

Lebenszyklusmanagement PPP an Hochschulen

Lebenszyklusorientiertes Management an
wirtschaftlich selbständigen Hochschulen
Beispiel Hochschule Bremen
HIS-Workshop am 13. Dezember 2007 in
Hannover



Hochschule Bremen Ausgewählte Daten

- Staatliche Fachhochschule
- Ca. 8.000 Studierende
- Globalhaushalt uneingeschränkt seit 1994
- Eigenschaft als Oberste Dienstbehörde
- Eigentümer ähnliche Zuständigkeit für Liegenschaften
- Finanzierung 2007:
 - 25,8 Mio € Landeszuschüsse
 - 9,7 Mio € Versorgungslasten
 - 8,0 Mio € Drittmittel
 - 0,4 Mio € Hochschulpakt
 - 2,0 Mio € Verwaltungs- E
 - 45,9 Mio € Insgesamt



Ziele der Neuordnung des Flächenmanagements der bremischen Hochschulen

- Optimale Nutzung der vorhandenen Ressourcen (*Flächen und Geldmittel*).
- Verbesserung der Reaktionsfähigkeit auf veränderte Anforderungen im Unterbringungsbereich, Erhöhung der Nutzerzufriedenheit.
- Steigerung der Kostentransparenz, um Wirtschaftlichkeit und Kosten-Nutzen-Wirkungen bewerten zu können.
- Ermittlung des künftigen Finanzbedarfs für die Bereitstellung der Liegenschaften.

Ausgangslage in Bremen

- Neuordnung der Aufgabenwahrnehmung in der bremischen Verwaltung (McKinsey/Berger)
- Ausnahme für Hochschulgrundstücke und – gebäude lt. Senatsbeschluss v. 17.5.1998
- Nach § 105 (6) BremHG sowie in den Kontrakten wurde Stärkung der Eigenverantwortung der Hochschulen im Baumanagement geregelt und vereinbart
- Landesregierung stimmt dem Modell am 13.7.2004 zu

Projektbeteiligte

- HIS
- Kanzler, Controller, Hochschullehrer
- Senator für Bildung und Wissenschaft
unter Einbeziehung des Bauressorts und des Landesrechnungshofs

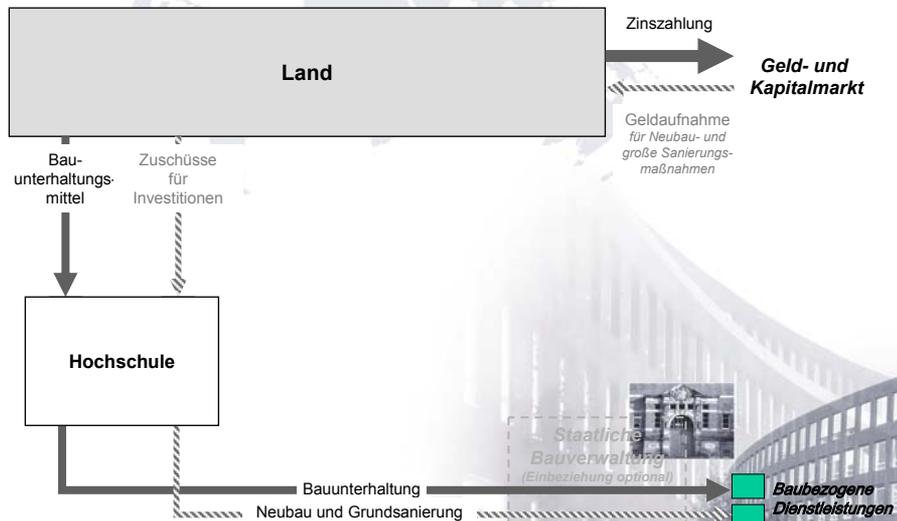


Grundkonzeption

- Übertragung der Ressourcenverantwortung auf die Hochschulen zum Zweck der Optimierung der operativen Effizienz im Liegenschaftsbereich.
- Schaffung eines Anreizsystems zum sparsamen und wirtschaftlichen Umgang mit der Ressource Fläche.
- Aufbau eines Systems zur verursachungs- und periodengerechten Kostenrechnung (*Aufschlüsselung des kameraleen Mitteleinsatzes nach den Prinzipien des kaufmännischen Rechnungswesens*).



Mittelflüsse in der herkömmlichen Hochschulbaufinanzierung



Folie Nr. 7

Jürgen-Peter Henckel phenckel@hs-bremen.de

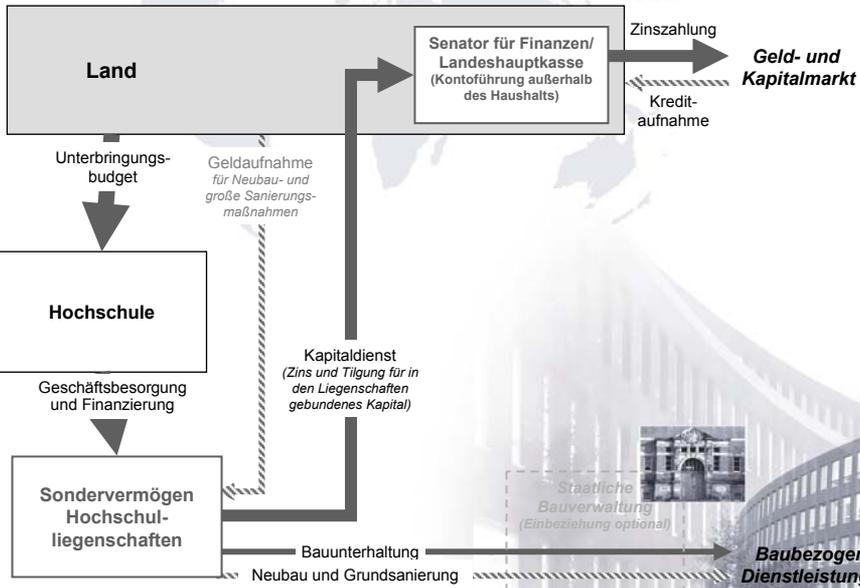
Gestaltung der Mittelflüsse im Verhältnis Land-Hochschulen

- Mit der Übertragung der Liegenschaften auf das Sondervermögen Hochschulliegenschaften wird dieses im Binnenverhältnis Land/Sondervermögen zum Schuldner des Landes und hat einen entsprechenden Kapitaldienst zu leisten.
- Neubauten und größere Sanierungsmaßnahmen, d.h. alle Investitionen in Hochschulgebäude werden mittels einer Kreditaufnahme des Sondervermögens über das Land finanziert, woraus gleichfalls ein Schuldverhältnis und ein entsprechender Kapitaldienst resultiert.
- Die Unterbringungsbudgets dienen neben der Abdeckung der laufenden Kosten für Bauunterhaltung primär zur Bedienung dieses Kapitaldienstes.
- Die Zuweisung der Unterbringungsbudgets an die Hochschulen darf den Landeshaushalt nicht erhöhen.
- Rückflüsse von den Hochschulen/Sondervermögen an das Land dürfen den Haushalt gleichfalls nicht künstlich aufblähen.
- Die getätigten Investitionen müssen im Haushalt entsprechend dargestellt sein (u. a. um die Förderung von Baumaßnahmen nach HBFSG sicherzustellen).

Folie Nr. 8

Jürgen-Peter Henckel phenckel@hs-bremen.de

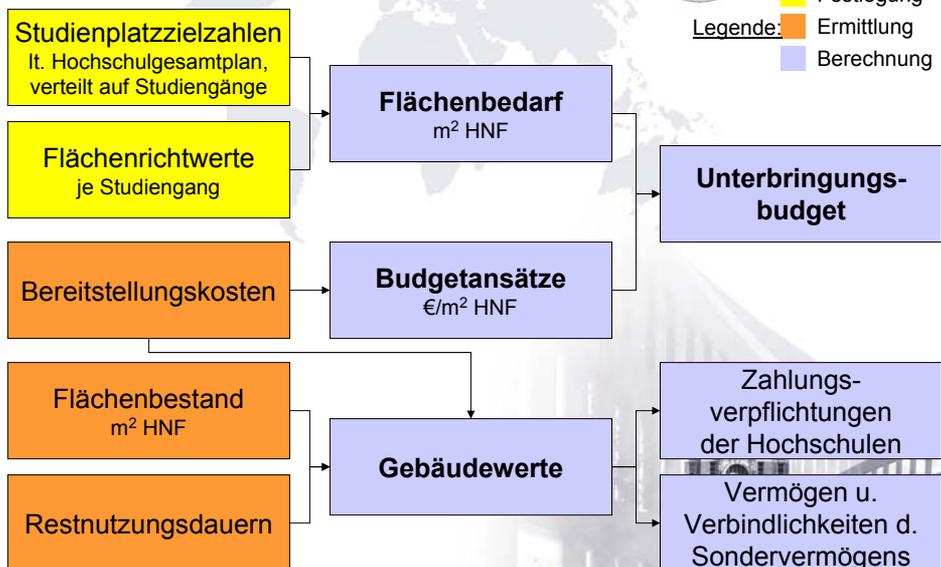
Grundelemente auf der Ebene Land – Hochschule im neuen Modell



Folie Nr. 9

Jürgen-Peter Henckel phenckel@hs-bremen.de

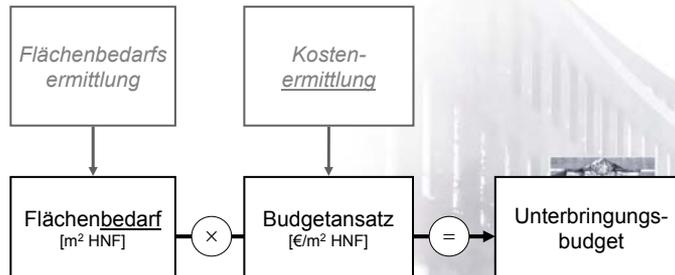
Bestandteile des Modells im Verhältnis Land Hochschule



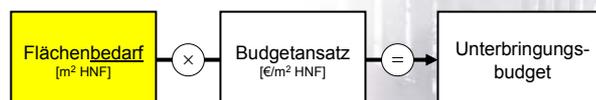
Folie Nr. 10

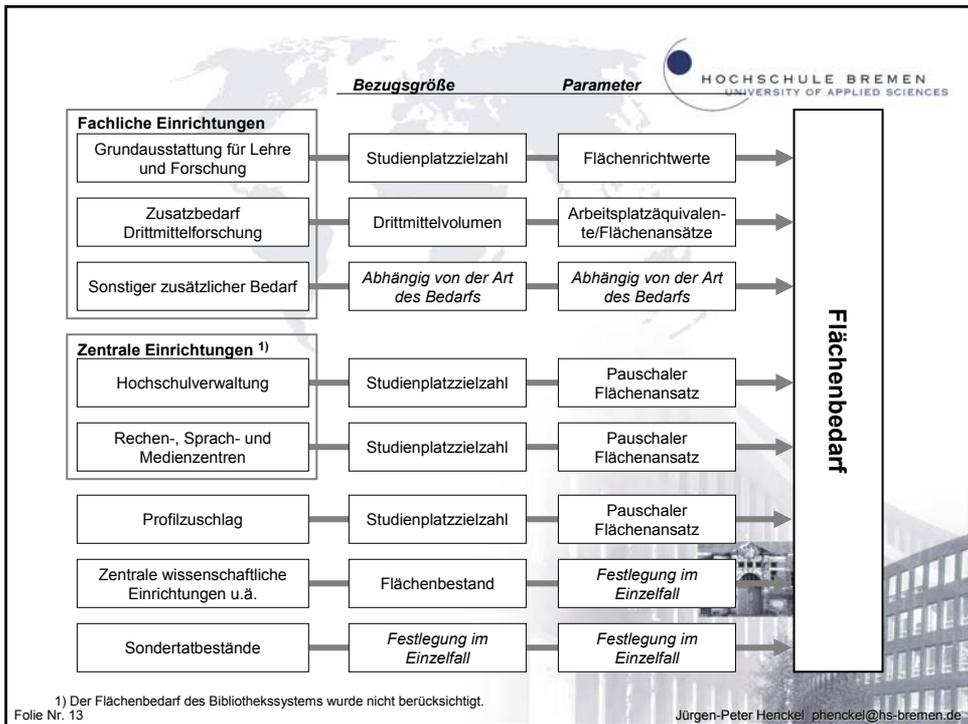
Jürgen-Peter Henckel phenckel@hs-bremen.de

Ermittlung des Budgetbedarfs im Verhältnis Land-Hochschulen



(a) Ermittlung des Flächenbedarfs





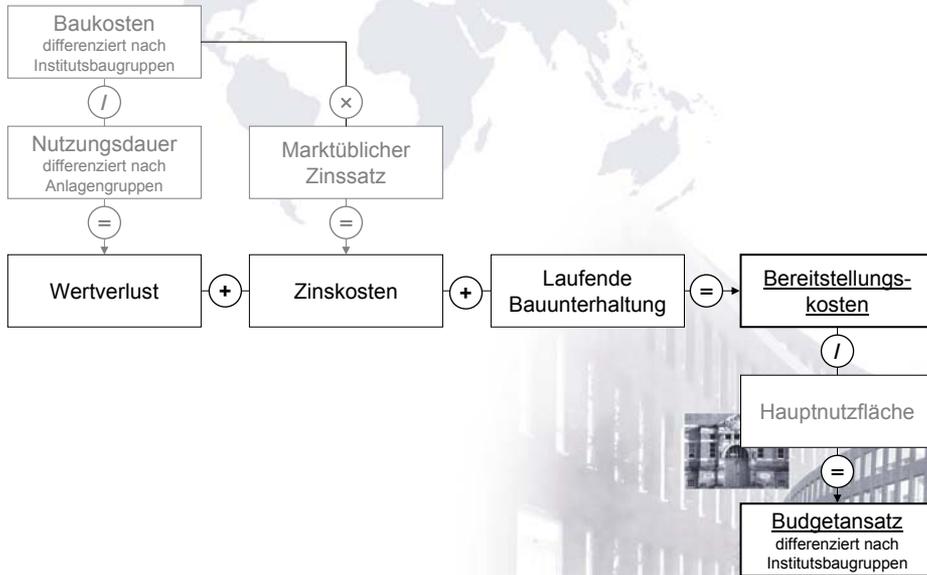
(b) Ermittlung der Budgetansätze im Verhältnis Land-Hochschulen



Zusammensetzung des Unterbringungsbudgets



Ermittlung der Budgetansätze



Folie Nr. 17

Jürgen-Peter Henckel phenckel@hs-bremen.de

Budgetansätze

Institutsbaugruppe	Normbaukosten ¹⁾ €/m ² HNF	Budgetansatz €/m ² HNF und Jahr
Verwaltungsbauten	2.856,-	152,40
IBG 1 (Geisteswissenschaften, Mathematik, Architektur, Raumplanung)	2.968,-	158,40
IBG 2 (Sonstige Naturwissenschaften, Bauingenieurwesen, Informatik, Geowissenschaften)	3.447,-	192,60
IBG 3 (Physik, Elektro- und Verfahrenstechnik, Maschinenbau)	3.926,-	226,20
IBG 5 (Chemie, Pharmazie, Biologie)	5.305,-	327,00

1) Gesamtbaukosten lt. Rahmenplan um 10% reduziert

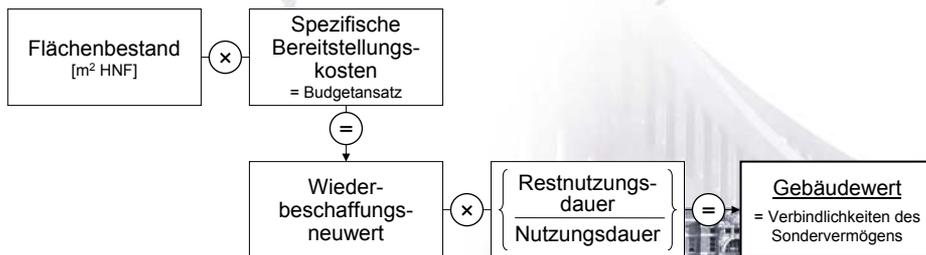
Folie Nr. 18

Jürgen-Peter Henckel phenckel@hs-bremen.de

Aufschlüsselung der Budgetansätze

Differenzierung des Budgetansatzes	Flächenbedarf m ² HNF	Budgetansatz €/m ² HNF p.a.	Unterbringungs- budget € p.a.
Tragkonstruktion		52,29	
Fassaden/Dach		70,89	
Gebäudetechnik		54,78	
Labortechnik/Netze		32,46	
<i>Zwischensumme</i>		210,42	
lfd. Bauunterhaltung		15,78	
Summe	1.000	× 226,20	= 226.200,-

Gebäudewertermittlung



Vorgehensweise bei der Wertermittlung

- Für jedes Gebäude werden die der Budgetermittlung zugrundeliegenden Kostenansätze als Wiederherstellungskosten angesetzt.
- Die Erhebung wird je Gebäude vorgenommen.
- Wiederherstellungskosten werden wie im Rahmen der Budgetermittlung in 4 Grobkostengruppen mit jeweils unterschiedlicher technischer Lebensdauer aufgeschlüsselt.
- Für jede Kostengruppe werden die in der Vergangenheit getätigten Grundsanierungen aufgenommen.
- Für jede Anlagengruppe wird unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, des Baujahrs und der veranschlagten Gesamtnutzungsdauer die Restnutzungsdauer ermittelt
- Aus Restnutzungsdauer in Relation zur Gesamtnutzungsdauer und den Baukosten resultiert anschließend der Gebäudewert, der ebenfalls zunächst getrennt nach Kostengruppen ermittelt wird
- Abweichende Restnutzungsdauern, Instandhaltungsrückstände und Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeit sind darzustellen und zu begründen.



Resultat der Wertermittlung

Basisdaten

Baujahr	1975
Hauptnutzfläche (HNF)	13.452 m ²
Institutsbaugruppe (IBG)	5
Wiederherstellungskosten pro m ² HNF	5.305,- €
Wiederbeschaffungsneuwert (Normbaukosten)	71.366.173,- €

Aufteilung Normbaukosten auf Kostengruppen

	Nutzungsdauer	Betrag
Tragkonstruktion	90 Jahre	18.895.567,- €
Fassaden/Dach	45 Jahre	20.081.343,- €
Gebäudetechnik	30 Jahre	21.376.914,- €
Labortechnik/Netze	15 Jahre	11.012.349,- €

Restnutzungsdauern und Gebäudewert

	Anteil	Restnutzungsdauer	Gebäudewert
Tragkonstruktion	100%	63 Jahre	13.226.897,- €
Fassaden/Dach	100%	18 Jahre	8.032.537,- €
Gebäudetechnik	25%	23 Jahre	4.097.242,- €
	75%	3 Jahre	1.603.269,- €
Labortechnik/Netze	100%	8 Jahre	5.873.253,- €
Aktueller Gebäudewert			32.833.197,- €

Behandlung in der Rechnungslegung

Die bremischen Hochschulen haben ihre Rechnungslegung von der Kameralistik hin zur kaufmännischen Buchführung umgestellt. Deshalb war die ursprünglich vorgesehene Bildung eines haushaltsrechtlichen Sondervermögens nicht notwendig.

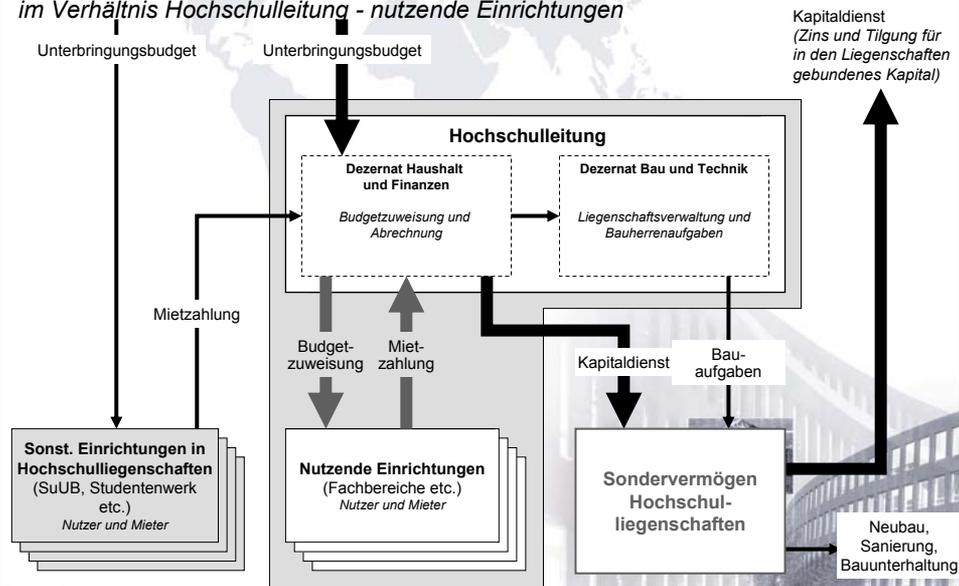
Die bewerteten Grundstücke und Gebäude sind im Buchungssystem, in der Anlagenbuchhaltung aufgenommen und entsprechend der handelsrechtlichen Vorschriften bilanziert.

Im Ergebnis steht der Wert der Grundstücke und Gebäude auf der Aktivseite der Bilanz, zum Ausgleich dieses Aktivposten wurde er gegen Dotationskapital gebucht. Ein wertmäßig gleicher Posten steht also auf der Passivseite der Bilanz.



Grundzüge des Flächenmanagement-Modells

im Verhältnis Hochschulleitung - nutzende Einrichtungen



Perspektiven

- In dem Maße, in dem Finanzierungskosten durch Zins und Tilgung abgetragen sind, können Teile des Unterbringungsbudgets für neue Bauinvestitionen eingesetzt werden. (Dagegen steht noch der Vorbehalt der Finanzbehörde)
- Das auf der Basis dieses Projektes entwickelte Raumhandelsmodell wird an der Hochschule Bremen im Herbst 2008 eingeführt.
- Hinweis:
Der Projektbericht wurde von HIS als Band 171 unter Hochschulplanung veröffentlicht.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

