

Long term housing plan Langfristiger Immobilienplan

Salomé Bentinck
Hannover
090528



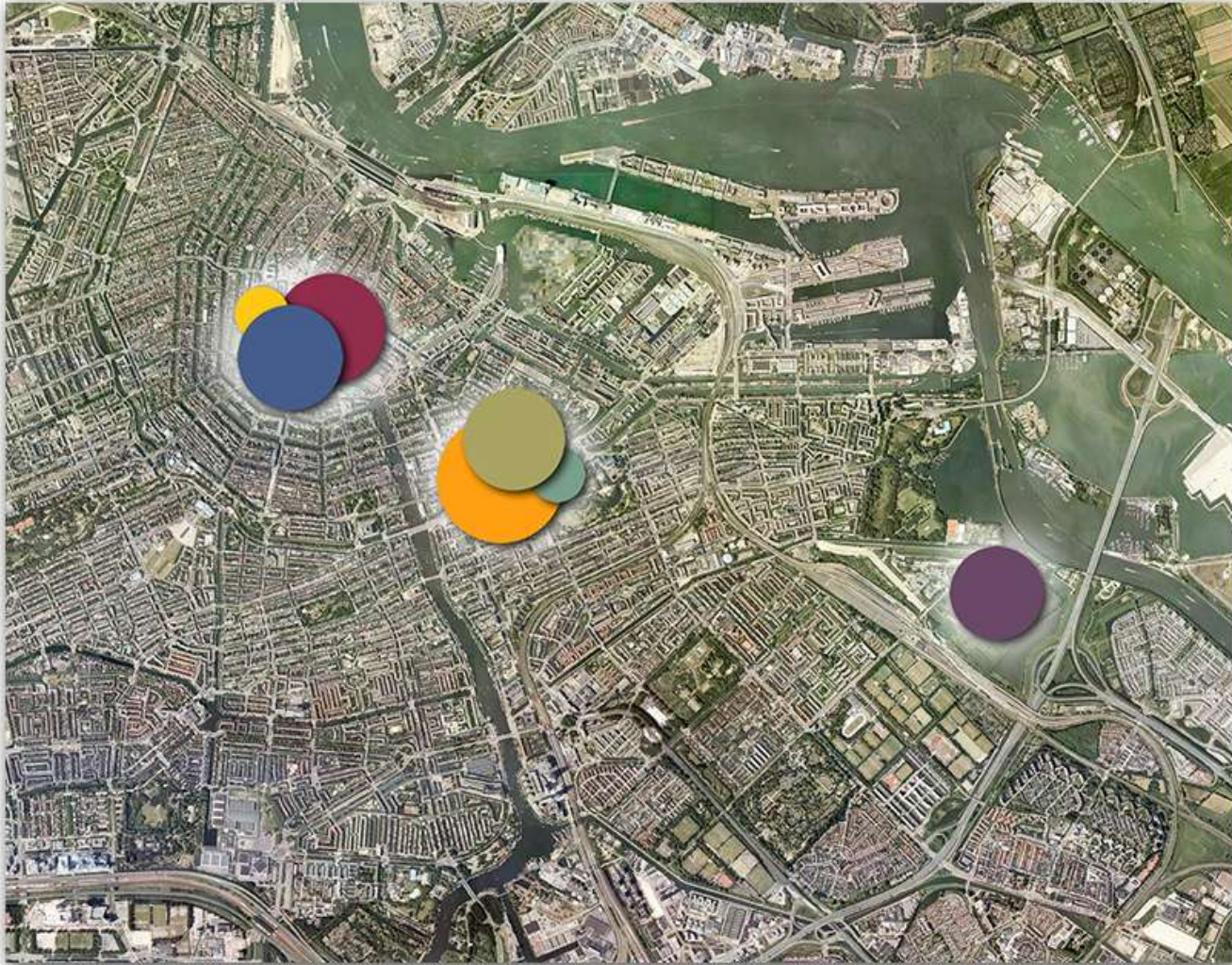
- Hintergrund
- Warum Flächenmanagement
- Feststellung des Raumbedarfs
- Spielregel
- Umsetzung
- Erfolg und Herausforderung

Allgemeiner Hintergrund

- Klassische Universität
 - Unabhängige Rechtspersönlichkeit
 - Medizinische Fakultät im angegliederten Akademischen Krankenhaus
 - Daten excl. Medizin
- 25.000 Studenten
- 4.000 Mitarbeiter
- Umsatz 400 M€
 - Staat: 275
 - Studenten: 45
 - Drittmittel: 80

Hintergrund Immobilienplan

- Seit 1995 ist die Universität Eigentümerin
- 350.000 m² brutto Oberfläche (*BGF*)
- 250.000 m² netto Nutzbare Oberfläche (*NGF*)
- 1998 erster mehrfristiger Immobilienplan
 - Konzentration auf 3 Liegenschaften
 - Reduzierung m²
- 2005: primärer Prozess von 250.000 nach 170.000 m² netto nutzbar
- 2008: Investitionsvolumen 500 Mio. €

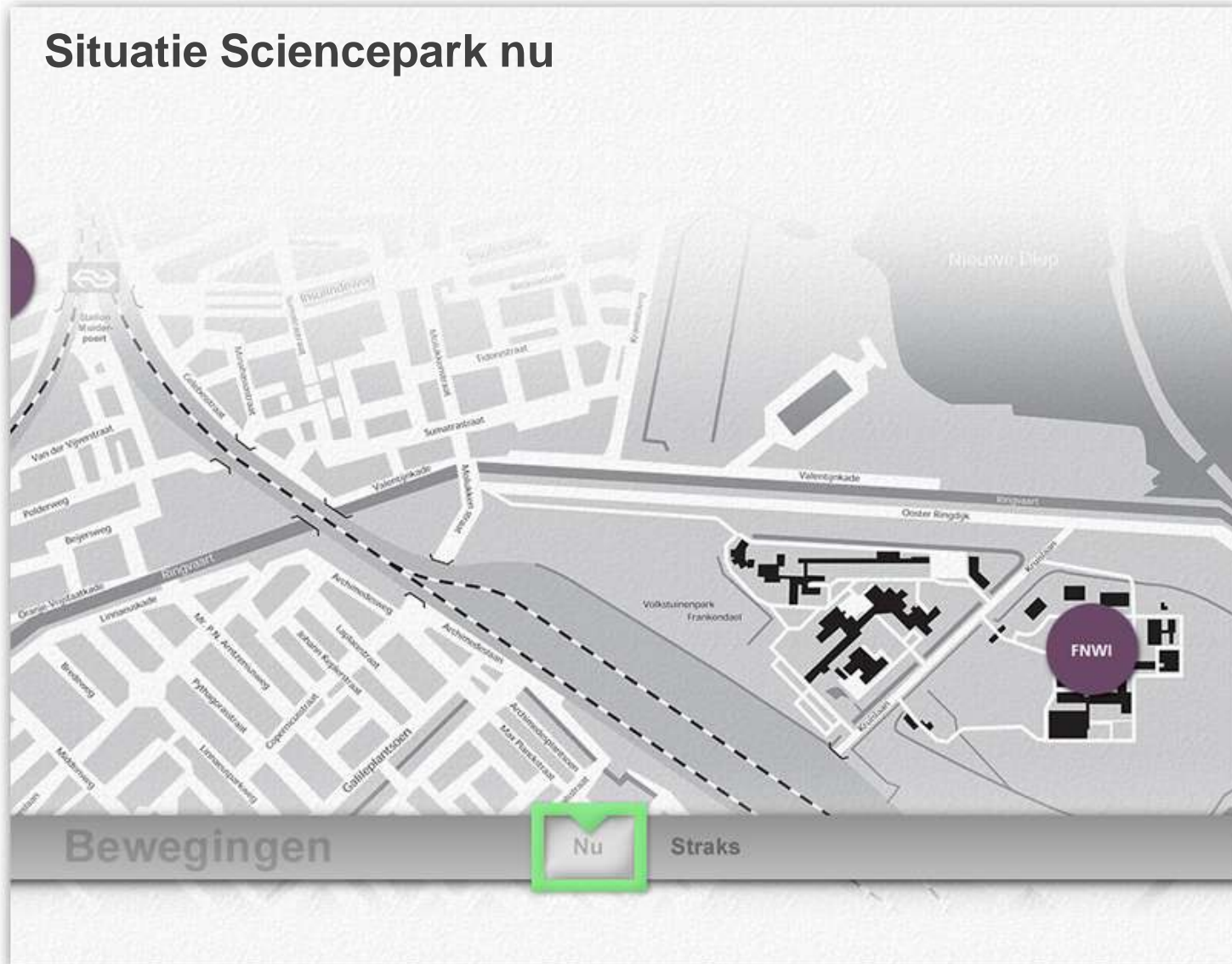


Drei Liegenschaften (excl. AMC)

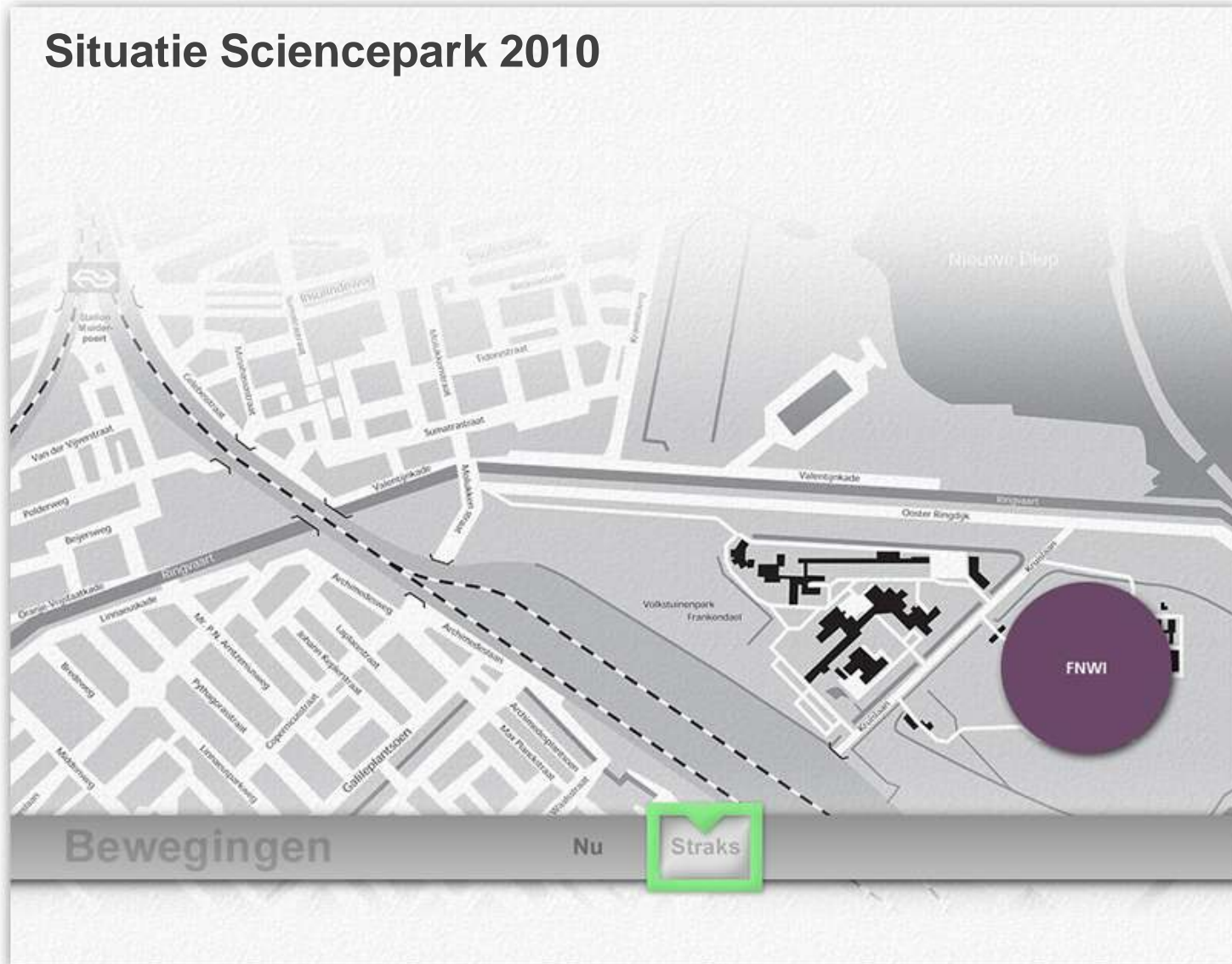
Science Park Amsterdam



Situatie Sciencepark nu



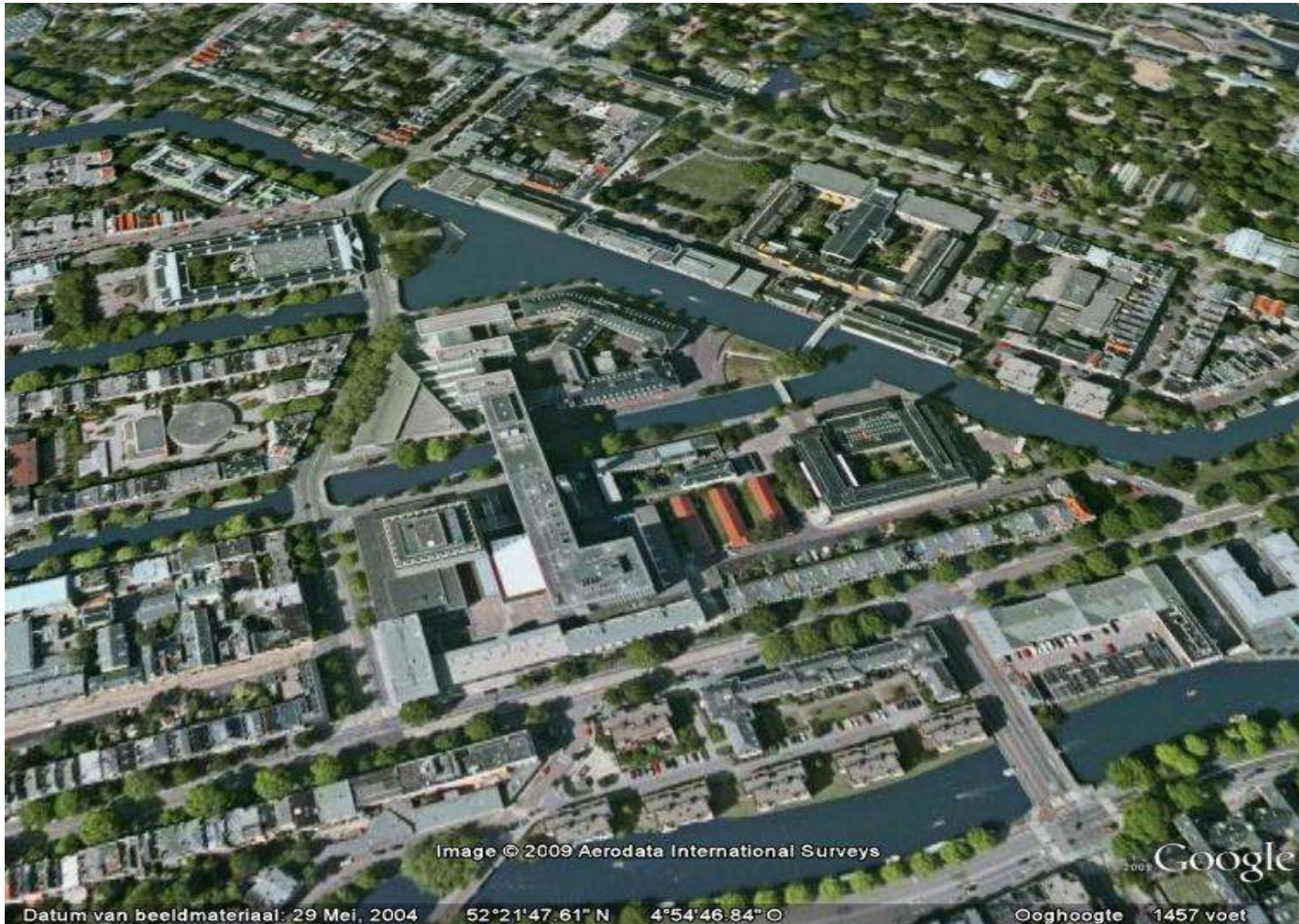
Situatie Sciencepark 2010







Roeterseiland



Situatie Roeterseiland nu



Situatie Roeterseiland straks



Bewegingen Nu **Straks**



UNIVERSITY OF AMSTERDAM

Herontwikkeling Roeterseiland

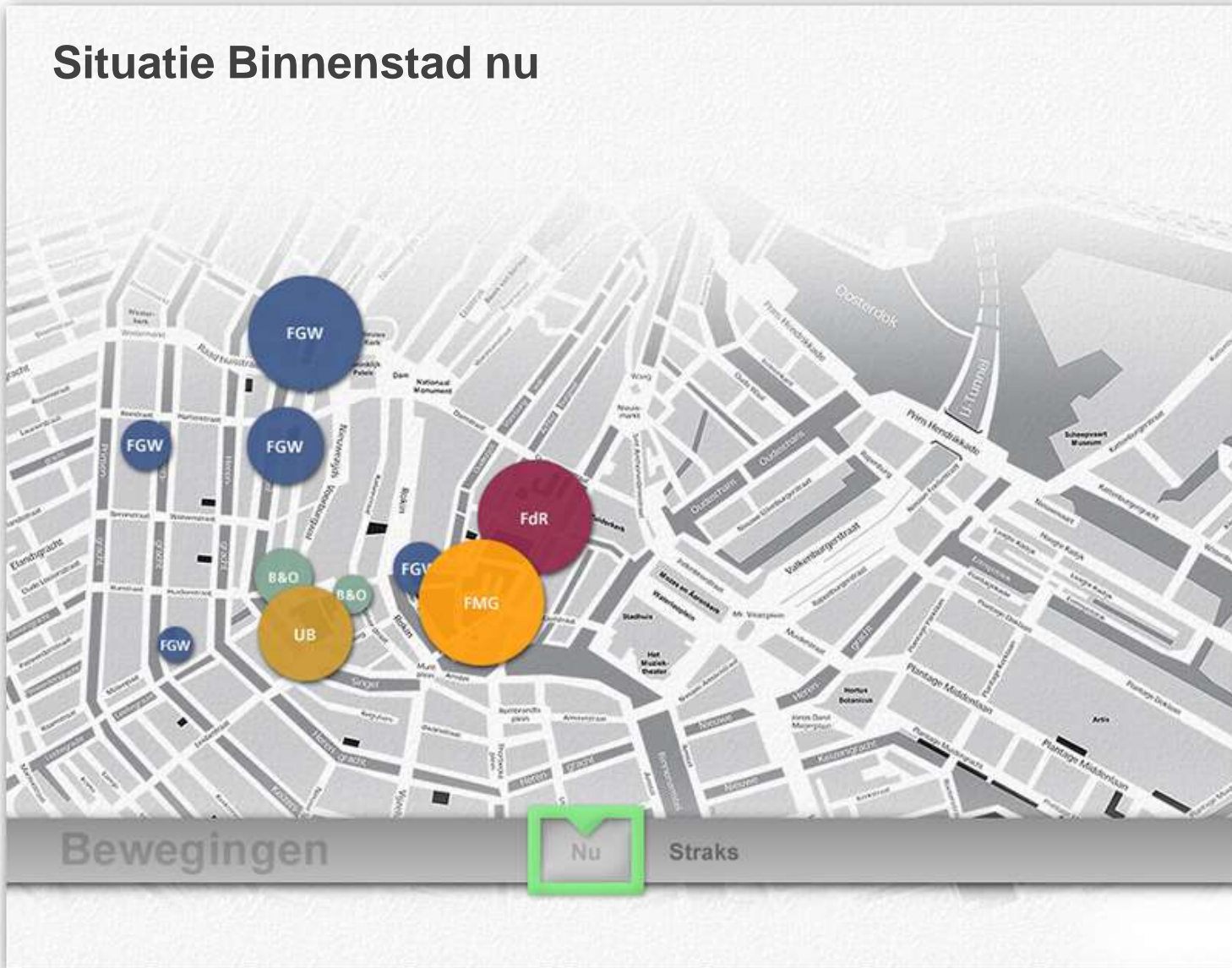




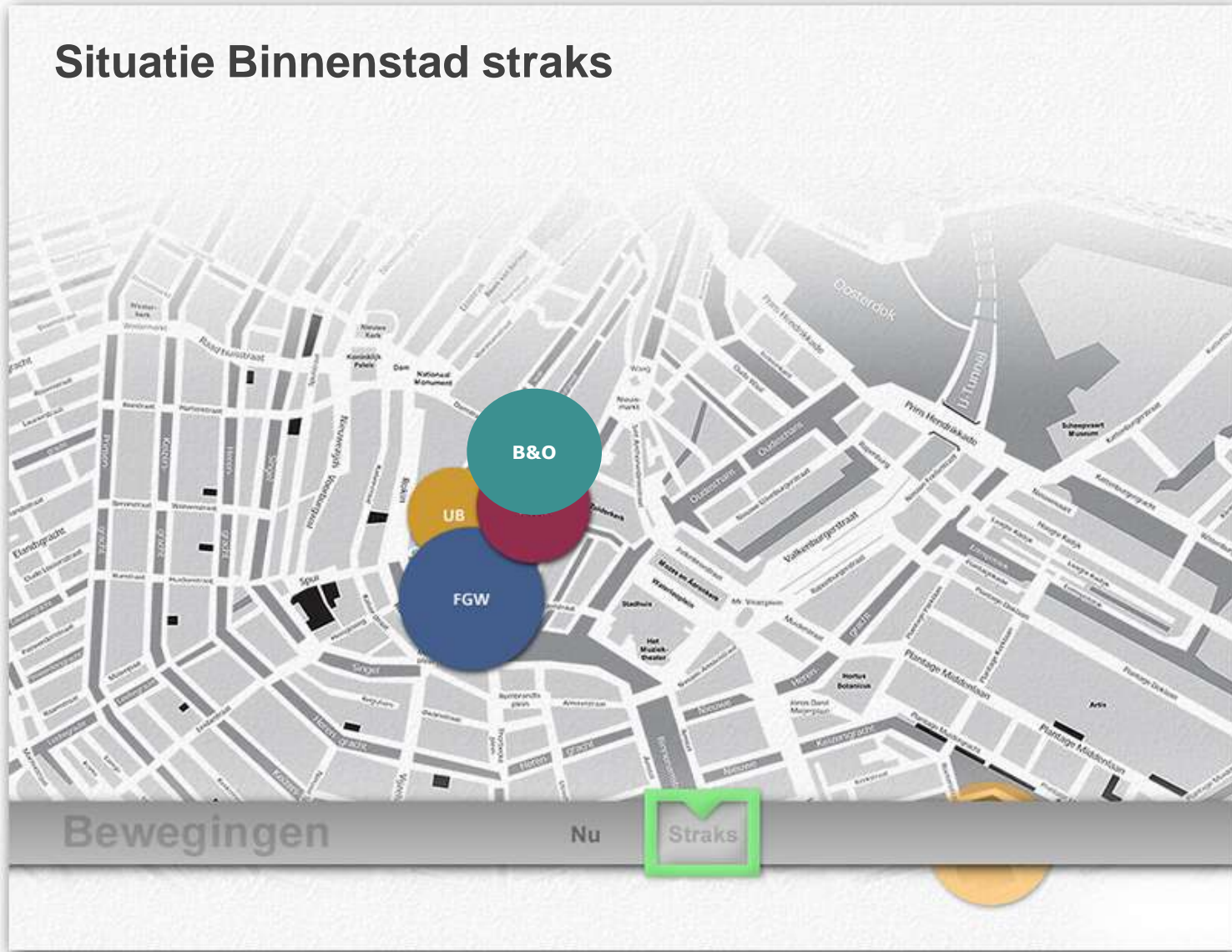


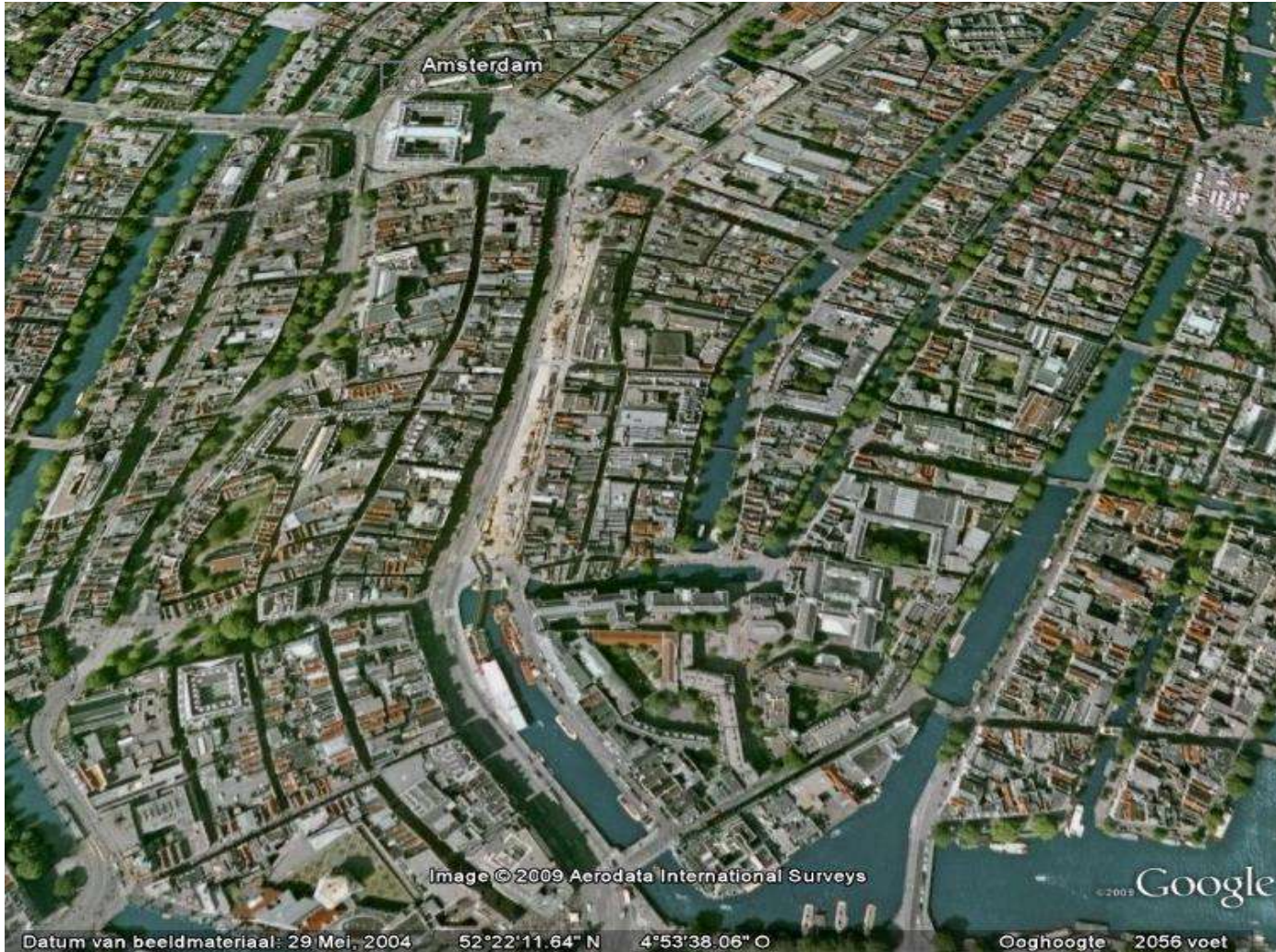


Situatie Binnenstad nu



Situatie Binnenstad straks







Warum Flächenmanagement?

- Unzweckmäßige Gebäude und Räume verursachen unnötige Kosten, so dass weniger Mittel für Unterricht und Forschung übrig bleiben.
 - Wie wurde das FLM-Konzept entwickelt?
- Feststellung zweckmäßiger Raumbedarf
- Anrechnung der Gesamtkosten (Bau-, Finanzierungs-, Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten)
- Reduzierung m² im Bauprogramm
- Programmierung Bedarf im Bauprogramm

Feststellung des Raumbedarfs

- Verrechnung vermietbare m², Bedarf in m² netto
- Verhältnis 1:1,35
- Standardisierung für:
 - Personalflächen (Büro, Lager, Restaurant)
 - Unterrichtsflächen (Hörsaal, Studienlandschaft, Studentenrestaurant)
- bereits genehmigte Bauentwürfe werden als „Standard“ betrachtet

Ausnahmen

- Nicht normiert:
 - Museen
 - Bibliotheken
 - Labor
 - Gewächshäuser
 - Repräsentative Empfang Räume

Spielregel Personalbezogene m²

- Ein Arbeitsplatz ist durchschnittlich 10 m²
- Teilzeit Arbeit (parttime) 15%
- Personal nicht im Dienst (Gäste usw.) 20%, für Verwaltungspersonal 10%
- Fulltime Equivalent x 1.35 x 10 m²
- Zuschlag für: Besprechungen, Lager, Restaurant usw.
- Zusammen ungefähr 12 m²

Spielregel Unterrichtsbezogene m²

- 85% der Studierenden gehen als „Unterricht nachfragende Studenten“ in die Berechnung ein
- Stunden pro Woche Unterricht laut Lehrplan
- Hörsaale 1,2 m² pro Stuhl (40 Std., Benutzung 80%, Besetzung 70%)
- Seminarraum 2 m² pro Stuhl
- Computer Platz (Lehrzentrum) 2,5 m² (60 Std., 5 Std./Student/Woche, Besetzung 70%)
- Restaurant usw.

Wie wird bilanziert ?

- Raumstandard in m²: Anzahl Wissenschaftler + Studenten x Parameter
- Raumstandard in Euro: Norm m² * Miete/m²
- Überschuss m²:
tatsächl. Belegung -/- Raumstandard
- Überschuss in Euro: m² Überschuss * Miete
- Fakultäten bezahlen ihre Gesamtmiete aus ihrem Normbudget und empfangen einen Überschusszuschlag für den Überschuss m². Dies endet nach Sanierung/Neubau.

Die Höhe der Miete

- Miete beträgt 142 €/m², steigt auf zuletzt 225 €/m² (umgekehrt proportional zur Gesamtfläche)
- Höhe errechnet aus den totalen Kosten der Immobilien (einschl. Zinsen) über 30 Jahre
- Kein Unterschied in Standort oder Qualität

Umsetzung

- Auf einmal im Budget 2006
- Überschuss im Zuteilungsmodell
- Rechnung für alle tatsächlich genutzten m²
- Reduzierung der Gesamtfläche Schritt für Schritt mit Umsetzung des Immobilienplans

Erfolg und Herausforderung

- Klarheit
- Sachlichkeit
- Sparsamkeit
- Bewusstsein, dass auch Flächen Geld kosten
- Innovative Arbeitsplatz-Konzepte
- Culture Clash

FRAGEN?

