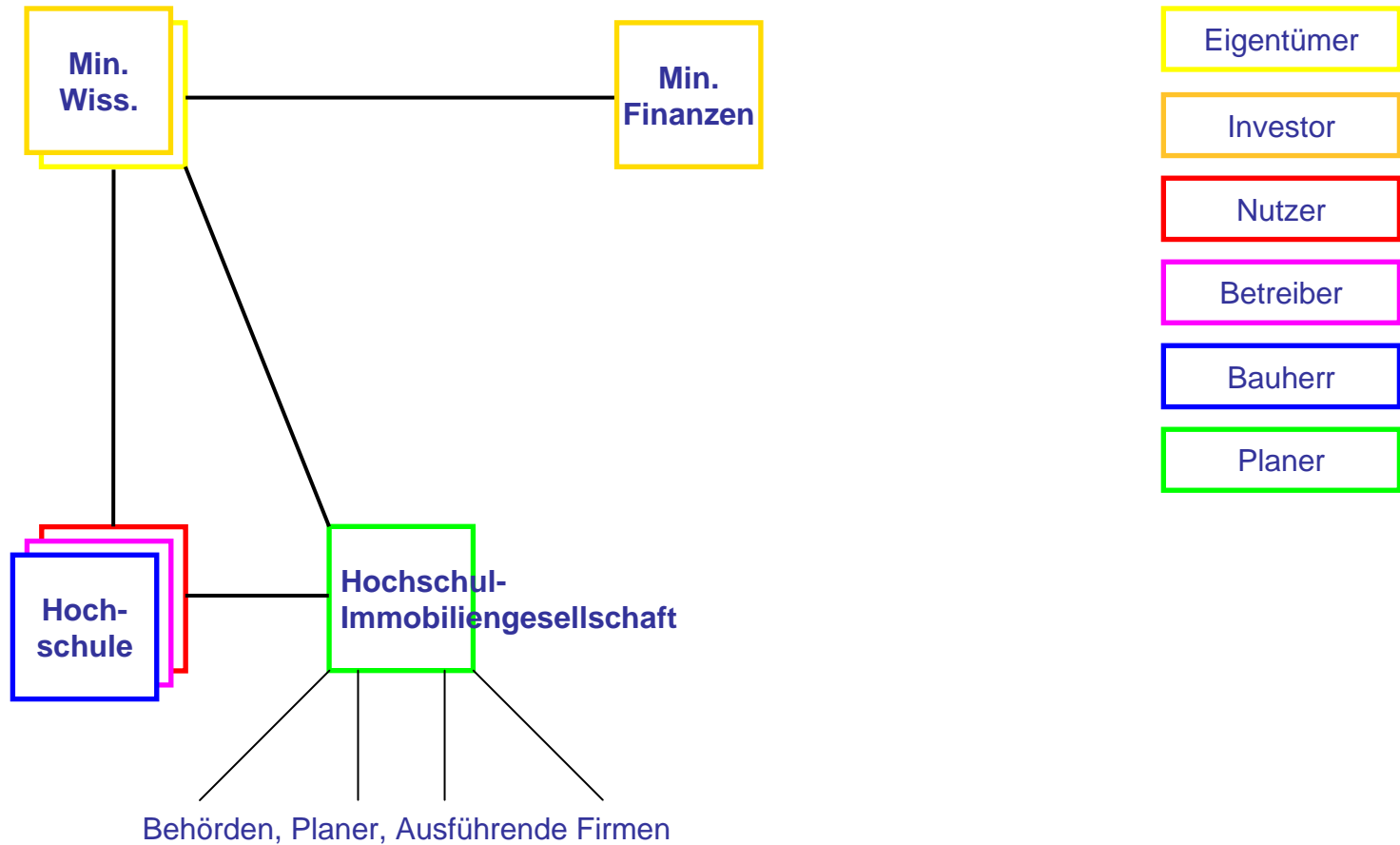
Modell-Organigramm in der Projekt-Phase von Hochschulen

Projektorganisation Modell Pilotprojekte Sachsen-Anhalt



Modell-Organigramm im Immobilienmanagement von Hochschulen

Modell-Organisation



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Ansprechpartner

Dipl. Ing. Joachim Heintze
Geschäftsführender Gesellschafter

joachim.heintze@rheform.de

Standort München

rheform GmbH
Metzstraße 14 B
D - 81667 München

Telefon 089 - 30 90 88 88

Telefax 089 - 30 90 88 86

Standort Frankfurt

rheform GmbH
Weckmarkt 8
D - 60311 Frankfurt am Main

Telefon 069 - 69 52 38 88

Telefax 069 - 69 52 38 86

Standort Bonn

rheform GmbH
Poppelsdorfer Allee 76
D - 53115 Bonn

Telefon 0228 - 90 90 8 28

Telefax 0228 - 90 90 8 26

© Copyright *rheform* - Entwicklungs- und Immobilien-Management GmbH, Frankfurt am Main, 2007

Alle Rechte vorbehalten.

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht, Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch die *rheform* - Entwicklungs- und Immobilien-Management GmbH, Frankfurt am Main.

Jede Vervielfältigung ist nur zum persönlichen Gebrauch gestattet und nur unter der Bedingung, dass dieser Urheberrechtsvermerk beim Vervielfältigen auf dem Dokument selbst erhalten bleibt.

Jede Veröffentlichung oder jede Übersetzung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch die *rheform* - Entwicklungs- und Immobilien-Management GmbH, Frankfurt am Main.

Gewerbliche Nutzung oder Nutzung zu Schulungszwecken durch Dritte bedarf ebenfalls der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch die *rheform* - Entwicklungs- und Immobilien-Management GmbH, Frankfurt am Main.