

Ist Ihr Gebäudemanagement
exzellent?

Neue Anforderungen
verändern das Management!



Inhalt:

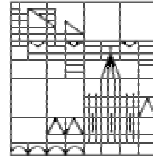
- **Universität Konstanz**
- **Weg zur Exzellenz**
- **zusätzliche Anforderungen**
- **Beispielprojekt Neubau Gebäude Y**
- **aktive Gestaltung des
Veränderungsprozesses**
- **Erkenntnisse aus Sicht des
Gebäudemanagements**

Es gilt das gesprochene Wort!

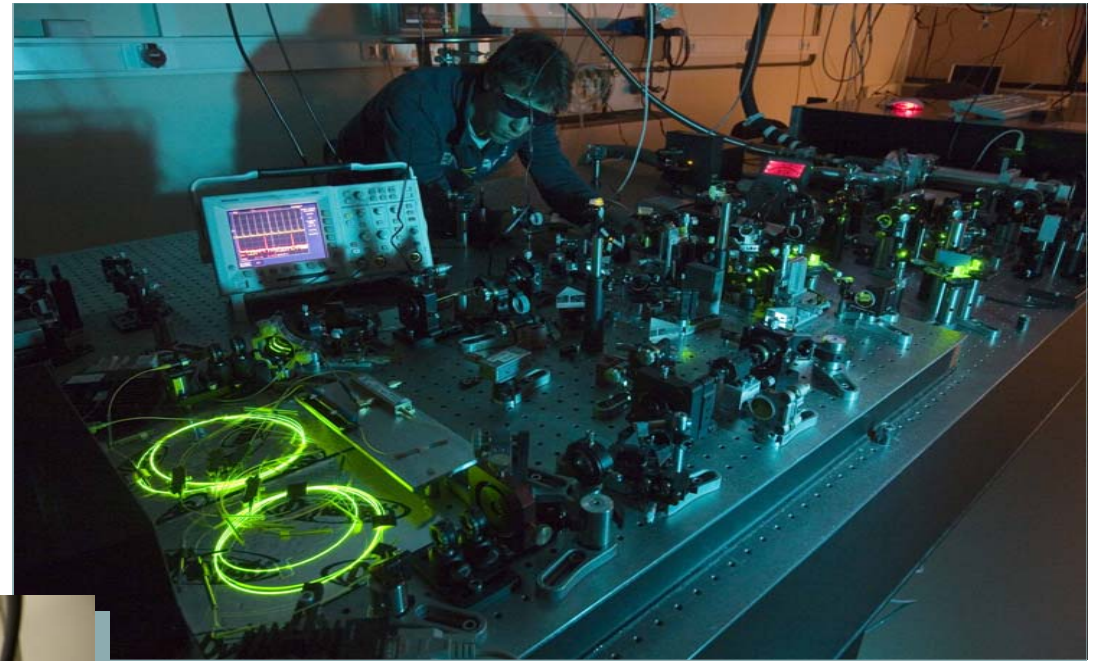
Vortragender: Tilo Prautzsch

Datum: 12.02.2008, 14:30 Uhr – 15:15 Uhr

Universität Konstanz



Universität Konstanz



Gegründet: 1966

Studiengänge: 48

Studierende: 9.300

Hauptnutzfläche: 100.000 m²

Die Abteilung Facility Management:

15 Ingenieure + Techniker

9 Meister

30 Handwerker

23 Hausmeister

1 Fahrer

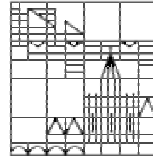
20 Verwaltungsangestellte vglb.

1 Azubi

2 Sonstige

Budget 2008: ca. 25 Mio. € inkl. Bau

Universität Konstanz



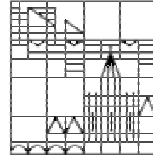
Universität Konstanz



Energie und Betriebsmittel (ca.-Werte 2007)

Stromverbrauch	20.508 MWh
Höchste Leistung	4.168 kW
Heizwärmeverbrauch	25.510 MWh
Trinkwasserverbrauch	100.569 m³
Kühlwasserverbrauch	1.276.060 m³

Energiekosten: 4.392.000 €
(Elektroenergie, Brennstoffe, Wasser, Abwasser)

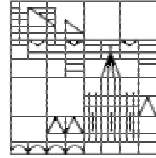


Weg zur Exzellenz

Idee: Bund und Länder haben am 23. Juni 2005 die Vereinbarung zur Exzellenzinitiative beschlossen. Ziel ist, den Wissenschaftsstandort Deutschland nachhaltig zu stärken, seine internationale Wettbewerbsfähigkeit zu verbessern und Spitzen im Universitäts- und Wissenschaftsbereich sichtbarer zu machen. Der DFG werden hierzu von 2006 bis 2011 insgesamt 1,9 Milliarden Euro zusätzliche Mittel für drei Förderlinien zur Verfügung gestellt.

Projekte (jeweils 5 Jahre befristet):

- Cluster „Kulturelle Grundlagen von Integration“ (November 2006)
- Graduiertenschule „Chemical Biology“ (November 2007)
- Zukunftskonzept „Institutional Strategy to promote top-level Research by the University of Konstanz“ (November 2007)

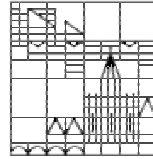


Weg zur Exzellenz



- von der Idee zur Antragstellung
- Begutachtung vor Ort (2-tägige Begehung)
- inhaltliche Vorbereitung
- der Erfolg
- die Folgen





zusätzliche Anforderungen im bestehenden Umfeld



Benötigt: 5000 m²

Variante 1:

**Neubau zur Unterbringung der
Wissenschaftler auf dem Campusgelände
und temporäre Anmietungen**

Vorteil: langfristige Nutzung

Nachteile: mittelfristige Realisierung,

hohe Kosten, auch über den Förderzeitraum
hinweg

Variante 2

Anmietung von Flächen

Vorteile: keine langfristigen Kosten,
unmittelbare Realisierung

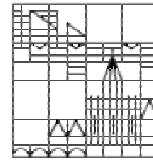
Nachteile: Zersplitterung der Uni im
Stadtgelände bzw. auch ins (nicht EU-)Ausland

Dauer der Anmietung nicht abschätzbar,
vermutlich länger als Förderzeitraum



Entscheidung: Variante 1, da kalkulierbar und von Uni gewollt

Universität Konstanz



zusätzliche Anforderungen
im bestehenden Umfeld

Neubauten:

[Fläche / Nutzung / Kosten(GBK+E) / Baubeginn]

Y₁: 1.250 m², Büro, ca. 3,60 Mio. € 2007

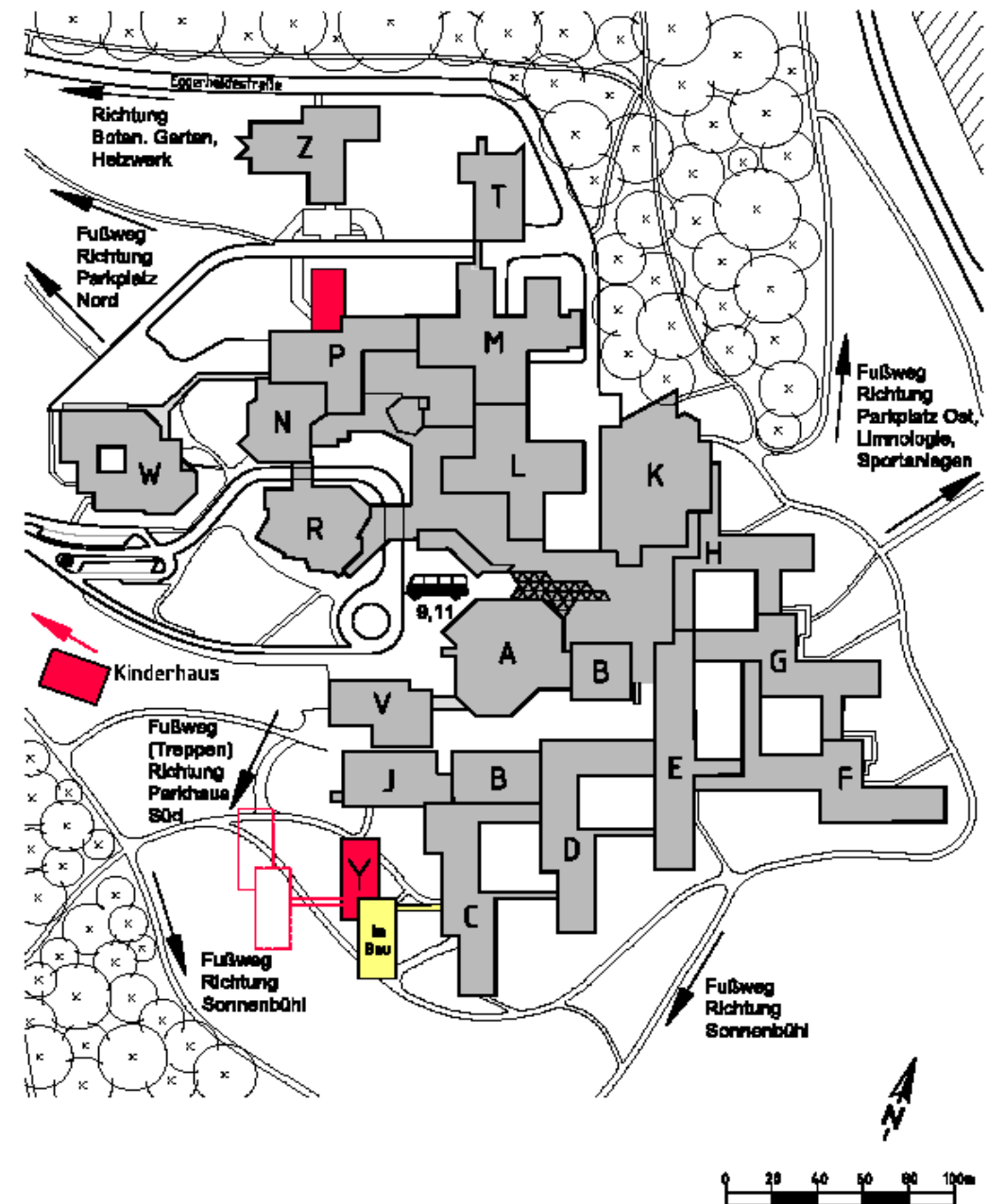
Y₂: 1.250 m², Büro, ca. 3,47 Mio. € 2008

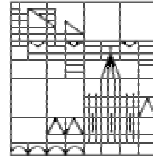
P_{Nord}: 1.260 m², Büro/Labor, ca. 6,93 Mio. € 2008

Kinderhaus: 1.800 m², ca. 4,42 Mio. € 2009

UNIVERSITÄT KONSTANZ

Universitätsstraße 10 - Gleißberg (Stand 10/2007)



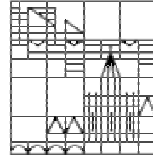


Beispielprojekt: Neubau Gebäude Y



Historie:

- **Projektidee:** 26. Juli 2006
- Projektskizze: August 2006
- Prüfung AfB: 30. August 2006
- Nutzungsanforderung: 18. September 2006
- Planungsbeginn mit externen Partnern: 25. September 2006
- Abstimmung mit Baubürgermeister, Stadt Konstanz: 26. September 2006
- Abstimmung mit FM und MWK: 17. Oktober 2006
- Vorstellung des Projektes bei den Cluster-Verantwortlichen: 19.10.2006
- **Spatenstich:** 30.05.2007
- Richtfest: 28.11.2007
- **Fertigstellung:** 18.07.2008
- Nutzungsbeginn: 01.08.2008



Beispielprojekt: Neubau Gebäude Y



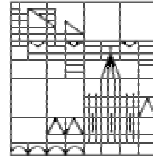
Gebäudedaten:

Bürogebäude mit

- 31 Einzelbüros
- 1 Doppelbüro
- 7 Großraumbüros mit 45 Arbeitsplätzen
- 1 Seminarraum
- 1 Besprechungsraum

Baukosten 3,3 Mio. €
Ersteinrichtung 0,3 Mio. €

Finanziert durch Universität zu 100 %



zusätzliche Anforderungen im bestehenden Umfeld

Anmietungen:

Bedarfsdefinition:

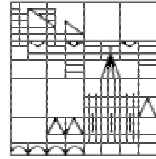
- Bürofläche
- Laborfläche
- repräsentative Objekte
- Gästehäuser und Gästewohnungen



Ergebnis:

Abgestimmtes Projektpflichtenheft ist Wunschdenken!

- unzählige Einzelanforderungen
- weit über dem tatsächlichen Bedarf
- Sonder-Sonderwünsche
- fehlende Vorgaben



Aktive Gestaltung von Veränderungsprozessen

Mitarbeiter

Positiv:

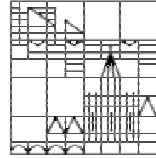
- Mitarbeitermotivation
- Image steigt, auch das Ansehen der Mitarbeiter, die die Exzellenz ermöglicht haben
- Handlungsspielräume werden langfristig steigen

Negativ:

- Abwanderung von Mitarbeitern (Marktpreis \neq TVL)
- unterschiedliche Eingruppierung für „elitäre“ Einstellungen
- geringe Flexibilität beim bestehenden Personal (Versetzungen/Aufgabenübertragung vs. TVL)

Nächste Schritte:

- Verbesserung der internen Kommunikation
- Auswertung und Umsetzung von Veränderungen auf Basis einer Mitarbeiterbefragung



Aktive Gestaltung von Veränderungsprozessen



Herangehensweise der Uni:

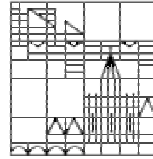
Problem: Angst einzelner (vieler) vom Kuchen nichts abzubekommen

- Priorisierung der Prozesse gut vorgenommen, aber erheblicher Zeitdruck
- Genehmigung der wissenschaftlichen Projekte erfolgt nach Begutachtung
- Einstellungseuphorie ohne Ziele/Kosten zu definieren (in Einzelfällen)

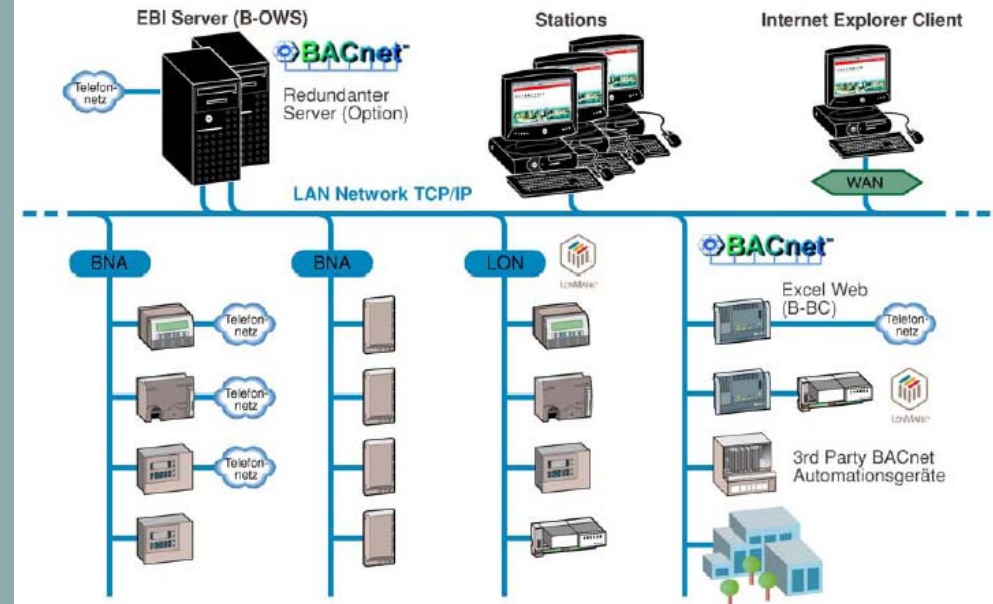
Beispiel Welcom Center

deutliche, d.h. neue Kundenorientierung zur Rekrutierung von hervorragenden Wissenschaftlern, durch, z.B. Beratung in allen Belangen (Wohnraum, Kinderbetreuung, Arbeitsplätze, ...)

um Wettbewerbsvorteil zu generieren



Aktive Gestaltung von Veränderungsprozessen

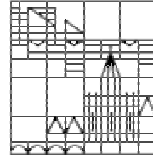


Ergebnis fürs Gebäudemanagement:

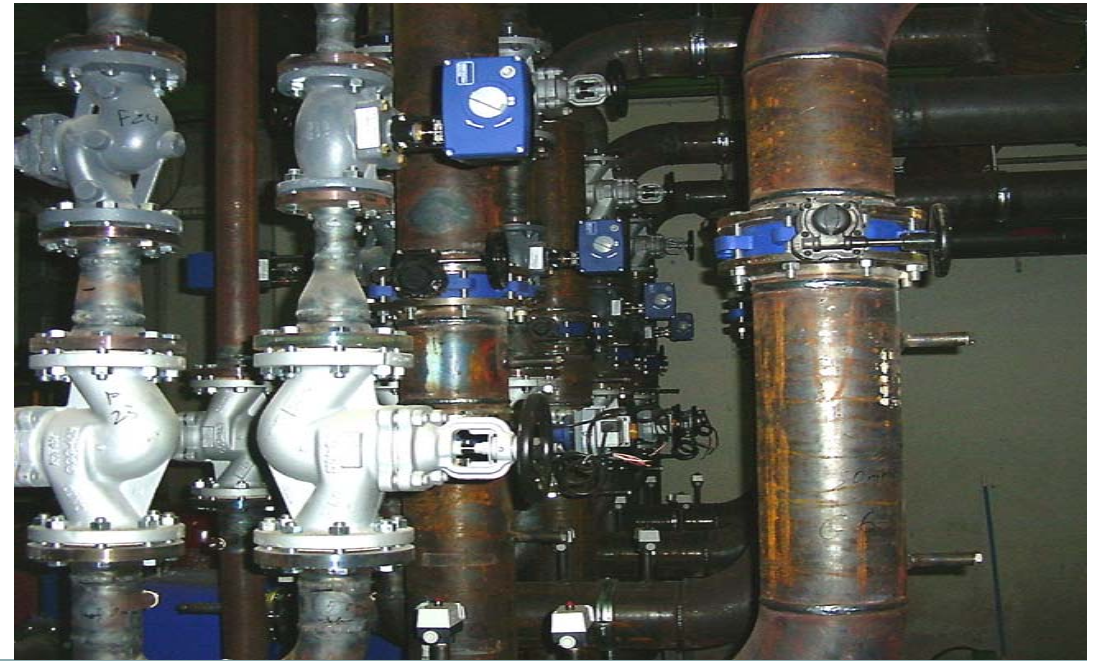
- Erheblicher Druck auf das infrastrukturelle Gebäudemanagement auf Grund zahlreicher teilqualifizierter Anfragen
- Planungsabteilung nicht für den Umfang ausgelegt. [zusätzliche Projekte laufen (z.B. Sanierung Biologie, 45 Mio. €)]
- zusätzlicher Aufwand beim Gebäudemanagement erst ab Inbetriebnahme der Gebäude, aber dauerhaft über Förderzeitraum hinaus

Herausstellungsmerkmale (Beispiele):

- hohe Verfügbarkeit von Informationen, z.B. Raumatlas im Intranet
- hohe Bearbeitungstiefe bei der Planung mit neuesten Techniken, z.B. detaillierte Nutzungsanforderungen mit hoher Detailtiefe mit AutoCad und verschiedenen Applikationen
- Einsatz modernster Gebäudeleittechnik, z.B. Bereitschaftsdienst mobil einsetzbar, Fernzugriffe möglich, Kapazitätsumschichtung möglich



Aktive Gestaltung von Veränderungsprozessen



Herangehensweise fürs GM:

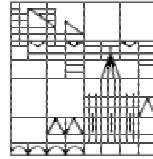
- Flexibilisierung der Aufgabenzuordnung
- „normale“ Arbeit bleibt bestehen
- temporäre Auflösung von bewährten Projektteams unumgänglich
- höhere Anforderung für den Einzelnen
- Eigenständige *Verantwortung* der Projektleiter wächst enorm

technisches GM:

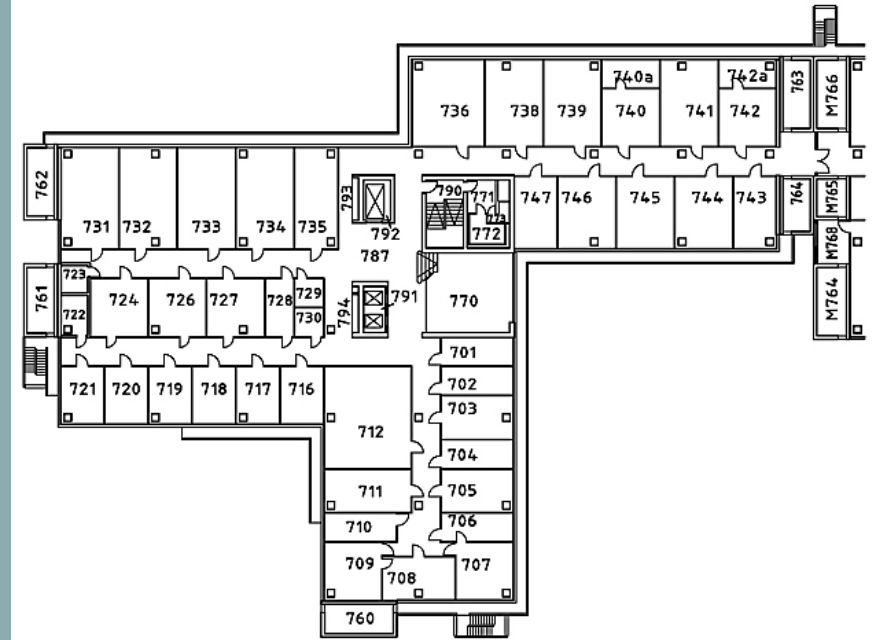
Hohes Niveau an Anlagenverfügbarkeit weiterhin erforderlich.

Anspruchsdenken steigt (Repräsentation)

- Ausstattung der sanitären Anlagen,
- Auftreten der Mitarbeiter



Aktive Gestaltung von Veränderungsprozessen



infrastrukturelles GM:

Anspruchsdenken steigt (Repräsentation)

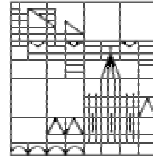
- Reinigung (Gebäude / Glas)
- Ausstattungsniveau (Möbel / Bewirtung)
- Größe und Qualität der Räume
- Komfortable Besprechungsräume

Kaufmännisches GM:

Entscheidungsrichtlinien sind vorhanden, aber nicht akzeptiert ⇒ viele Diskussionen und Einzelbesprechungen

Wachsende Anforderung an Dynamik der Umsetzung von Entscheidungen

Grenzen des Machbaren haben sich grundsätzlich nicht geändert!!!



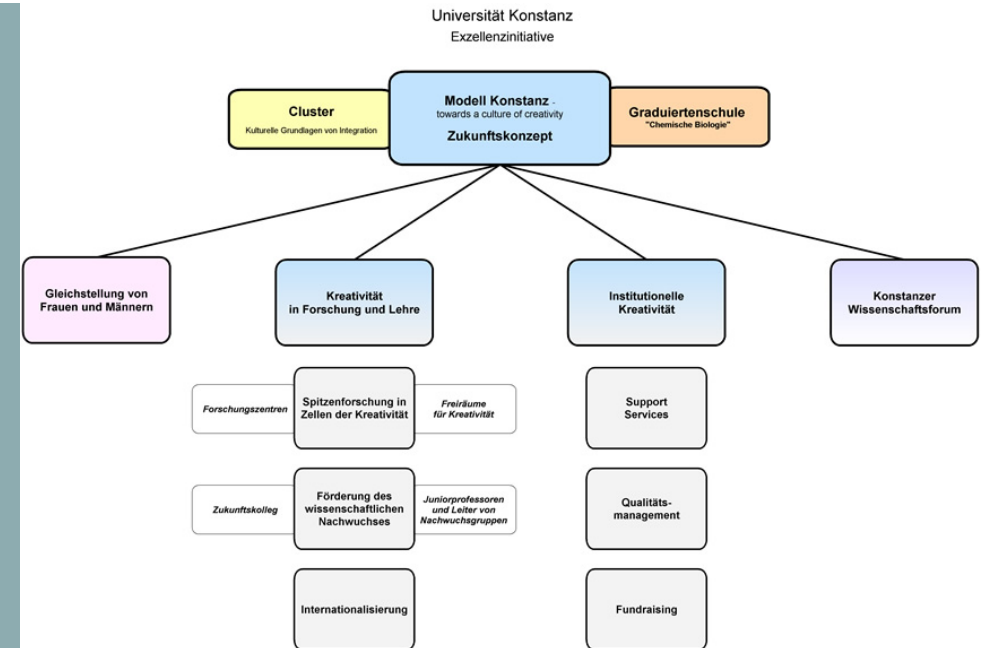
Erkenntnisse aus Sicht des Gebäudemanagements

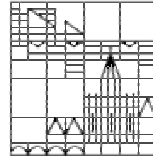
objektiv

- Vorbereitungszeit fehlt (mind. 12 Mon.)
- Ressourcenplanung nicht konsistent und zu spät (da derzeit noch z.T. zurückgestellt)
- Personalbedarf zeitlich unterschiedlich
- Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sind nicht dauerhaft abgesichert
- höhere Bewirtschaftungskosten nicht vorgesehen, trotz höherer Ansprüche

subjektiv

- Entscheidungstransparenz nicht gegeben
- Verunsicherung/Angst der MA
- Leistungsfähigkeit und Veränderungsbereitschaft der Verwaltung wird von Wissenschaftlern hinterfragt
- Aufgabendefinition häufig ungenau/fehlt





Erkenntnisse aus Sicht des Gebäudemanagements



- vorhandene Mitarbeiter haben Exzellenztitel „geholt“
- Chancen zur Weiterentwicklung sind größer als je zuvor
- alle nehmen an den Veränderungsprozessen teil
- Chance zur Neuausrichtung während des Förderzeitraums ist gegeben und wird genutzt werden

Möglichkeit zur Verstetigung des Ansehens und einer Mitteleinwerbung wird genutzt

Vorbildfunktion bei den Prozessen wird ausgebaut

- Supportprozesse für die Nutzer
- Interne Prozesse zur Optimierung der Anlagentechnik bis zum Energieeinsparen



Wir sind die ELITE!
Basis hierfür ist ein effizientes Gebäudemanagement.