

# Long term housing plan Langfristiger Immobilienplan

Salomé Bentinck  
Hannover  
090528



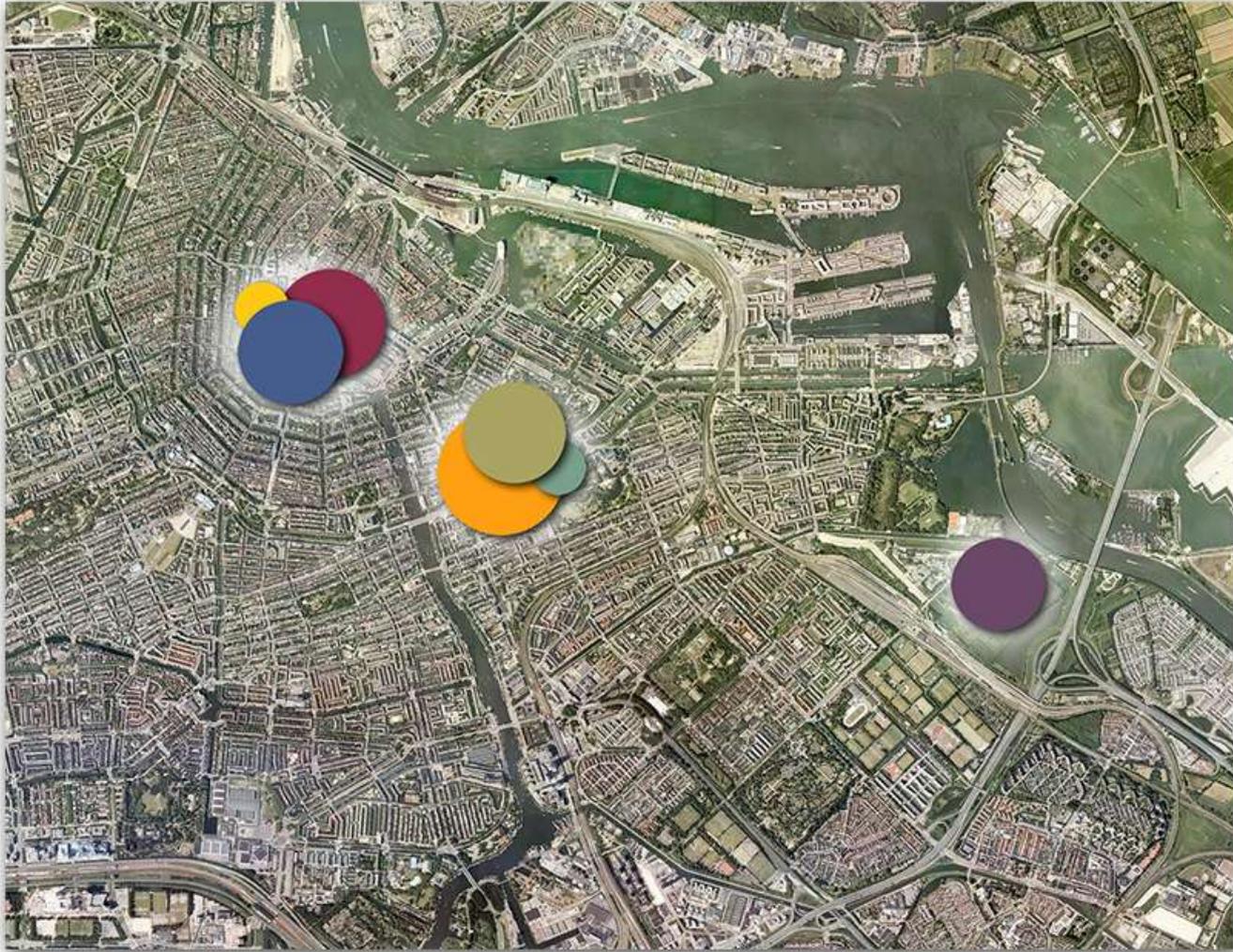
- Hintergrund
- Warum Flächenmanagement
- Feststellung des Raumbedarfs
- Spielregel
- Umsetzung
- Erfolg und Herausforderung

# 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

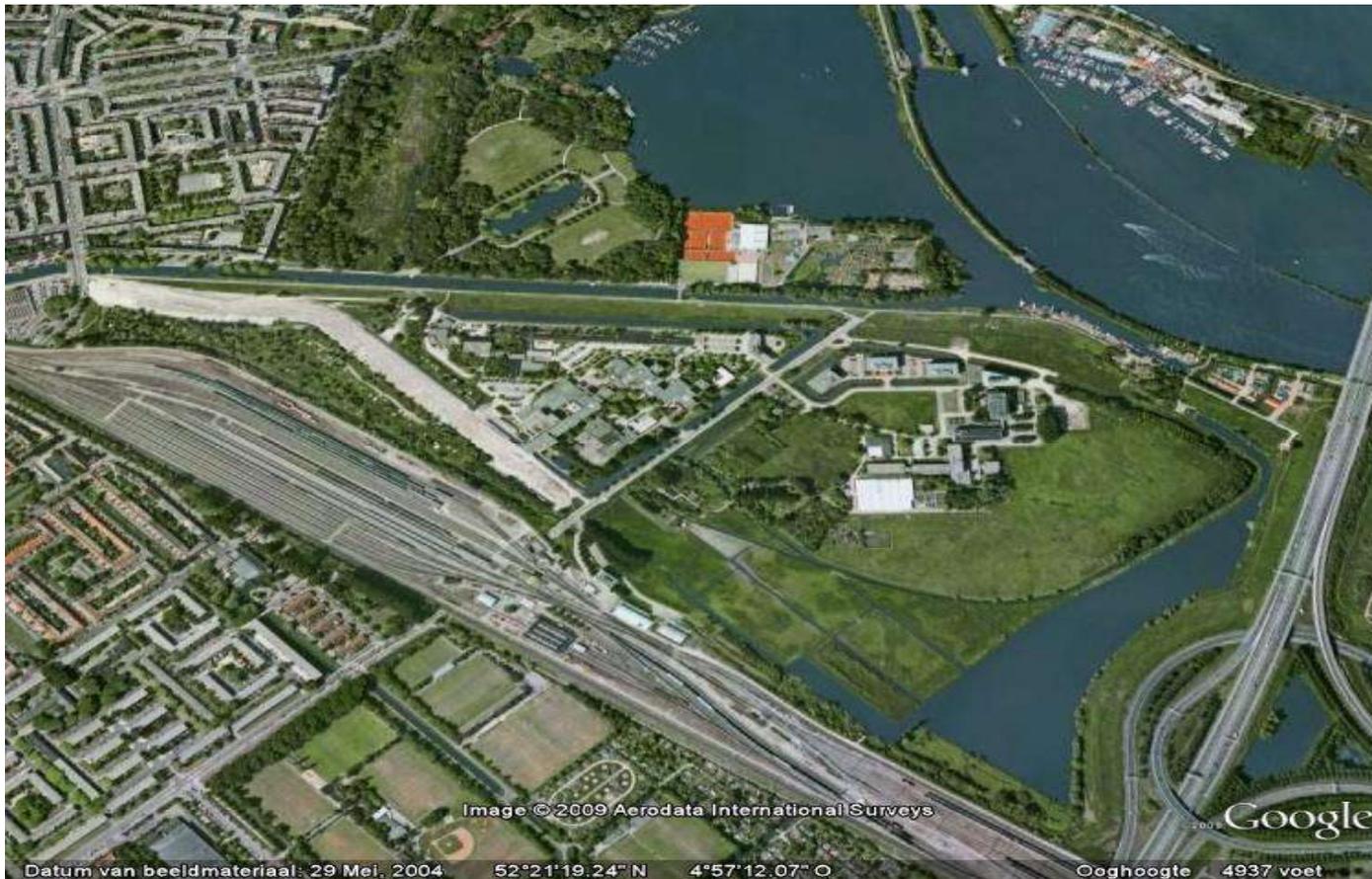
# Hintergrund Immobilienplan

- Seit 1995 ist die Universität Eigentümerin
- 350.000 m<sup>2</sup> brutto Oberfläche (*BGF*)
- 250.000 m<sup>2</sup> netto Nutzbare Oberfläche (*NGF*)
- 1998 erster mehrfristiger Immobilienplan
  - Konzentration auf 3 Liegenschaften
  - Reduzierung m<sup>2</sup>
- 2005: primärer Prozess von 250.000 nach 170.000 m<sup>2</sup> netto nutzbar
- 2008: Investitionsvolumen 500 Mio. €

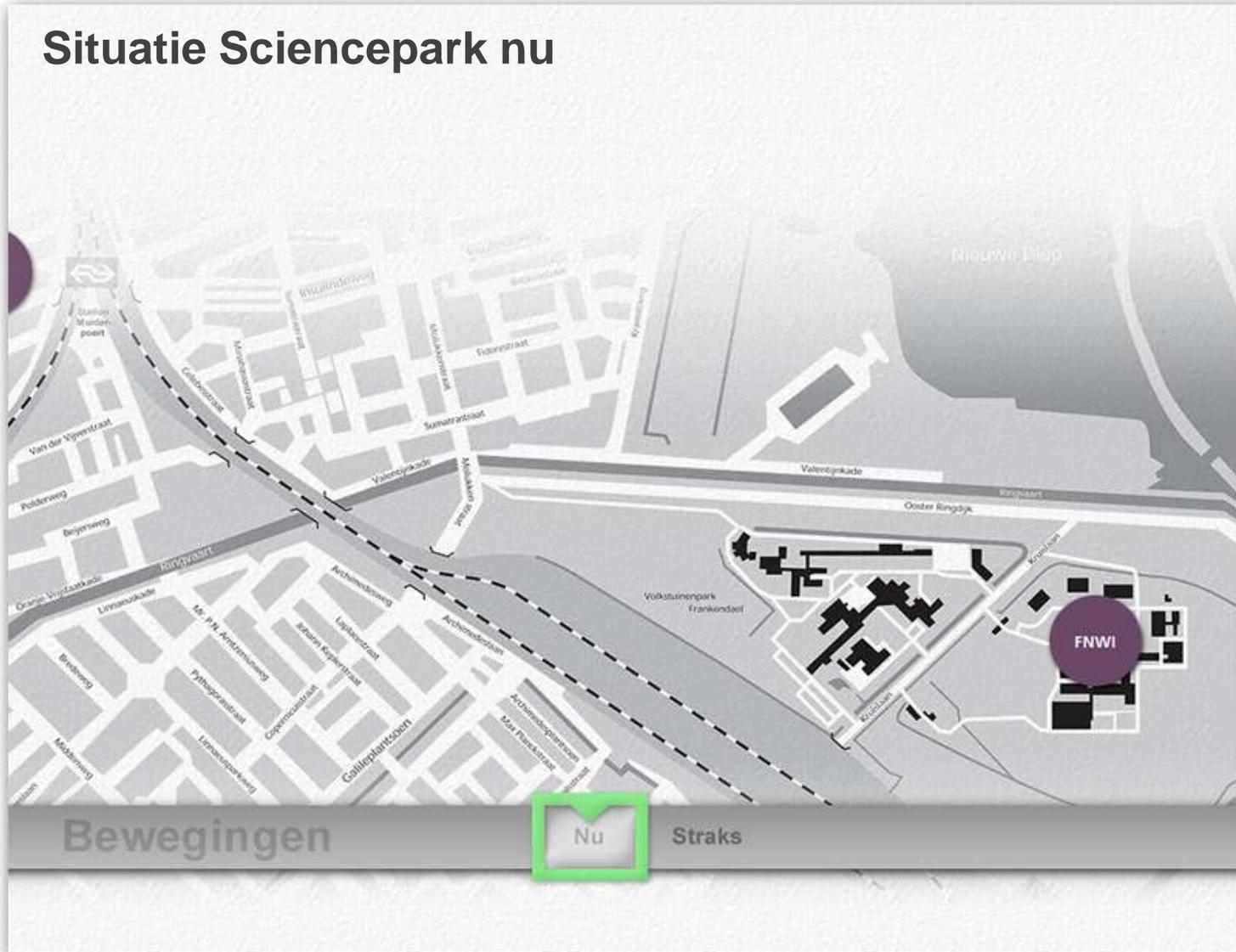


**Drei Liegenschaften (excl. AMC)**

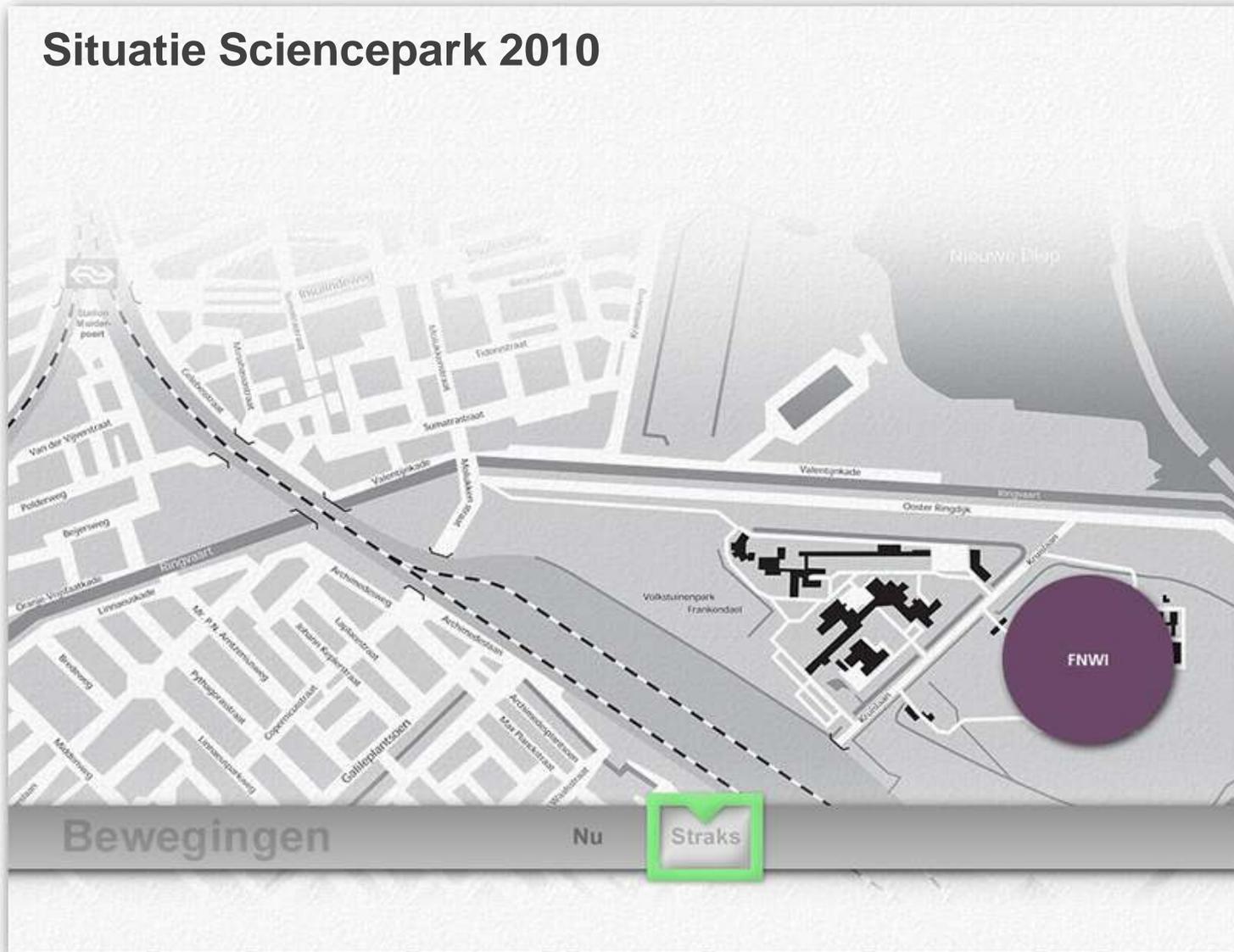
# Science Park Amsterdam



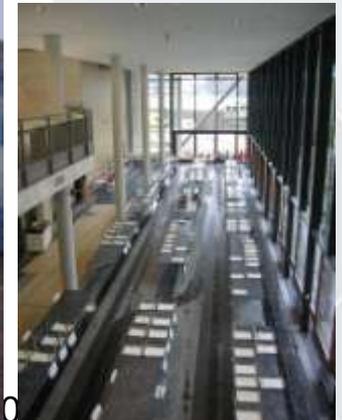
## Situatie Sciencepark nu



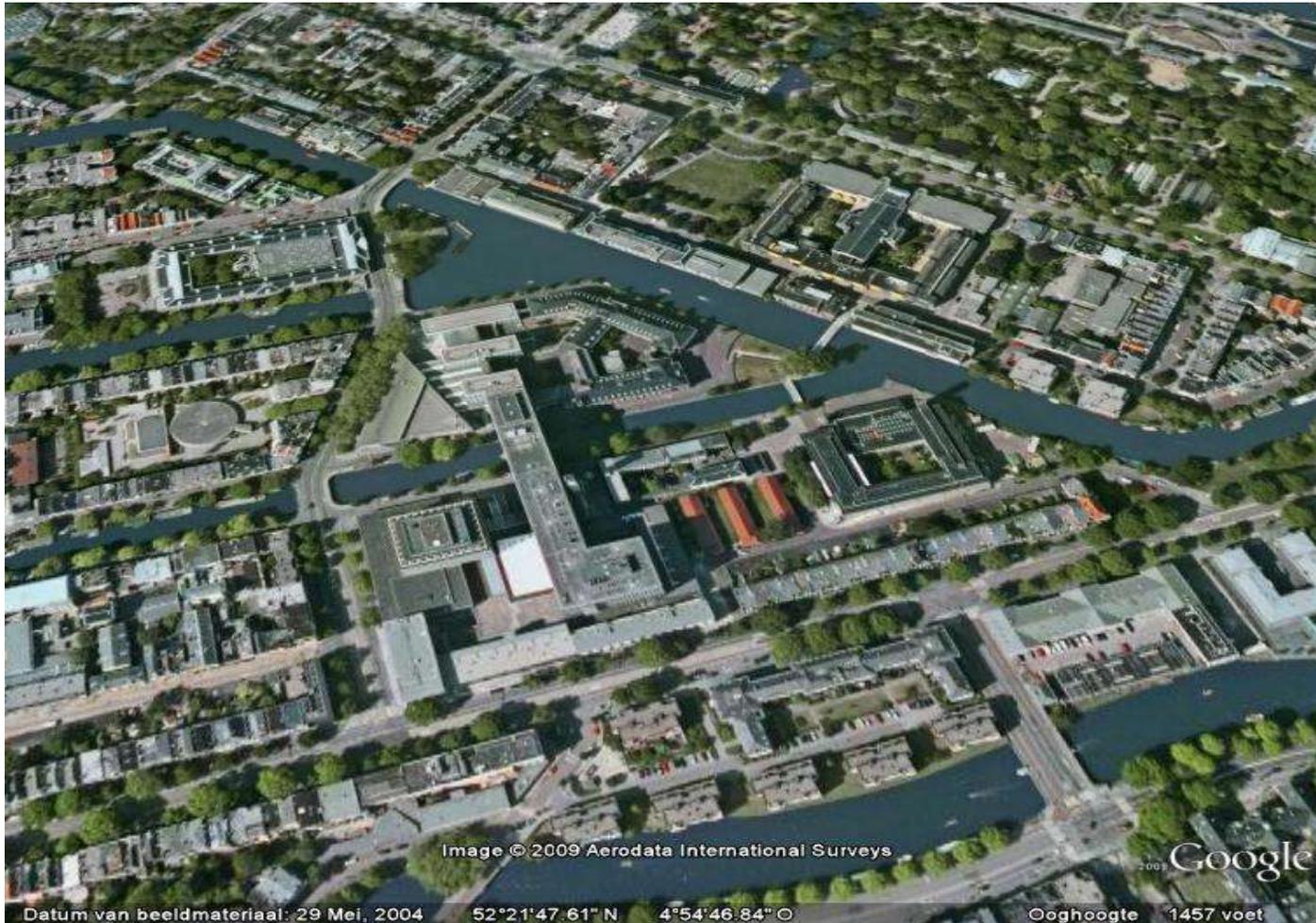
# Situatie Sciencepark 2010







# Roeterseiland



# Situatie Roeterseiland nu



# Situatie Roeterseiland straks



Bewegingen      Nu      **Straks**



UNIVERSITY OF AMSTERDAM

# Herontwikkeling Roeterseiland

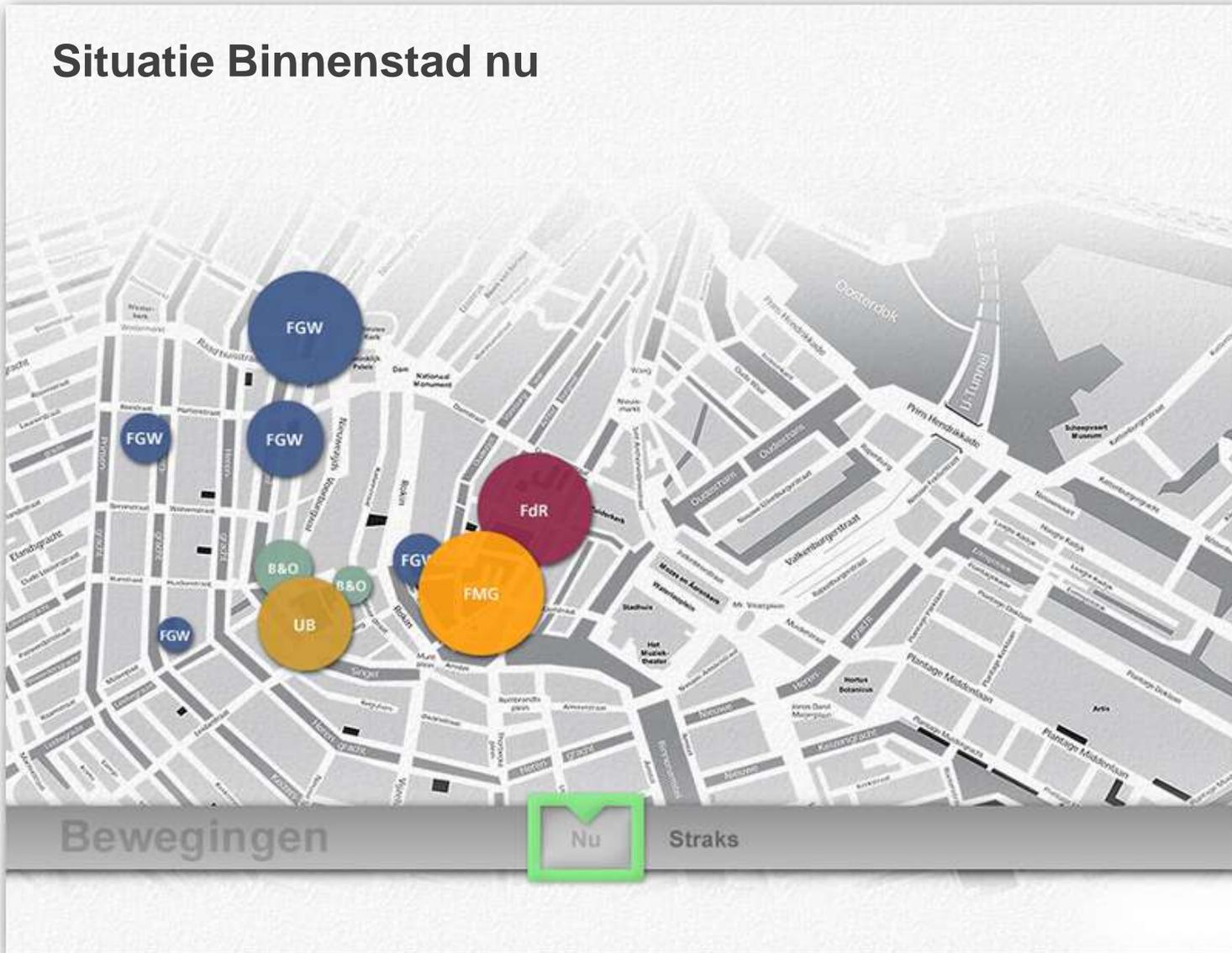




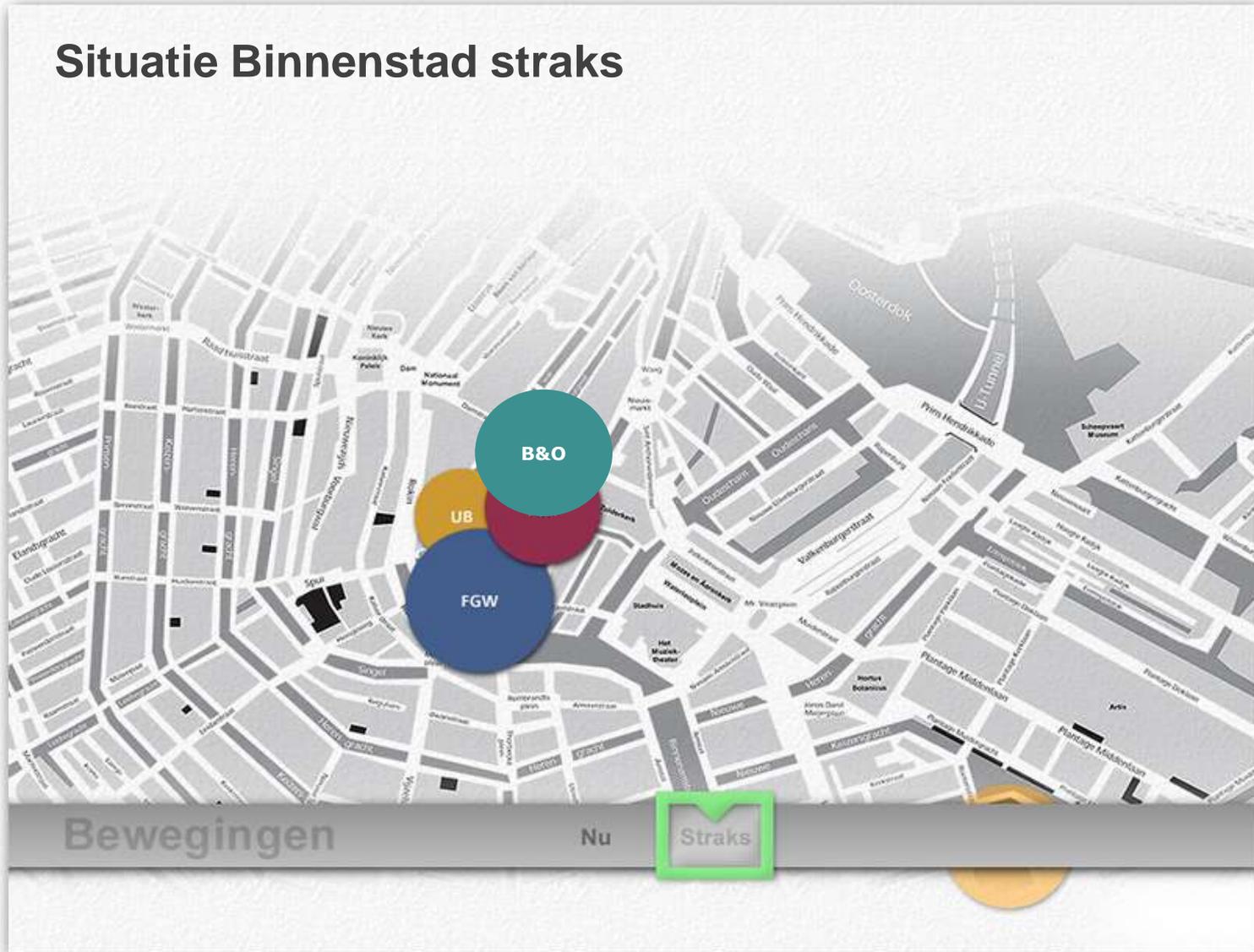


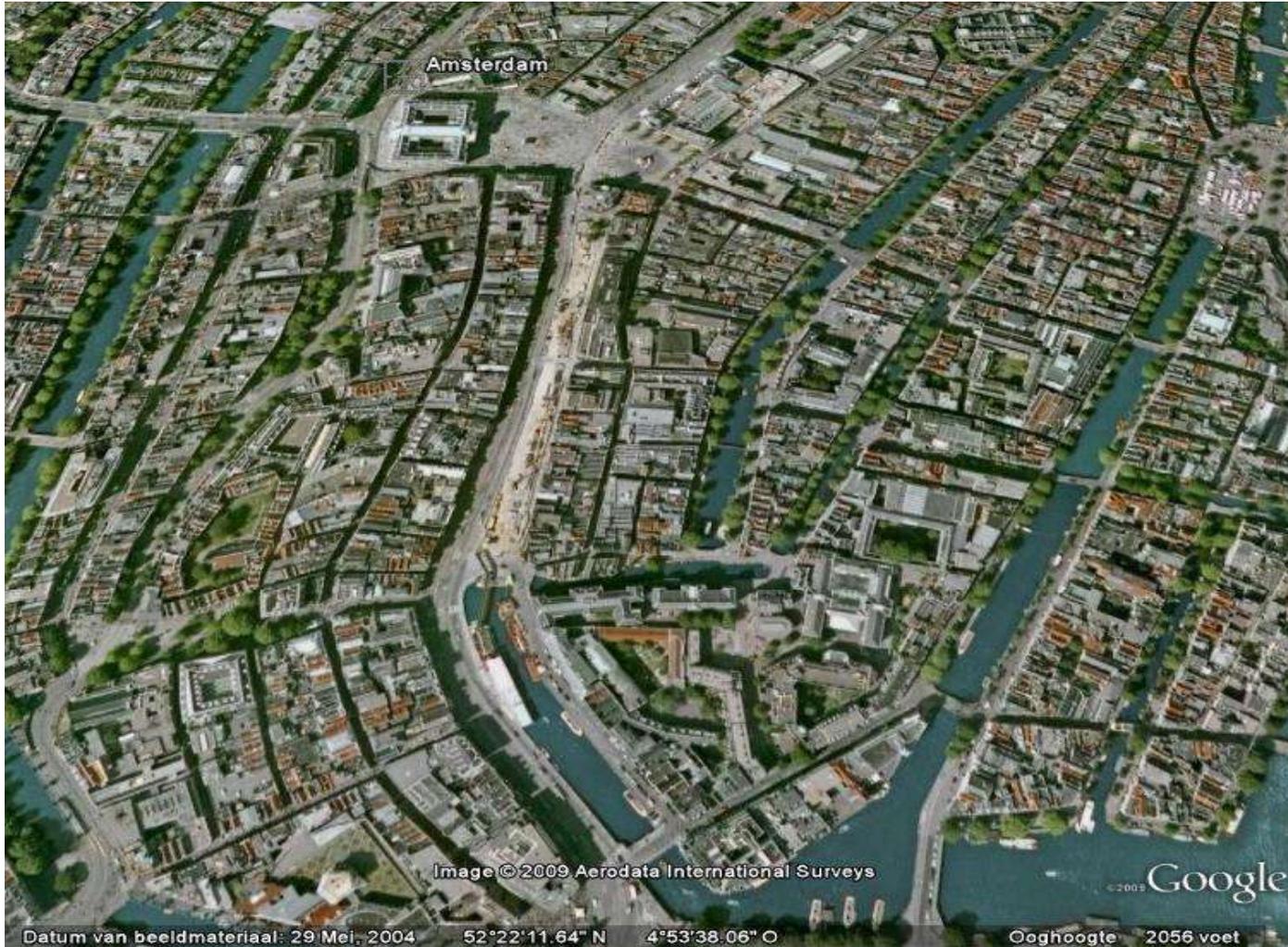


# Situatie Binnenstad nu



# 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 m<sup>2</sup> im Bauprogramm
- Programmierung Bedarf im Bauprogramm

# Feststellung des Raumbedarfs

- Verrechnung vermietbare m<sup>2</sup>, Bedarf in m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

- Ein Arbeitsplatz ist durchschnittlich 10 m<sup>2</sup>
- Teilzeit Arbeit (parttime) 15%
- Personal nicht im Dienst (Gäste usw.) 20%, für Verwaltungspersonal 10%
- Fulltime Equivalent x 1.35 x 10 m<sup>2</sup>
- Zuschlag für: Besprechungen, Lager, Restaurant usw.
- Zusammen ungefähr 12 m<sup>2</sup>

## Spielregel Unterrichtsbezogene m<sup>2</sup>

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

## Wie wird bilanziert ?

- Raumstandard in m<sup>2</sup>: Anzahl Wissenschaftler + Studenten x Parameter
- Raumstandard in Euro: Norm m<sup>2</sup> \* Miete/m<sup>2</sup>
- Überschuss m<sup>2</sup>:  
tatsächl. Belegung -/- Raumstandard
- Überschuss in Euro: m<sup>2</sup> Überschuss \* Miete
- Fakultäten bezahlen ihre Gesamtmiete aus ihrem Normbudget und empfangen einen Überschusszuschlag für den Überschuss m<sup>2</sup>. Dies endet nach Sanierung/Neubau.

## Die Höhe der Miete

- Miete beträgt 142 €/m<sup>2</sup>, steigt auf zuletzt 225 €/m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>
- 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?

