

# **Immobilienmanagement der Universität Bonn**

**CHE-Forum  
am 26. April 2007  
in Bielefeld**

## **Gliederung des Vortrages**

- \* Anmerkungen zur bisherigen Situation des FM
- \* Die Universität Bonn
- \* Das Facility-Management der Universität
- \* Rahmenbedingungen/aktuelle Herausforderungen für das Facility-Management der Universität
- \* Ausblick



## **Anmerkungen zur bisherigen Situation des Facility-Managements**

**Aussage:** Die Hochschulen sind von einem modernen Immobilienmanagement meist noch weit entfernt.

### **Gründe:**

- \* Die Funktionen von Finanzgeber, Bauherr und Betreiber lagen (und liegen immer noch) in unterschiedlichen Händen:
  - Teiloptimierungen bis zur „Interessensgrenze“ oder „den Handlungsmöglichkeiten“ der Beteiligten
  - keine Gesamtschau im Sinne der Gesamtnutzungsphase der Liegenschaften.
  
- \* in der Vergangenheit:
  - Teilbudgets, die optimiert wurden, und Denken in „Resteproblemen“

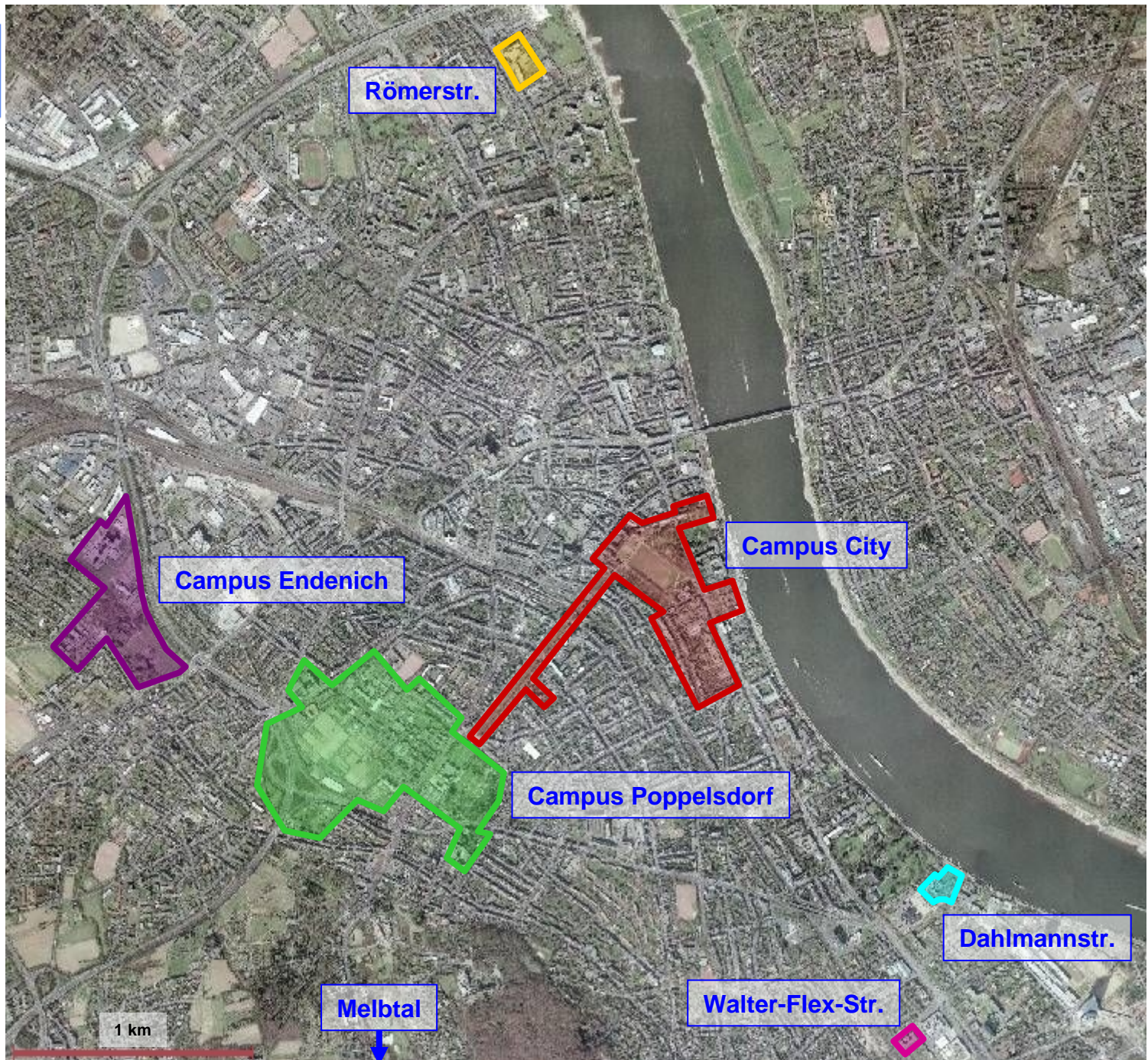
## Anmerkungen zur bisherigen Situation des Facility-Managements

### Gründe:

- \* fehlende betriebswirtschaftliche Ausrichtung
  - nur geringer Bedarf an einer verursachungsgerechten und transparenten Kosten- und Leistungsaufschlüsselung
- \* geringer Anpassungsbedarf in den personellen Strukturen verbunden mit tariflichen Restriktionen
- \* universitätsspezifische Strukturen mit geringen Möglichkeiten des Durchgriffs auf Nutzer und Nutzerverhalten

## Die Universität in Zahlen und Fakten:

- \* Gegründet 1818
- \* 7 Fakultäten mit rund 100 Fächern
- \* Forschungsschwerpunkte:
  - Life Sciences
  - Astronomie/Physik
  - Mathematik/Ökonomie
  - Philosophie
- \* 6.500 Mitarbeiter, davon 3.700 aus der Medizin
- \* 27.000 Studierende
- \* Gesamtfläche (ohne Medizin): 565.000 qm
- \* Hauptnutzfläche (ohne Medizin): 320.000 qm
- \* Anzahl der Räume: 17.000
- \* Altersstruktur der Gebäude: 1750 bis 1900, 50er, 70er, Neubauten 1995 bis heute



## Das Facility-Management in Zahlen und Fakten

- \* 5 Abteilungen mit 190 Mitarbeitern
- \* Budget: 17 Mio. € Bewirtschaftungskosten  
(davon 8 Mio. Energie und Medien)  
53 Mio. € Mieten an den BLB  
2 Mio. € im Haushalt des BLB für Berufungen und  
Betreiberverantwortung
- \* in Planung: Aufbau eines kaufmännischen Facility-  
Managements
- \* Einbindung in die strategische Zielvorgabe der Verwaltung:  
Schaffung optimaler institutioneller Bedingungen für Forschung  
und Lehre sowie Unterstützung der Exzellenzbereiche der  
Universität

## Das Facility-Management in Zahlen und Fakten

Für das Facility-Management bedeutet dies, den Betrieb so zu gewährleisten und baulich-technische Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, daß

- Spitzenforschung betrieben werden kann
- Drittmittel eingeworben werden können
- renommierte Wissenschaftler nach Bonn kommen
- hohe Abschlußquoten der Studierenden erzielt werden können
- notwendige Sicherheitsstandards gewährleistet sind und
- Arbeitsplätze den arbeitschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen

## **Rahmenbedingung: Mieter-/Vermieter-Verhältnis zwischen Universität und BLB NRW**

- \* BLB: Eigentümer und Vermieter mit der Verpflichtung zur Instandhaltung der Liegenschaften und Erfüllung baurechtlicher Auflagen
- \* Universität: Betreiberin und Mieterin mit der Verpflichtung zur Wartung der technischen Anlagen und Renovierung der Räumlichkeiten
- \* Kontraktionszwang bei Bauvorhaben

## **Rahmenbedingung: Mieter-/Vermieter-Verhältnis zwischen Universität und BLB NRW**

Auswirkungen auf das Facility-Management:

- \* Auseinanderfallen von Eigentümer- und Betreibersicht hinsichtlich
  - Investition und Folgekosten  
(Stichwort: Gesamtkostenoptimierung)
  - Instandhaltung und Modernisierung  
(Stichwort: Mieterhöhungen)
- \* fehlende/ungenügende Regularien für die Zusammenarbeit  
→ Aufbau zusätzlicher Bürokratie und Planungsunsicherheit
- \* Aufbau einer eigenen Baustruktur durch die Universität  
(zentrale Bauabteilung und dezentrale Ansprechpartner)

**Rahmenbedingung: Baulich-technisch und funktional  
insuffizienter Gebäudebestand  
→ Hochschulstandortentwicklungsplanung**

- \* strukturell-inhaltliche Aspekte der Universität  
immobilienwirtschaftliche Aspekte seitens Universität und BLB
- \* Ziele:
  - Verdichtung, Neubau und Sanierung/Modernisierung
  - Unterstützung von Exzellenzeinrichtungen durch hochwertige Flächen
  - Unterstützung interdisziplinärer Arbeit durch räumliche Konzentration
  - Aufzeigen von Bedarf und Fehlnutzungen
  - Schaffung von Handlungsspielräumen für flexiblere Belegungsplanung
  - verbesserte Wirtschaftlichkeit bei Raumnutzung, Immobilienkosten und Nutzung von Servicebereichen und Großgeräten

**Rahmenbedingung: baulich-technisch und funktional  
insuffizienter Gebäudebestand  
→ Hochschulstandortentwicklungsplanung**

- \* Realisierung zukunftsweisender Konzepte, wie z. B.  
Multifunktionalität in der Gebäudenutzung und Life-Cycle-  
Betrachtung
- \* neue Finanzierungswege durch teilweise Mietumschichtungen

## **Rahmenbedingung: Wettbewerb zwischen den Hochschulen und Schwerpunktbildung**

Wettbewerb um die besten Wissenschaftler, Studierenden und  
Drittmittel

- \* Voraussetzung: adäquate Forschungs- und Lehrflächen
- \* Ausrichtung der FM-Ressourcen auf die schnelle und flexible  
Unterstützung von Neuberufungen (Herstellung der  
Arbeitsfähigkeit)
- \* vordringlicher Support für die Ia-Fächer
- \* Berücksichtigung der Ia-Fächer und Schwerpunktfächer der  
Universität in den Prioritäten der HSEP

**Rahmenbedingung: Wettbewerb zwischen den Hochschulen  
und Schwerpunktbildung**

Wettbewerb um Mitarbeiter im nichtwissenschaftlichen Bereich

- \* aus Sicht des FM: Notwendigkeit für flexiblere Personalstrukturen und höheres Qualifikationsniveau des Personals
- \* Vergütungsfragen (TV-L)
- \* Engpässe im Ingenieurbereich

## Rahmenbedingung: Hochschulfreiheitsgesetz/Globalhaushalte

- \* Stärkung der Hochschulautonomie in Verbindung mit Globalhaushalten und neuen Steuerungsformen („Hochschulräte“)
- \* real sinkende Finanz- und Personalbudgets
- \* Kostensteigerungen (Energie, MWSt., Tarifierhöhungen werden nur partiell durch zusätzliche Mittel aufgefangen)
- \* zusätzliche Mittel, die auch für Aufgaben des FM eingesetzt werden können: Studienbeiträge und Mittel des Exzellenzwettbewerbes
- \* grundsätzlich: Konkurrenzsituation in der Verwendung des Budgets zwischen Forschung und Lehre und Betrieb

## **Rahmenbedingung: Hochschulfreiheitsgesetz/Globalhaushalte**

Sicherung der Budgets für das FM durch Transparenz in Leistungserbringung und Kostenstrukturen sowie wirtschaftlichen Mitteleinsatz unter folgenden Voraussetzungen:

- \* Einführung eines DV-gestützten FM auf der Basis optimierter Prozesse und Schnittstellen (auch in die Wissenschaftsbereiche hinein)
- \* Einführung der Kosten- und Leistungsrechnung
- \* kontinuierliche Überprüfung der wirtschaftlichsten Leistungserbringung (Insourcing - Outsourcing, Zentralisierung - Dezentralisierung)
- \* langfristige Kostenoptimierungen bei Sanierungs- und Neubauvorhaben
- \* Benchmarks mit vergleichbaren Institutionen und mit Leistungserbringern am Markt

## Ausblick

- \* Schwerpunktprojekte: - Hochschulstandortentwicklungsplanung
  - Ausbau des CAFM
  - Energiemanagementkonzept
  - Arbeitsschutzmanagementsystem
  - Konzept für die Erbringung von Reinigungsleistungen
  
- \* Vorbereitung auf „die Zeit nach dem BLB“
  
- \* Aufstellung des FM wie ein Unternehmen, daß sich am Markt behaupten muß

## Ausblick

- \* Entwicklung und Einführung von Verrechnungsmodellen für Leistungen
- \* Personalentwicklung und Erhalt der hohen Motivation und Identifikation der Mitarbeiter mit ihrer Arbeit
- \* Schaffung und Erhalt der größtmöglichen Flexibilität für künftig notwendige Anpassungen