

Hochschulen diskutieren die Eigentümer-Rolle für ihre Immobilien

Die Übernahme der Bauherrenfunktion von den Ländern ist für viele Hochschulen ein aktuelles Thema – im Januar 2018 fand der HIS-HE-Workshop Bauherrenfunktion durch Hochschulen in Hannover statt. 60 Teilnehmerinnen und Teilnehmer – überwiegend aus dem Bereich Bau- und Gebäudemanagement in den Hochschulen – diskutierten die Eigentümer-Rolle für die Hochschulimmobilien.

Vor dem Hintergrund des Nachholbedarfs bei Gebäudesanierungen und dem zunehmenden Willen der PräsidentInnen/RektorInnen, als Hochschule die Bauherrenfunktion für ihre selbst genutzten Gebäude zu übernehmen, verwies HIS-HE-Geschäftsführer Ralf Tegtmeier in seiner Einführung auf die damit verbundenen Konsequenzen hinsichtlich der zu erfüllenden Aufgaben, der zu definierenden Verantwortlichkeiten und der sich daraus ergebenden Chancen, aber vor allem auch Risiken. Die Anforderungen an die Hochschulen seien vielfältig und mit einer hohen Verantwortung verbunden.

Nur wenige Hochschulen in Deutschland haben bis heute die Bauherrenfunktion vollständig übernommen, das Interesse insgesamt ist jedoch sehr hoch und einige stehen kurz vor diesem Schritt.

Status Quo: Bauherrenfunktion von Hochschulen

Hochschulen mit kompletter Bauherrenfunktion

Die in der Grafik dargestellten Hochschulen verfügen über die Bauherrenfunktion. Dabei gelten jedoch unterschiedliche Rahmenbedingungen. Diese beziehen sich auf das Eigentum an den Liegenschaften, die Art der Finanzierung der Baumaßnahmen sowie der damit verbundenen Genehmigungsvorbehalte.

Hochschulen mit eingeschränkter Bauherrenfunktion

Darüber hinaus gibt es weitere Hochschulen, die über eine Bauherrenfunktion für größere Baumaßnahmen¹ mit

Hochschule	Eigentümer der Liegenschaften	Art der Zuwendung	Geltende Bau-richtlinie	Etatisierung der Einzelmaßnahme im LH	Genehmigungsvorbehalte durch Ministerien
Stiftungshochschulen Nds.	Hochschulen, Bau in eigener Angelegenheit	Zuwendungsbau	RZBau	Einzelveranschlagung im LH mit Planung nach LPH 1 HOAI	ja
TU Darmstadt	Land, Landesbau	Jährliches Budget in Hochschulhaushalt von 20,5 Mio. € ^{1,2}	GA-Bau (RLBau)	Keine Einzelveranschlagung im LH erforderlich	nein
Uni Köln	Uni, Bau in eigener Angelegenheit; Land, Landesbau	Jährliches Budget in Hochschulhaushalt von 65 Mio. € ³	Keine gültige RL-Bau in NRW, daher nach RBBau (inoffiziell)	Keine Einzelveranschlagung im LH erforderlich	ja
Uni Bremen	Land, Landesbau	Zuwendung ⁴	RLBau + ergänzende Regeln im Wissenschaftsbereich	Einzelveranschlagung im LH mit Planung nach LPH 2 HOAI	ja
HS Bonn-Rhein-Sieg	Land, Landesbau	Jährliches Budget in Hochschulhaushalt (Höhe?)	Keine gültige RL-Bau in NRW, daher nach RBBau (inoffiziell)	Keine Einzelveranschlagung im LH erforderlich	ja

1 inkl. Großgeräte

2 keine Berechnungsgrundlage bekannt, jedoch nicht studierendenbezogen

3 Bemessungsgrundlage Bau- und Instandsetzungsbedarf durch HIS-HE

4 ggf. Fehleinschätzung

Einschränkungen verfügen. Dabei kann unterschieden werden zwischen

- einer Bauherrenfunktion, die nur für Maßnahmen bis zu einer bestimmten Kostengrenze eingeräumt wurde,
- einer Bauherrenfunktion, die nur für einzelne Maßnahmen unabhängig vom Bauvolumen übertragen wird und
- einer Bauherrenfunktion, die an bestimmten Standorten gilt (mit oder ohne Kostengrenze).

Folgende Hochschulen verfügen nach Kenntnis von HIS-HE über diese eingeschränkte Bauherrenfunktion²:

- Karlsruher Institut für Technologie KIT am Campus Ost bis 7 Mio. Euro und am Campus Nord (Großforschungsbereich) für alle Maßnahmen unabhängig von Bauvolumen³ (Baden-Württemberg)

1 Große Baumaßnahmen nach Definition in RBBau: >2 Mio. Euro GBK

2 Nicht abschließende Auflistung

3 Keine Bauherrenfunktion am Campus Süd

- Philipps-Universität Marburg bis 10 Mio. Euro (Hessen)
- Hochschule Darmstadt und Hochschule RheinMain bei einzelnen Maßnahmen unabhängig vom Bauvolumen (Hessen)
- Leibniz Universität Hannover am Maschinenbau-Campus unabhängig vom Bauvolumen (Niedersachsen)
- Technische Universität Braunschweig bei einzelnen Baumaßnahmen unabhängig vom Bauvolumen (Niedersachsen)
- Johannes Gutenberg-Universität Mainz bei einzelnen Maßnahmen unabhängig vom Bauvolumen (Rheinland-Pfalz)

Viele Hochschulen verfügen zudem über die Bauherrenfunktion für kleine Maßnahmen. Einen entsprechenden Überblick liefert die Erhebung zur „Verteilung der Zuständigkeiten des Liegenschaftsmanagements für die Universitäten“ (HIS:Forum Hochschule 9|2012).

Hochschulen mit kompletter Bauherrenfunktion in Planung

Derzeit befindet sich die Übertragung der kompletten Bauherrenfunktion auf zwei weitere Hochschulen in der Vorbereitung:

- Technische Universität Braunschweig (Niedersachsen) als Landesbau ab Juli 2018
- Leibniz Universität Hannover (Niedersachsen) als Landesbau ab Januar 2019

Zu den Rahmenbedingungen wird dabei gehören, dass die Liegenschaften im Eigentum des Landes bleiben. Die Hochschulen übernehmen die Bauherrenfunktion somit als staatliche Aufgabe und nicht in eigener Angelegenheit. Die Maßnahmen werden nach dem gleichen Verfahren (RLBau Niedersachsen) wie bisher erfolgen. Die Einzelveranschlagung im Landeshaushalt für große Baumaßnahmen und die Genehmigungsvorbehalte des Wissenschaftsministeriums bleiben erhalten.

Hochschulen mit Eigentum ohne Bauherrenfunktion

Auch wenn Hochschulen über Eigentum an den von ihnen genutzten Liegenschaften verfügen und sie damit de facto Bauherren sind, besteht trotzdem die Möglichkeit, die Bauherrenfunktion auf andere Einrichtungen des Landes zu übertragen. Diese Fallkonstellation besteht bei folgenden Hochschulen:

- Europa-Universität Viadrina Frankfurt/Oder (Brandenburg)
- Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt am Main (Hessen)
- Universität des Saarlandes Saarbrücken (Saarland)
- Universität zu Lübeck (Schleswig-Holstein)

Beispiel europäisches Ausland: Niederlande

In den Niederlanden sind die Hochschulen Eigentümer der von ihnen genutzten Liegenschaften und auch Bauherren. Die Finanzierung der Baumaßnahmen erfolgt u. a. über eine Grundfinanzierung im Rahmen eines jährlichen Globalbudgets für Forschung und Lehre sowie die Infrastruktur. Diese hängt von mehreren Faktoren ab, darunter die Zahl der jeweiligen Studierenden in der Regelstudienzeit und die Absolventenzahlen.

Im öffentlichen Bau und im Hochschulbau sind mehrere Formen der Bauherrenfunktion bzw. der Verteilung der Zuständigkeiten für Bauherrenaufgaben möglich. Der Schwerpunkt des HIS-HE-Workshops lag auf einer Form der Bauherrenfunktion, bei der die Bauherrenaufgaben während der gesamten Planungs- und Bauphase nur durch eine einzige Organisation (hier Hochschule) erbracht wird.

Nicht betrachtet wurden die Möglichkeiten, den Hochschulen die finanziellen Entscheidungen am Beginn von Maßnahmen zu gewähren, und die operativen Bauherrenaufgaben ab der Planungsphase an Landesbaubetriebe oder Private (z. B. ÖPP-Maßnahmen) zu übertragen. Das würde zu einer Aufteilung von Bauherrenaufgaben auf zwei unterschiedliche Organisationen führen und ist daher aus unserer Sicht nicht zu empfehlen.

Rainer Bolli, Abteilungsleiter des Gebäudemangements der Georg-August-Universität in Göttingen, bei der es sich um eine Stiftungshochschule mit kompletter Bauherrenfunktion handelt, gab den ZuhörerInnen Einblicke in seine Erfahrungen: Die Georg-August-Universität Göttingen nimmt die Bauherrenfunktion seit 2004 im Anschluss an eine einjährige Planungsphase für den Übergang der Aufgaben und des Personals aus dem staatlichen Baumanagement wahr. Bolli betonte die Bedeutung des Aufbaus der an die neuen Aufgaben angepassten Strukturen. Die Finanzierungsmittel, personelle Fachkompetenz und die technische Ausstattung seien Kernanforderungen, die zwingend zu erfüllen seien und sich den wachsenden Aufgaben anpassen müssten. Die Universität kümmert sich um 370.000 m² Nutzungsfläche 1-6 (ehem. Hauptnutzfläche) in 233 Gebäuden. Sie verfügt über jährliche Zuschüsse des Landes Niedersachsen in Höhe von 4,95 Mio. Euro für den Bauunterhalt. Darüber hinaus werden jährlich ca. 35 Mio. Euro für kleine und große Baumaßnahmen eingesetzt, die zum großen Teil Zuwendungen des Landes darstellen. Die Baumaßnahmen werden von 54 MitarbeiterInnen der Bauabteilung bearbeitet und betreut.

In einem Podiumsgespräch diskutierten Rainer Bolli, Susanne Fiehe (Niedersächsisches Ministerium für Wissenschaft und Kultur), Konrad Eckart (Abteilungsleiter Immobilien Johannes-Gutenberg-Universität Mainz) sowie Horst Bauer

(Leiter Gebäudemanagement Leibniz Universität Hannover) unter der Moderation von Joachim Müller (HIS-HE) die Frage „Können Hochschulen erfolgreich bauen?“

Von allen drei Hochschulen wurden die Vorzüge der Übernahme der Bauherrenfunktion beschrieben. Dazu gehörten

- die Identifikation der baubegleitenden MitarbeiterInnen mit der eigenen Hochschule im Vergleich zu den MitarbeiterInnen der Landesbaubetriebe,
- die kurzen Entscheidungswege ohne zusätzliche Schnittstellen und dadurch Beschleunigung der Maßnahmen,
- Akzeptanz der BauabteilungsmitarbeiterInnen bei NutzerInnen,
- die Nähe zu den NutzerInnen und dem Betrieb und somit nutzeradäquate Ergebnisse.

In der Diskussion wurde aber auch deutlich, was bei einer Übertragung im Vorfeld unbedingt zu erledigen und zu berücksichtigen ist. Dazu zählten

- Verhandlungen mit dem Ministerium über zusätzliches Personal,
- Akquise von qualifiziertem Personal mit Hilfe geeigneter Anreize.
- geordnete Übergabe der Baudokumentation, die bei den Landesbaubetrieben vorliegt,
- Klärung der Aufsicht in baufachlicher und rechtlicher Hinsicht,
- Anschaffung von notwendiger und geeigneter Verwaltungssoftware zur Abwicklung der Baumaßnahmen nach haushaltsrechtlichen Anforderungen.

Die Workshop-TeilnehmerInnen hatten die Möglichkeit, innerhalb eines Zirkeltrainings rotierend in vier Workshops vertiefende Erkenntnisse zu den Themen Aufgaben und Zuständigkeiten, Prozesse für Baumaßnahmen, Werkzeuge und technische Ausstattung sowie Personal zu gewinnen. Die Gruppen wurden jeweils von ExpertInnen aus

einer Hochschule mit kompletter Bauherrenfunktion begleitet. Großes Interesse bestand bei den TeilnehmerInnen insbesondere an der Personalbemessung. Die Frage ist jedoch nicht mit einer konkreten Kennzahl zu beantworten. Die Personalbemessung hängt sehr von den jeweiligen Gegebenheiten der einzelnen Hochschulen ab. Entscheidende Faktoren zur Personalbemessung sind dabei das zu erwartende jährliche Bauvolumen, die Gebäudeart (Verwaltung, Bibliothek oder Labor) und welche Aufgaben (nur Bauherrenaufgaben oder auch Planungsleistungen) von der Hochschule wahrgenommen werden. Dazu bedarf es im Vorfeld entsprechender Analysen und Festlegungen. ExpertInnen der Hochschulen mit Bauherrenfunktion berichteten von einem schlechenden Prozess bzw. einer Personalentwicklung, der zum jetzigen Personalstand geführt hat. Eine Empfehlung der ExpertInnen an die Hochschulen ohne komplette Bauherrenfunktion lautete daher, das erforderliche Minimum an Personal anhand der Maßnahmen, die zeitnah umzusetzen sind, vorzuhalten. Die Personalentwicklung bzw. der Aufwuchs des Personals sollte dann sukzessive mit Zunahme der Maßnahmen erfolgen.

Fazit

Die verantwortlichen DezernentInnen aber auch die Hochschulleitungen – PräsidentInnen bzw. RektorInnen – müssen ein realistisches Bild über die Aufgaben, Verantwortlichkeiten, Risiken und Chancen der Bauherreneigenschaft sowie die eigene Leistungsfähigkeit besitzen.

Bei dem HIS-HE-Workshop handelte es sich um die erste Veranstaltung zum Thema Bauherrenfunktion im Anschluss an die Veröffentlichung der Orientierungshilfe „Bauherrenfunktion durch Hochschulen“ (Teil 1: Forum Hochschulentwicklung 4|2015; Teil 2: Forum Hochschulentwicklung 3|2016). Von den TeilnehmerInnen wurde eine Vertiefung der Workshop-Themen gewünscht. HIS-HE wird diesem Wunsch im Rahmen seiner institutionellen Aufgaben nachkommen.

Zur Person

Jana Stibbe ist wissenschaftliche Mitarbeiterin im Geschäftsbereich Hochschulinfrastruktur des HIS-Instituts für Hochschulentwicklung e. V.

E-Mail: stibbe@his-he.de

