

Sanierer & Bauherr

Hannover, den 15.03.2012

Im Rahmen des
HIS FORUM GEBÄUDEMANAGEMENT
Steuerung im Gebäudemanagement





...zur Person:

Name: Dominikus Tiator

Beruf: Dipl.-Ing. Architekt AKS

Funktion: ständiger Vertreter der Referatsleitung
Ref. 6, Facility Management

Kernaufgabe: Betreuung von Baumaßnahmen des Landes an der Universität
Leitung und Durchführung von universitären Baumaßnahmen
Bauliche Instandhaltung, Sanierung, Modernisierung von
Gebäuden



Die Universität des Saarlandes

Campus Saarbrücken:	ca. 280.000 m ² BGF ca. 100 Gebäude
Campus Homburg:	ca. 45.000 m ² BGF ca. 35 Gebäude
Gebäudealter:	1935 - 2011
Anzahl der Räume:	ca. 10.000
Beschäftigte:	ca. 4.500
Beschäftigte im FM:	100 in 6 Fachabteilungen (TIP, IGM, ELT, HKLS, BAU, FM-HOM)
Studierende:	ca. 18.500



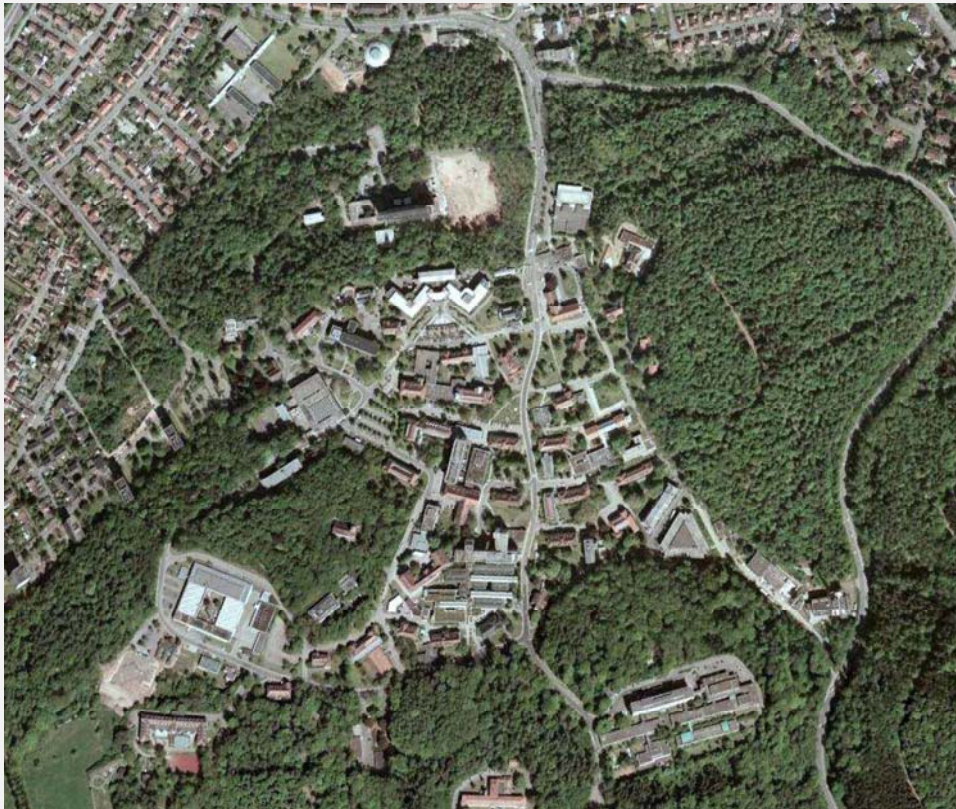
Campus Saarbrücken



- > Universität ist Eigentümer der Liegenschaften
- > Universität ist in der Instandhaltungs- Instandsetzungs- und Unterhaltungspflicht der Gebäude
- > Baufachbehörde des Landes baut in Abstimmung mit der Universität
- > Universität kann selbst, bei abgesicherter Finanzierung, Sanieren, Modernisieren, Neu- und Umbauen



Campus Homburg



- > Saarland ist Eigentümer der Liegenschaften
- > Universitätsklinikum ist die wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaften übertragen
Universität ist die Nutzung von Gebäuden übertragen
Instandsetzungs- und
Unterhaltungspflicht der Gebäude
- > Baufachbehörde des Landes baut in Abstimmung mit der Universität
- > Universität kann selbst, bei abgesicherter Finanzierung, Sanieren, Umbauen



Sanierungsaufgaben im Denkmal

- > Einzeldenkmale
- > Bedenkliche Bausubstanz

behutsamer,
denkmaladäquater
Umgang mit
den Gebäuden
eindeutiges,
eingeschränktes Nutzungs-
spektrum





Sanierungsaufgaben im Denkmal

- > Ensemble „Kaserne“
- > Gute Bausubstanz
mit diversifizierter Nutzung

(...von Präsidialbüro über
Tierstall bis zur
Mikrobiologie...)





Sanierungsaufgaben der 70'iger

- > Funktionsgebäude
- > Schlechte Bausubstanz

Glücklicherweise
größtenteils
„Papierwissenschaften“
belegt





Hieraus ergeben sich zwei grundsätzliche Arten von Bauvorhaben

Bauvorhaben mit der Baufachbehörde (LZD/ABL)

Baurechtliche Genehmigungen werden gem. § 62 LBO Saarland durch die Baufachbehörde erlangt (ohne Beteiligung der Unteren Bauaufsicht, nur Kenntnissgabeverfahren)

Eigene (inneruniversitäre) Bauvorhaben

Unabhängig der Dimension und Maßnahme steht die Universität in den Rechten und Pflichten eines Bauherren.

Bei nicht genehmigungsfreien Vorhaben ist ein „Bauftrag“ an die Baufachbehörde nicht vorgesehen

-> Durchführung des „kompletten Programms“ des Bauantragsverfahrens liegt bei FM in Verbindung mit dem Präsidialbüro



Baumaßnahmen mit der Baufachbehörde

- > Neubau Verfügungsgebäude für angewandte Ingenieurwissenschaften

Generalunternehmervergabe

Fertigstellung Ende 2011

- > Nutzung:
Naturwissenschaftlich/
technische Labore und
Büros, Seminarräume
Physik, Mechatronik,
Antriebstechnik,
Experimentalphysik





Baumaßnahmen mit der Baufachbehörde

- > Neubau Praktikumsgebäude
der anorganischen Chemie

Einzelgewerkevergabe

Fertigstellung Ende 2011

- > Nutzung:
Reines Laborgebäude,
Seminarräume
im Untergeschoss
Zentrales Chemikalienlager





Spannungsfelder bei „eigenen“ Vorhaben

Öffentliches Baurecht

Flächennutzungsplanung

Bauleitplanung , Bebauungsplanung gem. BauGB, BauNVO usw.

Bauordnungsrecht (der Länder)

LBO, BauVorIVO, Garagen- und Stellplatzverordnung,

Versammlungsstättenverordnung, Denkmalrecht, Hochhausverordnung
USW.

„Technisches Baurecht“

Brandschutz, ENEC, VOB/B, VOB/C, VOL usw.

Vergaberecht

VOB/A, VHB, RBBau, RL-Hochbau (oder vergleichbare Ordnungen), VOF,
VGW usw.



Spannungsfelder bei „eigenen“ Vorhaben

Zusätzliche Aufgabe neben dem Gebäudebetrieb

Kleinere Baumaßnahmen ...

...ohne baurechtlichen Anspruch werden durch Eigenpersonal, Rahmenvertragspartner oder mit Fremdfirmen durchgeführt, auch Baumaßnahmen im Rahmen von Berufungen

Mittlere oder größere Baumaßnahmen

... werden spätestens bei baurechtlichem Anspruch mit Projektsteuer, Architekt, Fachingenieuren durchgeführt....

...doch auch die müssen betreut werden (von der Auftragsvergabe bis zur Dokumentation)...

Und dazu natürlich Haushalts-/Finanzfragen

...Budgetverwaltung, Kostenkontrolle, Kosteneinhaltung...



Baumaßnahmen der Universität

- > Neubau Verfügungsgebäude für Drittmittelforschung, Exzellenzcluster Informatik

Generalunternehmervergabe

Fertigstellung Ende 2009

- > Nutzung:
Büroräume, Seminarräume,
hoher EDV-Installationsgrad





Baumaßnahmen der Universität

- > Neubau Pharmazie
 - Generalunternehmervergabe
 - Fertigstellung 2008
- > Nutzung:
 - Büroräume, Pharmazeutische Labore, Seminarräume





Baumaßnahmen der Universität

- > Neubau Campus Center

Generalunternehmervergabe

Fertigstellung 2010

- > Nutzung:
Büroräume, Bank, Café,
Friseur, Campus Service,
Kartenbüro, UniShop,
Infobüro für Studierende,
ASTA-Raum





... das geht jedoch nicht ohne

Sehr gut ausgebildete, motivierte Mitarbeiter

... Architekten und Ingenieure, Bautechniker und Techniker in der TGA,
Bauzeichner – Praktisch ein eigenes Planungsteam - mit Mut zum Risiko

Laufende Weiterbildung der Mitarbeiter

... ohne die sehr schnell der Anschluss an das galoppierende Baurecht verloren geht

Projektspezifisches Arbeiten und die Werkzeuge dazu

... CAD-Software und die entsprechende Hardware, AVA-Software, CAFM-Software, Archivierung und Dokumentation



... damit es nicht so endet





UNIVERSITÄT
DES
SAARLANDES



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.
©Tiator, Dominikus, UdS