



## HIS – Workshop Lebenszyklusmanagement / PPP an Hochschulen 13.12.2007 in Hannover

### Lebenszyklusorientiertes Management bei Stiftungshochschulen

- Gebäudemanagement (GM)  
der Georg-August-Universität  
Stiftung Öffentlichen Rechts  
(ohne Bereich Humanmedizin)

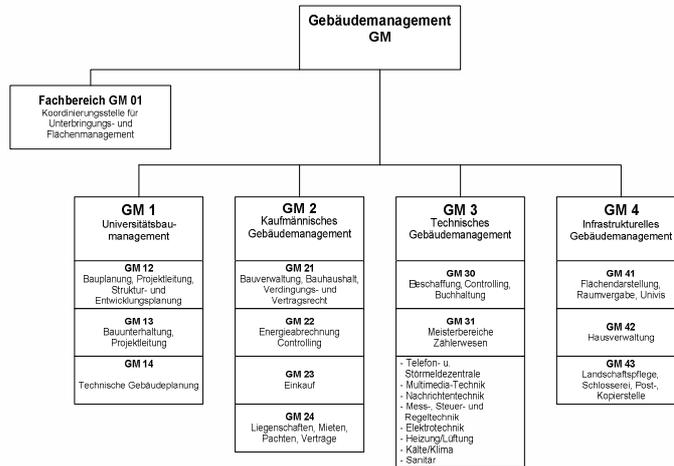


## Organisation und Verantwortlichkeiten

Die Stiftungshochschule ist Eigentümerin ihrer Liegenschaften und übt die Bauherrenverantwortung uneingeschränkt aus. Sie hat ein eigenes, umfassendes Management für Bau, Instandhaltung, Betrieb und Entsorgung installiert.



## Organisation



## Vorteile der Stiftungsstruktur (1a)

- Zusammenfassung aller Aufgaben des Facility Managements in einer Abteilung unter zentraler Führung

### Personal:

- Personaleinsatz und Personalveränderungen
- Übergreifende Projektteams

### Finanzen:

- Budgetverteilung in Abhängigkeit von Aufgaben und Pflichten
- Bündelung der Finanzen auf spezielle Maßnahmen



## Vorteile der Stiftungsstruktur (1b)

### Qualität:

- 24 Std-Service, Dienstleistung für alle Einrichtungen
- Steuerung von der Mängelerfassung bis zur Beseitigung durch eine Leitstelle
- Festlegung von wirtschaftlichen und technischen Qualitätsstandards
- Umsetzung der Erfahrungen aus dem Betrieb
- gestärktes Kostenbewusstsein durch Eigenverantwortung und ganzheitliches Handeln
- Verbesserte Interne Kommunikation



## Vorteile der Stiftungsstruktur (2)

- Möglichkeiten einer Schwerpunktbildung durch Eigentümerverantwortung
  - Veränderungen in Raumhandel und Flächenmanagement
  - Gezielte Nutzung der eigenen Gebäude und Liegenschaften
  - Vermietung, Verpachtung, Verkauf
  - Nutzung von Finanzierungsmodellen
    - Kreditfinanzierung
    - Refinanzierung aus GM-Budget
    - PPP / Contracting
  - Wirtschaftlichkeitsanalysen



### Vorteile der Stiftungsstruktur (3)

- Verkürzung von Genehmigungswegen für Kleine Baumaßnahmen und Bauunterhaltung mit Zuständigkeit beim Präsidium nach Vorschlag GM
- Zeitnahe Reaktion auf bauliche Forderungen aus Forschung und Lehre durch Budgetverantwortung



### Nachteile der Stiftungsstruktur

- Verfahrenswege zur Beantragung, Genehmigung und Abrechnung Großer Baumaßnahmen (Z-Bau L)
- Keine Sonderstellung analog Landesbehörden z.B. Baugenehmigungsverfahren
- Abhängigkeit von Finanzhilfe, keine globalen Baubudgets für große Baumaßnahmen
- Veräußerung von Liegenschaften nur mit Zustimmung des Landes



## Was bedeutet Lebenszyklusorientiertes Management für die Stiftungsuniversität ?

- Planung
- klare Definition der Aufgabenstellung und Nutzeranforderungen
  - Wirtschaftlichkeitsanalysen: Umbau oder Neubau
  - Abhängigkeiten und Erfahrungen aus der Betriebsführung nutzen
  - Verzicht auf spezielle Sonderfunktionsflächen
  - Einbeziehung der Betriebs- und Energiekosten



- Betrieb
- Leittechnik
  - Energiecontrolling
  - Wartungsmanagement
- Vermietung,  
Verkauf, Abbruch
- Aufgabe unwirtschaftlicher Gebäude
  - Vermietung zur Refinanzierung von neuen Investitionen
  - Rückbau von unwirtschaftlicher Technik



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ltd. Baudirektor, Dipl.-Ing. Rainer Bolli  
Leiter Gebäudemanagement