

# Liegenschaftsmanagement der Hochschulen in Sachsen-Anhalt

## **Konzept für ein wissenschaftsadäquates Flächen- und Grundstücksmanagement**

Burg Giebichenstein Kunsthochschule Halle  
Hochschule Anhalt  
Hochschule Harz  
Hochschule Magdeburg-Stendal  
Hochschule Merseburg  
Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg  
Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg

in Kooperation mit

HIS Hochschul-Informations-System GmbH

13. März 2013

HIS-Abteilung 3 – Hochschulentwicklung  
Arbeitsbereich Hochschulinfrastruktur  
Ralf Tegtmeyer  
Tel.: (0511) 12 20-367  
E-Mail: [tegtmeyer@his.de](mailto:tegtmeyer@his.de)

**HIS Hochschul-Informationssystem GmbH**  
**Goseriede 9 | 30159 Hannover | [www.his.de](http://www.his.de)\hochschulinfrastruktur**

## Liegenschaftsmanagement der Hochschulen in Sachsen-Anhalt

### Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung .....	1
2.	Grundsatzfragen .....	4
2.1.	Begriffsklärungen .....	4
2.2.	Bedeutung der Liegenschaften für den Wissenschaftsbereich .....	5
2.3.	Finanzierung der Liegenschaften .....	7
2.4.	Flächenbedarfsplanung als unerlässliche Grundlage für ein rationales Liegenschaftsmanagement .....	9
2.5.	Lebenszyklusorientierung des Liegenschaftsmanagements .....	10
2.6.	Konsequenzen der Eigentumsübertragung .....	12
3.	Aufgaben im Liegenschaftsmanagement .....	14
3.1.	Überblick .....	14
3.2.	Kaufmännisches Gebäudemanagement inkl. Liegenschaftsverwaltung .....	15
3.3.	Infrastrukturelles und Technisches Gebäudemanagement .....	17
3.4.	Planen und Bauen .....	18
3.5.	Internes Flächenmanagement .....	18
4.	Organisation des Liegenschaftsmanagements .....	21
4.1.	Aufbauorganisation in den Hochschulen .....	21
4.2.	Kooperationen der Hochschulen.....	21
5.	Verhältnis von Staat und Hochschulen im Liegenschaftsmanagement.....	24
5.1.	Transparenz und Berichtswesen .....	24
5.2.	Zusammenarbeit Land und Hochschulen .....	25
6.	Schlussbemerkung.....	26
Anhang		

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 01	Zuständigkeiten des Liegenschaftsmanagements der Hochschulen in den Bundesländern .....	2
Abb. 02	Kernprozesse und Supportprozess Liegenschaftsmanagement .....	6
Abb. 03	Finanzierungsbestandteile des Mittelbedarfs für ein Unterbringungsbudget .....	7
Abb. 04	Differenzierte Flächenbedarfsermittlung (exemplarische Fachhochschulberechnung) .....	10
Abb. 05	Lebenszykluskosten und deren Beeinflussbarkeit im Liegenschaftsmanagement .....	11
Abb. 06	Aufgaben im Liegenschaftsmanagement .....	14
Abb. 07	Regelkreis Flächenmanagement .....	19

## Abkürzungsverzeichnis

BBN	Baubedarfsnachweisung
BLSA	Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt
BU	Bauunterhaltung
CAFM	Computer Aided Facility Management
FLM	Flächenmanagement
GM	Gebäudemanagement
GNUE	Große Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
HSG LSA	Hochschulgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
IGM	Infrastrukturelles Gebäudemanagement
KGM	Kaufmännisches Gebäudemanagement
KLR	Kosten-Leistungs-Rechnung
KNUE	Kleine Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen
LGM	Liegenschaftsmanagement
MF	Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt
MLU	Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
MWW	Ministerium für Wissenschaft und Wirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt
Nordverbund	Hochschule Harz, Hochschule Magdeburg-Stendal, Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg
OvGU	Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg
TGM	Technisches Gebäudemanagement

## 1. Einführung

Die Hochschulen des Landes Sachsen-Anhalt, Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg (MLU), Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg (OvGU), Burg Giebichenstein Kunsthochschule Halle, Hochschule Anhalt, Hochschule Harz, Hochschule Magdeburg-Stendal und Hochschule Merseburg, beantragen nach § 108 Abs. 3 HSG LSA (s. Anhang 1) die Übertragung des Eigentums an den für ihren Betrieb notwendigen Grundstücken inkl. Gebäuden und Außenanlagen (im weiteren „Liegenschaften“). Die beantragenden Hochschulen legen hiermit das in § 108 Abs. 3 HSG LSA geforderte Konzept zum Flächen- und Grundstücksmanagement vor, das nicht zu zusätzlichen Ausgaben, sondern mittelfristig zu einer effizienteren und effektiveren Aufgabenerfüllung bei Betrachtung des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften führen soll. Das Konzept „Liegenschaftsmanagement der Hochschulen in Sachsen-Anhalt“ ist im zweiten Halbjahr 2012 von den Kanzlern und Baudezernenten der beteiligten Hochschulen in Zusammenarbeit mit Vertretern des Arbeitsbereichs Hochschulinfrastruktur der HIS GmbH, Hannover, erstellt worden.

Ziel des Antrags nach § 108 HSG LSA ist die Übertragung der Zuständigkeiten und Entscheidungskompetenzen von der Planung bis zum Abriss der Gebäude an die Hochschulen, um damit das wissenschaftsadäquate Liegenschaftsmanagement zu verbessern. Auftraggeber für alle Belange im gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften sollen zukünftig die Hochschulen sein. Die Eigentümerfunktion an den Liegenschaften zum Erwerb, zur Veräußerung bzw. zur Beleihung von Liegenschaften ist dabei nicht das primäre Ziel.

Wesentliche Gründe für die Antragstellung sind die erforderliche Flexibilität für die Belange des Wissenschaftsbetriebes insbesondere bei der Gebäudebewirtschaftung, die unmittelbare Umsetzung von Nutzeranforderungen bei Baumaßnahmen, eine verbesserte Berücksichtigung der Bewirtschaftungs- bzw. Nutzungskosten bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sowie eine Beschleunigung der Baumaßnahmen von der Planung bis zur Abnahme.

Die Verlagerung der Kompetenzen hin zu den Hochschulen ist Teil des wettbewerblichen Hochschulbetriebs in Lehre, Forschung und Verwaltung in der gesamten deutschen und europäischen Hochschullandschaft. Dieses gilt in Deutschland beispielsweise für die Stiftungshochschulen in Niedersachsen, die Stiftungsuniversität Frankfurt/M., die „autonome“ TU Darmstadt (nach TU Darmstadt-Gesetz), die Universität zu Köln oder die FH Bonn-Rhein-Sieg.

In einer aktuellen Untersuchung hat HIS die Rolle der Hochschulen im Liegenschaftsmanagement in den einzelnen Bundesländern untersucht und typisiert (s. Abb. 01).

Abb. 01 Zuständigkeiten des Liegenschaftsmanagements der Hochschulen in den Bundesländern

Rolle der Hochschulen	Bundesländer
<b>Hochschulen mit Liegenschaftsautonomie als Eigentümer; Entscheidungskompetenz im Bau- und Gebäudemanagement</b>	<b>Niedersachsen</b> (Stiftungshochschulen) <b>NRW</b> (Universität zu Köln) <b>Hessen</b> (Stiftungsuniv. Frankfurt/Main [ohne operative Bauaufgaben]) <b>Brandenburg</b> (Stiftungsuniv. Frankfurt (Oder) [ohne operative Bauaufgaben]) <b>Saarland</b> (Teil der Universität)
<b>Hochschulen mit Liegenschaftsautonomie durch Geschäftsbesorgungsvereinbarung; Entscheidungskompetenz im Bau- und Gebäudemanagement</b>	<b>Bremen</b> <b>Hessen</b> (TU Darmstadt) <b>NRW</b> (FH Bonn-Rhein-Sieg)
<b>Hochschulen mit Entscheidungskompetenz im Gebäudemanagement und eingeschränkter Entscheidungskompetenz im Baumanagement (Wertgrenzen)</b>	<b>Bayern</b> <b>Berlin</b> <b>Hamburg</b> <b>Hessen</b> <b>Niedersachsen</b> <b>NRW</b> <b>Rheinland-Pfalz</b> (Universitäten) <b>Saarland</b> (Teil der Universität, lt. Theorie: sonstige Hochschulen) <b>Sachsen-Anhalt</b> <b>Thüringen</b>
<b>Hochschulen mit Entscheidungskompetenz im Gebäudemanagement und ohne Entscheidungskompetenz im Baumanagement</b>	<b>Baden-Württemberg</b> (Universitäten) <b>Brandenburg</b> <b>Mecklenburg-Vorpommern</b> <b>Schleswig-Holstein</b> <b>Rheinland-Pfalz</b> (sonstige Hochschulen [Teile des GM]) <b>Saarland</b> (lt. Praxis: sonstige Hochschulen)
<b>Hochschulen ohne Entscheidungskompetenz im Bau- und Gebäudemanagement; wenige operative Aufgaben (Hausmeister)</b>	<b>Baden-Württemberg</b> (Fachhochschulen) <b>Sachsen</b> (mit wenigen historisch begründeten Aufgaben im GM an einigen Universitäten)

lt. Antrag nach §108 HSG LSA

lt. BLSA-Gesetz (2014)

Quelle: Nach: Stibbe/Stratmann/Söder-Mahlmann: Verteilung der Zuständigkeiten des Liegenschaftsmanagements für die Universitäten in den Ländern – Sachstandsbericht, HIS-Forum Hochschule 9/2012, Hannover, 2012, S. 21

In der Darstellung nehmen die Zuständigkeiten und Kompetenzen (das Kompetenzprofil) insbesondere für bauliche Aufgaben von oben nach unten ab. Die Hochschulen in Sachsen-Anhalt weisen zzt. ein mittleres Kompetenzprofil im Vergleich der Länder auf. Wenn dem hier gestellten Antrag auf Übertragung der Liegenschaften stattgegeben wird, würden die Hochschulen in Sachsen-Anhalt der oberen Gruppe der Darstellung zuzuordnen sein. Bei Anwendung des BLSA-Gesetzes auf die Hochschulen in Sachsen-Anhalt würden diese im Kompetenzprofil in die untere Gruppe wechseln.

Als Ausgangspunkt einer zentralen Zuständigkeit für die Liegenschaften in Form eines zentralen Baumanagements und einer zentralen Gebäudebewirtschaftung wie dem BLSA, ist in den vergangenen Jahren das Vermieter-Mieter-Modell entwickelt worden. Dieses Modell hat in letzter Zeit massive Kritik erfahren. Prominenteste Quelle ist hierzu der Beratungsbericht des Landesrechnungshofes Nordrhein-Westfalen (LRH NRW): Vermieter-Mieter-Modell des Sondervermögens Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen vom 07. Dezember 2009. In diesem Bericht beanstandet der LRH u. a. „(...) ein immer wiederkehrendes,

strukturelles Problem des von der Landesregierung gewählten Vermieter-Mieter-Modells (...)“ (S. 2).

„Die Prüfungen des LRH haben gezeigt, dass das vom Gesetzgeber vorgesehene Modell unter den zurzeit definierten Rahmenbedingungen grundsätzliche Mängel aufweist. Bislang sind die mit dem System erhofften Optimierungseffekte, wie z. B. Reduzierung des Flächenverbrauchs und Transparenz der realen Unterbringungskosten, nicht festzustellen.“ (S. 4). „Schon das vom FM (Finanzministerium, d. Verf.) im Juni 2006 in Auftrag gegebene Gutachten zur strategischen Ausrichtung des BLB NRW kam jedoch zu dem Schluss, dass die mit der Gründung des BLB NRW verfolgte Zielsetzung, die Haushaltsmittel des Landes für Mietausgaben insgesamt zu reduzieren, nicht erreicht worden ist.“ (S. 7). „Somit bleibt die seit Gründung des BLB NRW eigentlich beabsichtigte Kontrolle und Kostenoptimierung mit Hilfe des wettbewerbsorientierten Vermieter-Mieter-Modells ohne Wirkung.“ (S. 11). Weitere Auszüge sind in Anhang 2 wiedergegeben.

## 2. Grundsatzfragen

### 2.1. Begriffsklärungen

#### **Betrachtungsbereich**

Im Rahmen dieses Antrags wird das Liegenschaftsmanagement der beantragenden Hochschulen in Sachsen-Anhalt betrachtet. Liegenschaften der Universitätsmedizin sind hiervon ausgenommen.

#### **Betrieb**

Der Betrieb von Gebäuden ist Teil des Gebäudemanagements und umfasst speziell das Betreiben der technischen Anlagen mit (nach DIN 32451) Inbetriebnahme, Bedienung, Instandhaltung (Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Verbesserung) sowie Außerbetriebnahme. Der Begriff „Betriebskosten“ in der DIN 18960 (Nutzungskosten im Hochbau) umfasst neben den Kosten für Bedienung, Instandhaltung u. a. auch die Kosten der Reinigung, der Überwachungsdienste etc.

#### **Bewirtschaftung**

Bewirtschaftung ist ein Begriff, der in der II. Berechnungsverordnung verwendet wird und der dem Begriff Gebäudemanagement gleichzusetzen ist.

#### **Flächenmanagement**

Das Flächenmanagement ist ein wichtiger Bestandteil des Gebäudemanagements, das dazu dient, Flächenressourcen effizient zu nutzen, d. h. unnötige Investitionen für Flächen und sich daraus ergebende Nutzungskosten zu vermeiden.

#### **Gebäudemanagement:**

Das Gebäudemanagement umfasst nach DIN 32736 „die Gesamtheit aller Leistungen zum Betreiben und Bewirtschaften von Gebäuden einschließlich der baulichen und technischen Anlagen auf der Grundlage ganzheitlicher Strategien. Dazu gehören auch die infrastrukturellen und kaufmännischen Leistungen.“ Es wird unterteilt in Kaufmännisches Gebäudemanagement (KGM), Infrastrukturelles Gebäudemanagement (IGM), Technisches Gebäudemanagement (TGM) sowie Flächenmanagement (FLM). Einzelne Aufgaben sind z. B. Betreiben der Technischen Anlagen, Gebäudereinigung, Hausmeisterdienste, Ver- und Entsorgung, Flächenmanagement, Controlling und Kostenrechnung.

#### **Instandhaltung**

Die Instandhaltung umfasst gemäß DIN 31051 alle „Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustandes sowie zur Feststellung und Beurteilung des Ist-Zustandes von technischen Mitteln eines Systems“ (= technischen Anlagen). Diese Maßnahmen werden seitens der DIN 31051 in vier Grundmaßnahmen untergliedert:

1. Inspektion
2. Wartung
3. Instandsetzung
4. Verbesserung (Steigerung der Funktionssicherheit ohne die festgelegte Funktion zu ändern)

### **Liegenschaftsmanagement**

Das Liegenschaftsmanagement umfasst alle Aufgaben, die zur Planung, Realisierung und Nutzung einer Liegenschaft (z. B. Campus mit mehreren Gebäuden und Außenflächen) erforderlich sind, von der baulichen (Gesamt-) Entwicklungsplanung, konkreten Einzelplanungen, der Liegenschafts- und Vermögensverwaltung bis zum Gebäudemanagement (s. o.).

## **2.2. Bedeutung der Liegenschaften für den Wissenschaftsbereich**

Liegenschaften haben für den Wissenschaftsbereich sehr hohe strategische und operative Bedeutung. Als strategische Ressource bilden „Flächen“ neben Finanzmitteln und Personal die zentrale Basis für den Betrieb von Forschung und Lehre. Der Wissenschaftsbetrieb funktioniert nur dann reibungsfrei, wenn Zuteilung, Organisation, Bewirtschaftung und Nutzung der operativen Ressource „Fläche“ aus dem Hochschulbetrieb abgeleitet werden.

Hochschulimmobilien zählen in der Immobilienwirtschaft zu den Spezialimmobilien. Als Merkmal von Spezialimmobilien gilt allgemein ihre auf die spezifische Nutzung ausgerichtete Gestaltung. Daraus resultiert zumeist eine mangelnde Drittverwendungsfähigkeit für andere Nutzungen. Dies gilt im Übrigen nicht nur für die speziellen Raumnutzungsarten, wie Labor oder Bibliothek, sondern auch für Raumnutzungsarten, die zwar von ihrer Nutzung auf dem Immobilienmarkt vermittelbar wären (z. B. Büroräume), nicht jedoch aufgrund ihrer eingebundenen Lage in einem Hochschulcampus. Die Hochschulen Sachsen-Anhalts konnten sich in den vergangenen 20 Jahren an ihren jeweiligen Standorten räumlich konzentrieren und damit das für die Wissenschaft notwendige Prinzip kurzer Wege und räumlicher Nähe zur Geltung bringen. Dieses gilt für alle Hochschulen des Landes.

Hochschulimmobilien sind aufgrund von Veränderungen in der Forschung stetigen, neuen Anforderungen ausgesetzt. Dieses kommt sowohl in der haushaltsfinanzierten Forschung aber insbesondere in der Drittmittelforschung zum Ausdruck. Größere Einzelprojekte wie auch Verbundvorhaben stellen zum Teil einen sehr hohen Veränderungsanspruch an die Flächenbereitstellung in quantitativer und qualitativer Sicht.

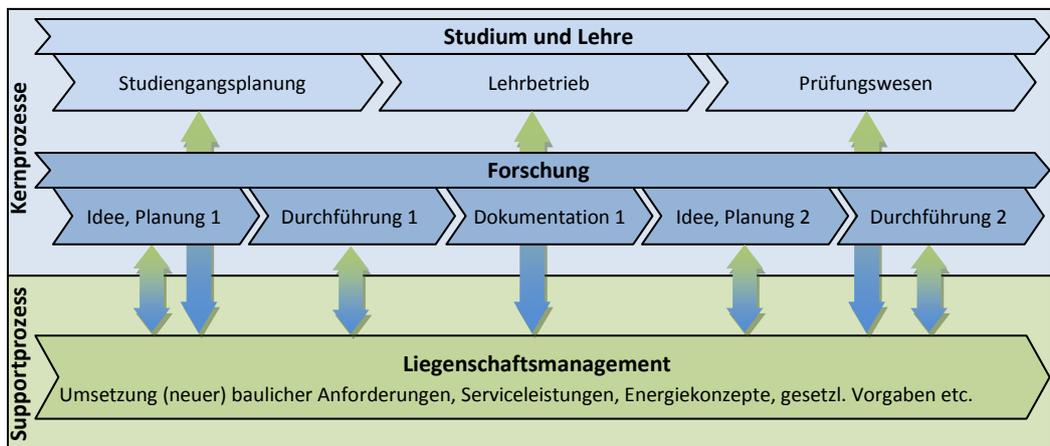
Dieses gilt auch und besonders für den Fall der Flächenausstattung von Professuren bei Berufungen. Hierbei kommt es häufig zur Etablierung völlig neuer Arbeitsgebiete. Dazu gehört die Beschaffung und Installation von Großgeräten in Verbindung mit der Anpassung der vorhandenen Laborinfrastruktur. Großgerätebeschaffungen und deren Integration in bestehende räumliche Verhältnisse erfolgen nicht alleine im Rahmen der Etablierung neuer Professuren, sondern sind Bestandteil der Entwicklung und Modernisierung der Forschungsinfrastruktur etablierter Arbeitsgruppen.

Wissenschaftsspezifische Anforderungen der Flächenbereitstellung existieren ebenso für die Lehre. Rahmenbedingungen für die Flächennutzung und -gestaltung sind u.a. sich verändernde Lehrmethoden, unterschiedliche Gruppengrößen, die Gestaltung von Lehrinhalten vor allem experimentell ausgerichteter Praktika und eine flexibel gestaltete Planung der Lehrveranstaltungen.

Nehmen die Hochschulen ihren Auftrag ernst, in Forschung und Lehre wettbewerblich erfolgreich zu agieren, müssen sie auf die beschriebenen Anforderungen mit Flächenarrondierung, Modernisierung und ggf. Neuerrichtung von Hochschulinfrastruktur reagieren. Die Steuerung und Verantwortung des Liegenschaftsmanagements wird dann erfolgreich sein, wenn diese nah am Betrieb verortet sind. Hierzu bedarf es langfristiger Kenntnisse und Erfahrungen im Umgang mit den Liegenschaften am jeweiligen Standort.

Zusammenfassend gilt, dass die Grundlage erfolgreichen Handelns von Hochschulen eine enge Verzahnung von Kernprozessen und zentralen Supportprozessen (u.a. Liegenschafts- und Personalmanagement) ist. In der Abb. 02 wird dieses ausschnitthaft dargestellt. Die Pfeile zwischen den Prozessen geben dabei wesentliche Einflüsse und Interaktionen insbesondere durch Veränderungen in den Kernprozessen wieder.

**Abb. 02 Kernprozesse und Supportprozess Liegenschaftsmanagement**



Schließlich lässt sich die Bedeutung der Hochschulimmobilien anhand einiger Ausgaben- und Kostendaten verdeutlichen. Nach der Rahmenvereinbarung zu den Zielvereinbarungen 2011 – 2013 zwischen der Landesregierung und den Hochschulen des Landes Sachsen-Anhalt erfolgt die Finanzierung der Bauinvestitionen gemäß „Perspektivprogramm Hochschulbau bis 2020 für das Land Sachsen-Anhalt“ im Umfang von insgesamt 654 Mio. € (Basis: HBFGBaukostenrichtwerte 1995). In 2011 standen im Landeshaushalt 81,5 Mio. € für große Baumaßnahmen, 12,1 Mio. € für kleine Baumaßnahmen und Bauunterhalt sowie 14,2 Mio. € für Großgeräte zur Verfügung. Aus dem Konjunkturprogramm II (2009 bis 2011 gesamt) ergaben sich für den Wissenschaftsbereich zusätzliche Mittel im Volumen von 61,3 Mio. €. Für die Bewirtschaftung der Hochschulimmobilien (Personalkosten und Sachkosten für Fremdleistungen, Material sowie Energie- und Medienversorgung, ohne Investitionsmaßnahmen) wurden 2011 für die beantragenden sieben staatlichen Hochschulen in Sachsen-Anhalt (ohne Fachhochschule Polizei Sachsen-Anhalt) ca. 45 Mio. € verausgabt (Quelle: Ergebnisse des HIS-Benchmarks). Dies entspricht ca. 14 % des Landeszuschusses (Grund- und Leistungsbudget) an die Hochschulen.

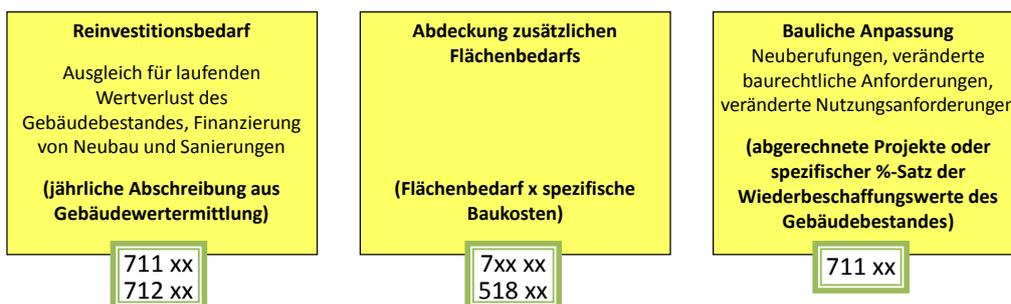
### 2.3. Finanzierung der Liegenschaften

Zur Zeit erfolgt die Finanzierung durch Festsetzung der Haushaltstitel, i. W. 514 xx, 517 xx, 518 xx, 519 xx, 533 xx, 711 xx, 712 xx, wobei „xx“ bedeutet, dass mehrere unterschiedliche Titelgruppen und Untertitel betroffen sind.

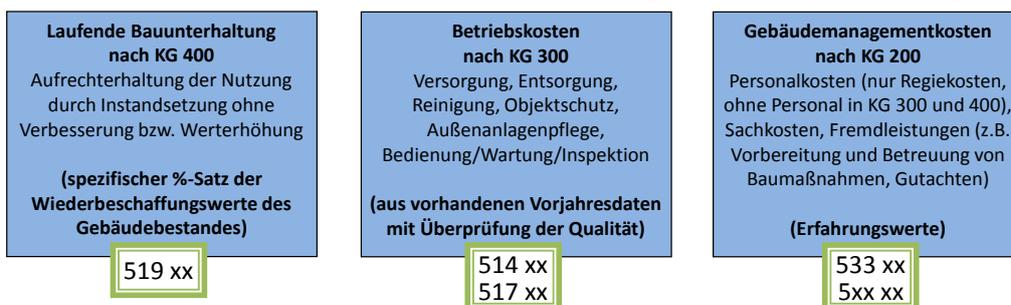
Für eine künftige Bemessung des Mittelbedarfs könnte auf die strukturell in Abb. 03 dargestellten Positionen Bezug genommen werden. Die entsprechenden Haushaltstitel sind bei den einzelnen Positionen darunter angegeben.

**Abb. 03** Finanzierungsbestandteile des Mittelbedarfs für ein Unterbringungsbudget

#### 1. Investiv (nur Baukosten inkl. Personal der Baufirmen und Planungskosten nach HOAI)



#### 2. Konsumtiv (nach DIN 18960; inkl. allen erforderlichen Personals unabhängig von Eigenleistung oder Fremdvergabe)



Abzustimmen sind im Antragsverfahren nach § 108 HSG LSA die Grundlagen der Finanzierung der Liegenschaften, sowohl die finanzielle Ausgestaltung, wie auch die Finanzmittelflüsse.

Große Baumaßnahmen sollten weiter als einzeln beantragte und finanzierte Baumaßnahmen nach den Regeln der HU Bau behandelt werden. Für konsumtive und kleine investive Maßnahmen sollte ein jährliches Budget bemessen werden. Grundlage für diese Bemessung sollte der Wiederherstellungswert der Gebäude sein.

Für die mittelfristige Finanzplanung zur Bereitstellung der jeweiligen Mittel im Landeshaushalt ist der Reinvestitionsbedarf heranzuziehen. Als Berechnungsgrundlage ist das von HIS entwickelte und im Januar 2013 veröffentlichte Wertermittlungsverfahren zu verwenden, das auf dem Sachwertverfahren des Bundesbauministeriums basiert. Es zeichnet sich u. a. durch die konsequente Verwendung von Richtwertgruppen des Hochschulbaues aus, ist damit differenzierend und außerordentlich transparent. HIS hat dieses Verfahren ursprünglich für die Universität zu Köln entwickelt. Dieses Verfahren wurde durch die Wirtschaftsprüfungsgesell-

schaft PKF (Fasselt Schlage Lang und Stolz, Duisburg) anerkannt und angewandt. Auch für das Land Sachsen-Anhalt sollte es konsequenterweise, ggf. mit einer zusätzlichen Zertifizierung, zur Anwendung kommen. Damit würde auch das bereits zertifizierte Konzept zur Trennungsbuchrechnung bzgl. der Wertermittlung angepasst und in Übereinstimmung gebracht werden. Das Verfahren würde eine Erstbewertung (zur Erstellung der Eröffnungsbilanz sowie der Vermögensaufstellung der zu übertragenden Liegenschaften) – mittels der vorhandenen Flächendaten aus dem CAFM-System – ermöglichen und könnte auch für die jährliche Berichterstattung verwendet werden. Für die Erstbewertung sind zwingend eine Begehung der Gebäude und Außenanlagen sowie eine Abschätzung des baulichen Zustandes notwendig. Ein Berechnungsbeispiel ist im Anhang 3 dargestellt.

Aus den Ergebnissen lassen sich die Reinvestitionsquote und der Bauunterhaltsbedarf ableiten. Der Bauunterhalt umfasst die Instandsetzung ohne Werterhöhung. Mittel für die Wartung und Inspektion sind gesondert im Rahmen der Betriebskosten zu bemessen.

Für die Ermittlung des Bauunterhaltsbedarfes hat HIS eine Berechnungsmethode für die Hochschulen des Landes Nordrhein-Westfalens entwickelt. Diese Methode hat den Vorteil, dass hier wiederum ein Bezug auf die Institutsbaugruppen hergestellt wird und der Bauunterhaltsbedarf damit auch aus den differenzierten Kostenrichtwerten der Institutsbaugruppen abgeleitet wird. Ein weiterer Vorteil ergibt sich daraus, dass im Rahmen einer empirischer Grundlage eine Ermittlung für den Bedarf von Kleinen Baumaßnahmen aufgrund von Nutzungsänderungen auf der Basis von prozentualen Anteilen des Wiederherstellungswertes möglich ist. Dieses Berechnungsverfahren ist auszugsweise in Anhang 4 dargestellt und ebenfalls für die Hochschulen in Sachsen-Anhalt anwendbar. Für die Ermittlung des Bedarfes für die Leistungen Dritter und für die Auftragserteilung an das Bau- und Liegenschaftsmanagement muss im Rahmen der Liegenschaftsübertragung eine Lösung geschaffen werden.

Bei der Festlegung geeigneter Mittelansätze für die jeweiligen Hochschulen ist einerseits auf die unterschiedlichen Gebäudequalitäten Rücksicht zu nehmen und ein Modernisierungsweg für die insbesondere energetisch problematischen Gebäude aufzuzeigen. Andererseits gilt es, den fachlich begründeten, unterschiedlich hohen Bewirtschaftungskosten (insbesondere konsumtive Kosten der Kostengruppen 200, 300 und 400, s. Abb. 03) gerecht zu werden.

Um einheitliche Bewertungsansätze zu erhalten, begrüßen die beantragenden Hochschulen im Falle der Liegenschaftsübertragung eine einheitliche Gebäudewertermittlung für alle Hochschulen durch das MF.

Unter diesen Rahmenbedingungen verbindet ein rationales, integriertes Liegenschaftsmanagement die finanzplanerische mit der bedarfsplanerischen Perspektive. Diese Erweiterung erfordert die Beantwortung der Fragen, welche Flächen angesichts gegebener Ausbildungs- und Forschungsziele benötigt werden und in welchem Umfang Flächen sich nachhaltig finanzieren lassen. Um auch eine vergleichbare Grundlage für die erforderlichen Flächenmengen zu gewährleisten, ist eine einheitliche Feststellung des Flächenbedarfs aller Hochschulen vorgesehen.

## 2.4. Flächenbedarfsplanung als unerlässliche Grundlage für ein rationales Liegenschaftsmanagement

Bedarfsermittlungen stellen unter Anwendung wissenschaftlich abgesicherter Methoden Informationen darüber bereit, welche Flächen den verschiedenen Nutzern berechtigterweise zustehen. Die Flächenansprüche werden nach unterschiedlichen Kategorien differenziert. Bei den so genannten Nutzungsbereichen werden Gruppen bestimmter Raumarten mit ähnlichen Nutzungen gebildet. Bedarfsermittlungen können aber auch für detaillierte Kostenplanungen verwendet werden, indem sie die Bedarfe aufgeschlüsselt nach Raumnutzungscodes beschreiben, an die sich die Kostenflächenarten und Richtwerte der Bauministerkonferenz anschließen.

Nach aktuellem Stand steuern wenige Eingangsgrößen die Bedarfsermittlungen (im Wesentlichen: Haushaltspersonal, Drittmittelpersonal, Studierende, Zeitbudgets). Diese sind einerseits geeignet, Flächenbedarfe von Forschung und Lehre getrennt voneinander zu ermitteln und andererseits auch Flächenbedarfsprognosen in die Zukunft unter Annahme bestimmter Zielgrößen abzuleiten. Bei natur- und ingenieurwissenschaftlichen Fächern ist zudem die Einschätzung der fachspezifischen Arbeitsweisen wichtig. Die Festlegung der als „erforderlich“ zu betrachtenden Flächen geht dabei einerseits auf baulich-räumliche Anforderungen (beispielsweise im Laborbau) zurück. Andererseits verwenden Bedarfsplanungen landesseitig als Ausstattungsgrößen festgelegte Parameter, z. B. im Bürobereich. Hinzu kommen empirisch-wissenschaftlich abgesicherte Erkenntnisse über die Organisation und den Ablauf des Lehrbetriebs, des studentischen Selbststudiums etc. Ein Beispiel für das zentrale Datenblatt einer differenzierten Flächenbedarfsermittlung ist in Abb. 04 dargestellt.

Flächenbedarfsermittlungen stehen üblicherweise im Kontext einer Analyse der Bestandsflächen, so dass sich aus der Bilanzierung der Bestands- mit den Bedarfsflächen Rückschlüsse auf Über- und Unterversorgungen in einzelnen Flächenkategorien oder bei bestimmten Nutzern ableiten lassen. Die beantragenden Hochschulen verfügen bereits in unterschiedlichem Maße über ausdifferenzierte Bedarfsplanungsinstrumente, die sie auch in den entsprechenden Zusammenhängen anwenden (hochschulinterne Mittelverteilung, Berufungsverhandlungen, Umzugsplanungen, Neuunterbringungen).

Die aktuellen Flächenbedarfe der Hochschulen in Sachsen-Anhalt korrespondieren nach wie vor eng mit den Ergebnissen der Flächenbedarfsberechnungen durch Schnell & Partner aus dem Jahr 2004. Nachgewiesene Anpassungen nach oben und nach unten wurden und werden in den bilateralen Zielvereinbarungen festgehalten. (siehe auch Gliederungspunkt 3.5)

Abb. 04 Differenzierte Flächenbedarfsermittlung (exemplarische Fachhochschulberechnung)

Nutzer-/ Nutzungskategorien	Ausgangs- größen	Erforderliche Plätze				Flächenbedarf			Nutzungsbereich
		Teilzeit- faktor	Pers.	Platz- faktor	Platz- zahl	Flächen- faktor	Zu- schlag	Ergebnis	
<b>Büro</b>									
Professoren	33,9	1,0	34,0	1,0	34,0	15 m <sup>2</sup>		510 m <sup>2</sup>	Büro
LfBA	3,0	1,1	4,0	1,0	4,0	15 m <sup>2</sup>		60 m <sup>2</sup>	Büro
Wiss. Mitarbeiter HH	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	11 m <sup>2</sup>		11 m <sup>2</sup>	Büro
Drittmittelbeschäftigte	30,0		30,0	1,0	30,0	11 m <sup>2</sup>		330 m <sup>2</sup>	Büro
Verwaltungs-/Bibliothekspers.	2,5	1,2	4,0	1,0	4,0	9 m <sup>2</sup>		36 m <sup>2</sup>	Büro
Lehrbeauftragte	117 SWS	pauschal			3,0	20 m <sup>2</sup>		60 m <sup>2</sup>	Büro
Techniker/DV	12,9	1,3	17,0	1,00	17,0	9 m <sup>2</sup>		153 m <sup>2</sup>	Büro
wiss./stud. Hilfskräfte	33,5		34	0,20	6,7	6 m <sup>2</sup>		40 m <sup>2</sup>	Büro
Verfügungspauschale, anteilig						pauschal		90 m <sup>2</sup>	Büro
Besprechung, Aufenthalt			73,0	0,5	36,5	2,5 m <sup>2</sup>		91 m <sup>2</sup>	Büro
Bürolager							2,5%	35 m <sup>2</sup>	Lager
								<b>1.416 m<sup>2</sup></b>	
<b>Labor, Fachspezifische Fläche</b>									
Profil 1: theoretisch	37 Stellen			0,28	10,3	0 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	Labor
Profil 1: informationstechnisch				0,40	14,8	40 m <sup>2</sup>		591 m <sup>2</sup>	DV
Profil 3: physik./chem./energietechn.				0,32	11,8	100 m <sup>2</sup>		1.181 m <sup>2</sup>	Labor
Profil 4:				0,00	0,0	0 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	Labor
Profil 5:				0,00	0,0	0 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	Labor
Laborlager	1771,6 m <sup>2</sup>						10%	177 m <sup>2</sup>	Lager
Lehrmittelsammlung						pauschal		m <sup>2</sup>	Lager
Drittmittelbeschäftigte			30,0	1,0	30,0	15 m <sup>2</sup>		450 m <sup>2</sup>	Labor
Mechanikwerkstatt			1,0	1,0	1,0	40 m <sup>2</sup>		40 m <sup>2</sup>	Werk.
Elektrowerkstatt			1,0	1,0	1,0	18 m <sup>2</sup>		18 m <sup>2</sup>	Werk.
Serverraum	1,0	pauschal			0,0	12 m <sup>2</sup>		12 m <sup>2</sup>	DV
								<b>2.469 m<sup>2</sup></b>	
<b>Lehre</b>									
Praktikum: DV-Pool	481 StPl	1,0	481,0	0,13	62,5	3,5 m <sup>2</sup>		219 m <sup>2</sup>	DV
Hörsäle	481 StPl	gem. Nebenrechnung			53,0	1,1 m <sup>2</sup>		58 m <sup>2</sup>	Hör
Seminarräume	481 StPl	gem. Nebenrechnung			250,9	2,2 m <sup>2</sup>		552 m <sup>2</sup>	Sem
								<b>829 m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe*</b>								<b>4.714 m<sup>2</sup></b>	

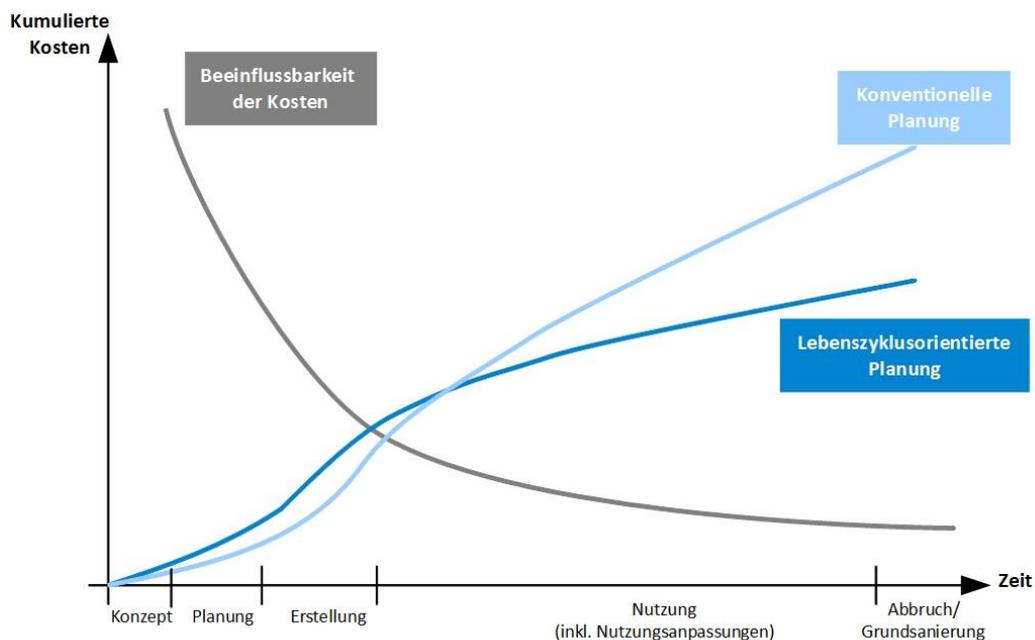
## 2.5. Lebenszyklusorientierung des Liegenschaftsmanagements

Der Lebenszyklus von Gebäuden erstreckt sich von der Erstellung über die Nutzungsphase bis zum Abbruch bzw. alternativ der Grundsanierung. Über den gesamten Lebenszyklus verursachen diese Gebäude Kosten. Für eine Investitionsentscheidung (Neubau oder Grundsanierung) ist es daher nicht ausreichend, ausschließlich die Erstellungskosten als Entscheidungsgrundlage in der Planungsphase zu betrachten. Für eine lebenszyklusorientierte Planung ist somit auch die Nutzungsphase zu berücksichtigen und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für den gesamten Lebenszyklus unerlässlich.

Deutlich wird dies durch die Tatsache, dass die Nutzungskosten bei Hochbauten die Erstellungskosten im Laufe der Zeit bei weitem übertreffen; bis zu 90 % der Kosten fallen in der Nutzungsphase (35 bis 50 Jahre) an. Je nach Gebäudeart und Nutzung erreichen die kumulierten Nutzungskosten (inkl. Instandsetzung) nach 4 bis 15 Jahren die Erstellungskosten.<sup>1</sup>

Die Höhe der Nutzungskosten wird vornehmlich in der Planungsphase determiniert, d. h. die Beeinflussbarkeit der Kosten in der Nutzungsphase ist nur noch gering, wie Abb. 05 illustriert. Die Abbildung zeigt auch, dass bei einer lebenszyklus(kosten)orientierten Planung die Gesamtkosten langfristig geringer ausfallen, als bei einer Planung, die die Nutzungs- und Umnutzungskosten nicht ausreichend berücksichtigt.

**Abb. 05 Lebenszykluskosten und deren Beeinflussbarkeit im Liegenschaftsmanagement**



Quelle: Nach: Hans-Dieter Hegner, BMVBS, Referatsleiter Bauingenieurwesen, Bauforschung, Nachhaltiges Bauen

Lebenszyklusorientierung ist nur möglich, wenn die Zusammenarbeit von Planern, zukünftigen Gebäudemanagern und Nutzervertretern auf Augenhöhe im Planungsprozess stattfindet. In Abhängigkeit von der Amortisationszeit sind ggf. höhere Erstellungskosten in Kauf zu nehmen, um die Folgekosten abzusenken.

<sup>1</sup> Vgl. z. B. Prof. Markus Hubbuch, Institut für Facility Management, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, [www.liegenschaftschweiz.org/vls/images/Veranstaltungen/Veranstaltung080625](http://www.liegenschaftschweiz.org/vls/images/Veranstaltungen/Veranstaltung080625)

Im Planungsprozess sind für die Erzielung günstiger Lebenszykluskosten u. a. folgende Punkte im Einzelnen zu berücksichtigen:

- Wahl der Baumaterialien in Bezug auf Erstellungskosten, Lebensdauer, Instandhaltungsaufwand, Reinigung etc.
- Wahl der technischen Anlagen in Bezug auf Erstellungskosten, Lebensdauer, Instandhaltungsaufwand, Verbrauch (Treib- und Schmierstoffe), Bedienbarkeit bzw. Komplexität
- Optimale Raum- und Flächenplanung für Nutzer
- Einbeziehung von Energieträgern, die durch die Nutzung als Abfallprodukt entstehen, in die Planung der Technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Prozesswärme, Abwärme Rechenzentrum etc.) bzw. Einplanung von Maßnahmen zur autarken Energiegewinnung

Bei der derzeitigen Verteilung von Aufgaben und Kostenverantwortung besteht an dieser Stelle ein strukturelles Defizit. Durch die unterschiedliche Budgetzuständigkeit (Planung und Erstellung vs. Nutzung) besteht kein struktureller Anreiz, durch geeignete bauliche Lösungen oder Maßnahmen mit möglicherweise höheren Erstellungskosten Nutzungskosten zu senken, z. B. durch geringeren Instandhaltungs- oder Pflegeaufwand, geringeren Energieeinsatz, besserer Zugänglichkeit oder erhöhter Flexibilität für Umnutzungen.

Die Nutzeranforderungen ändern sich im Laufe der Konzeptions- und Planungsphase, z. T. auch noch während der Erstellung, aufgrund der o. g. Neuberufungen, Änderungen im Forschungsprofil o. ä.; zumal der Prozess von der Beantragung der Baumaßnahme bis zur Fertigstellung mehrere Jahre in Anspruch nimmt.

Die Nutzervertreter und Verantwortlichen für den späteren Betrieb sind in der Planungs- und Erstellungsphase i. d. R. nur ungenügend eingebunden, um die o. g. Aspekte positiv beeinflussen zu können. Für (Re-) Investitionsentscheidungen im Laufe einer Gebäudenutzung sind detaillierte Kenntnisse über vorhandene Gebäude und technische Anlagen notwendig. Diese Entscheidungen müssen daher die Personen vor Ort treffen, bzw. diese sind intensiv in die Entscheidungen einzubeziehen.

Durch die Übertragung der Liegenschaften auf die Hochschulen wird die gesamte Kostenverantwortung über den Lebenszyklus der Gebäude in einer Hand mit größter Nähe an den aktuellen und tatsächlichen Nutzungsanforderungen gebündelt.

## 2.6. Konsequenzen der Eigentumsübertragung

Mit der Antragstellung nach § 108 HSG LSA verbinden die Hochschulen das Ziel, den Einsatz der Hochschulliegenschaften so sach-nah wie möglich gestalten zu können. Oberstes Primat soll unter Berücksichtigung anerkannter Standards und maximaler Transparenz die selbständige Entscheidung jeder Hochschule über den jeweiligen Flächeneinsatz sein. Insofern verbinden sich mit der Eigentumsübertragung vor allem Fragen nach der betriebsbedingten Flächenbewirtschaftung und der wissenschaftsadäquaten Flächenbereitstellung und -errichtung.

Die Übertragung der Liegenschaften darf gemäß §108 HSG LSA für das Land nicht zu zusätzlichen Ausgaben führen. Dabei sind sämtliche Ausgaben für die betrachteten Aufgaben einzubeziehen, auch diejenigen, die für etwaige zu übertragende Aufgaben z. B. vom BLSA auf die Hochschulen anfallen. Ziel muss eine dauerhafte, auskömmliche Finanzierung sein. Wie in Abschnitt 2.3 bereits angeführt, ist die Frage der Bemessung des jährlichen Budgets der Hochschulen für das Liegenschaftsmanagement noch zu klären.

Kommt es zu der Eigentumsübertragung, ist im Rahmen einer „Eröffnungsbilanz“ zwischen dem Land und den Hochschulen der Immobilienbestand einvernehmlich festzulegen, der an die Hochschulen übergeht. Dieses ist mit der unter 2.3 beschriebenen Vermögensbewertung der Immobilien, der Feststellung der Qualität der Bausubstanz, der daraus ableitbaren Sanierungsnotwendigkeiten und einem entsprechenden Finanzierungsplan verbunden.

Die Hochschulen stellen den Antrag nach § 108 HSG LSA in Kenntnis des damit verbundenen Aufgaben- und Verantwortungszuwachses vor dem Hintergrund der auch politisch gewollten Ausweitung der Autonomie in einer modernen Wissenschaftslandschaft. Dabei kommt dem Aspekt des Erwerbs oder der Veräußerung der Hochschulliegenschaften wie auch deren Beleihung oder grundpfandrechtliche Nutzung eine eher untergeordnete Rolle zu. Hierzu werden auch nach Übertragung des Eigentums grundsätzliche Abstimmungen zwischen dem Land und den Hochschulen vorzunehmen sein.

Insofern ist es selbstverständlich, dass die beantragenden Hochschulen gemäß § 108, Abs. (4) HSG LSA Verfügungen über Grundstücke dem Ministerium rechtzeitig vorher anzeigen werden. Dazu gehört ebenfalls, dass Große Baumaßnahmen auch weiterhin mit dem Wissenschafts- bzw. dem Finanzministerium abgestimmt werden und unter dem Genehmigungsvorbehalt der zuständigen behördlichen Stellen bleiben.

Die Bauherrenfunktion soll zukünftig im Grundsatz bei den Hochschulen liegen. Auch im Fall der Übertragung der Liegenschaften an die Hochschulen werden diese den BLSA nach Möglichkeit als Partner weiterhin einbinden, d. h. beauftragen, sofern der BLSA entsprechende Leistungen sicherstellen kann und die Zusammenarbeit effektiv verläuft. Die Zusammenarbeit mit BLSA wird auf der Basis vertraglicher Bindungen stattfinden. Zu prüfen und festzulegen ist die Zuständigkeit für die Prüfung der Haushaltsunterlage Bau (HU Bau, s. RBBau/RLBau Abschnitt E).

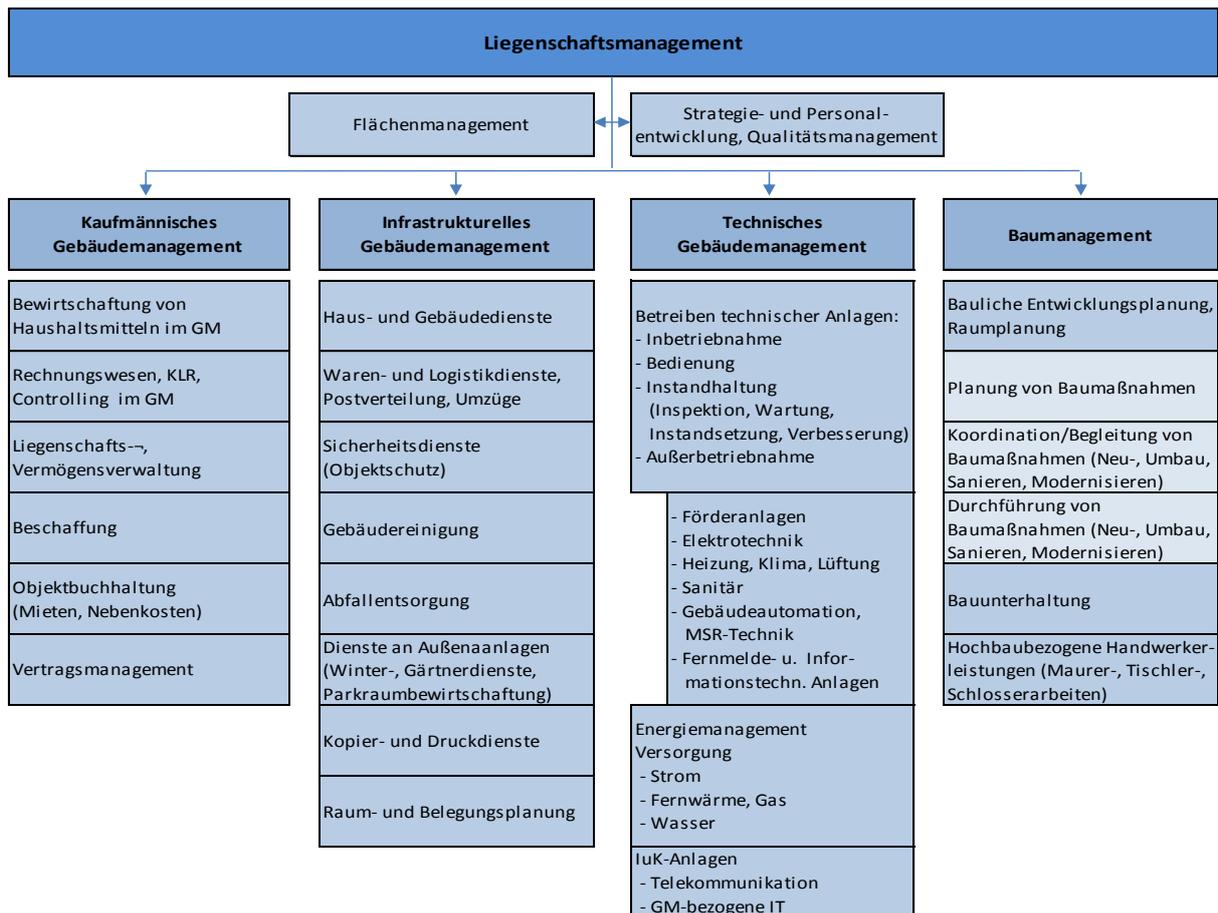
Findet das Selbstversicherungsprinzip des Landes auch nach der Eigentumsübertragung seine Anwendung, gehen die Hochschulen von einer Unterstützung des Landes im Schadensfall aus. Sollte dieses nicht möglich sein, müssen die Hochschulen in die Lage versetzt werden, Versicherungen abschließen zu können. Auch hierzu muss die entspr. Klärung vor Eigentumsübertragung erfolgen.

### 3. Aufgaben im Liegenschaftsmanagement

#### 3.1. Überblick

In Abb. 06 ist das von HIS entwickelte Bezugskonzept Liegenschaftsmanagement auf der Grundlage der GEFMA-Richtlinien und der DIN 32736 im Sinne eines Referenzmodells für den Hochschulbereich dargestellt.

Abb. 06 Aufgaben im Liegenschaftsmanagement



Nahezu alle aufgeführten Aufgaben werden zzt. von den beantragenden Hochschulen eigenverantwortlich durchgeführt oder beauftragt, einige Hochschulen verantworten sämtliche Aufgaben. Im Baumanagement werden die hell dargestellten Aufgaben – Planung, Koordination/Begleitung sowie Durchführung von Baumaßnahmen – bis 650.000 € bei Fachhochschulen bzw. 850.000 € bei Universitäten ganz überwiegend durch die Hochschulen bewältigt; Maßnahmen mit höheren Kosten liegen in Zuständigkeit des BLSA (s. Kapitel 3.4). Im Anhang 6 ist für die Aufgaben des Baumanagements und des Flächenmanagements eine detaillierte Auflistung der bisher von den Hochschulen wahrgenommenen Aufgaben zusammengestellt.

Aus Abb. 06 lässt sich auch ablesen, dass in den Hochschulen sowohl die strategischen wie auch die operativen Aufgaben wahrgenommen bzw. verantwortet werden.

Nutzer und Empfänger der Leistungen sind die Mitglieder der Hochschulen (ForscherInnen und Lehrkräfte, Studierende, Verwaltungspersonal). Auftraggeber für diese Leistungen und damit für das Liegenschaftsmanagement ist die Hochschulleitung. Diese legt die Anforderungen, den Bedarf und den Servicelevel an das Liegenschaftsmanagement unter Beachtung der Vorgaben des öffentlichen Bauens und Bewirtschaftens fest. Durch die enge Verzahnung von forschungsspezifischen und liegenschaftsnahen Aufgaben, z. B. bei Einbau, Bedienung und Instandhaltung von Großgeräten oder bei (Langzeit-) Versuchen, sind de facto auch die Institute Auftraggeber. Darüber hinaus werden aufgrund inhaltlicher Abstimmungsnotwendigkeiten oder zeitlicher Engpässe Aufgaben des Liegenschaftsmanagements gemeinsam von Personal der zentralen Hochschulliegenschaftsverwaltungen und Institutspersonal wahrgenommen.

### 3.2. Kaufmännisches Gebäudemanagement inkl. Liegenschaftsverwaltung

Die Hochschulen haben in den letzten Jahren das Kaufmännische Gebäudemanagement (KGM) mit den in Abb. 06 dargestellten Leistungen aufgebaut.

Durch die Bündelung der Aufgaben im Rahmen der Kosten- und Leistungsrechnung sowie der Planung und Steuerung von Finanzmitteln (investiv und konsumtiv) hat das KGM eine wichtige Klammerfunktion für die Bereiche Infrastrukturelles Gebäudemanagement (IGM), Technisches Gebäudemanagement (TGM) und Bau. Die Vorteile der zentralen Steuerungsfunktion liegen vor allem in der Schaffung einer hohen Kosten- und Leistungstransparenz sowie der Sicherstellung eines über die einzelnen Funktionsbereiche (IGM, TGM und Bau) hinweg verbesserten Kosten-/Nutzen Verhältnisses – sowohl für Leistungen des Bauens und Bauunterhaltes als auch für alle übrigen Leistungen der Immobilien- bzw. Liegenschaftsbewirtschaftung. Die Analyse und bedarfsgerechte Optimierung von Bewirtschaftungskosten geht beim KGM mit der Prüfung und Einhaltung der jeweiligen rechtlichen Vorgaben einher. Der Aspekt Rechtssicherheit spielt gerade bei der Beschaffung von Lieferungen und/oder Leistungen eine besondere Rolle, da im KGM das erforderliche Fachwissen für die einzelnen Funktionsbereiche zentral bereitgestellt wird und deshalb nicht dezentral aufgebaut bzw. bereitgehalten werden muss. Ein konsequent ausgerichtetes KGM schafft damit bereits die Grundlage für eine effiziente und zugleich schlanke Struktur der Liegenschaftsverwaltung.

Einen weiteren steuerungsbezogenen Teilbereich im Liegenschaftsmanagement stellt das Flächenmanagement (FLM) dar. Aufgrund der Nähe zu kaufmännischen Funktionen wird das FLM häufig dem KGM direkt zugeordnet.

Neben dem strategischen, langfristigen Flächenbedarf treten kurz- und mittelfristige Flächenbedarfe auf. Um diese erfüllen zu können, werden z. T. Gebäude oder Räumlichkeiten angemietet, z. B. zur Abdeckung von Bedarfen für Forschungsvorhaben oder Zwischenunterbringung bei Sanierungen. Die Notwendigkeit der Anmietung ist durch die Hochschule projektspezifisch festzustellen. Die entsprechenden Verträge werden durch die Liegenschafts-

dezernate der Hochschulen, ggf. unterstützt durch die jeweiligen Rechtsstellen selbstständig bearbeitet. Hochschulen treten in sehr geringem Umfang als Vermieter z. B. für Existenzgründer oder für hochschulnahe Veranstaltungen auf. Der Bedarf und Umfang von An- und Vermietungen ist dabei stark hochschulabhängig und variiert im Zeitablauf.

Das Kaufmännische Gebäudemanagement ist nach der Eigentumsübertragung federführend für folgende Aufgaben verantwortlich:

- Finanz-Controlling für Leistungen des Liegenschaftsmanagements
- Beschaffungen für Leistungen des Liegenschaftsmanagements
- Portfolio-Management, inkl. An- und Vermietung
- Eigentumsmanagement, inkl. Bestandsbewertung
- Finanzierungskonzeption
- Grundstücksverkehr (An- und Verkauf in Abstimmung mit MF) und Vermögenszuordnung
- Leitungsrechte EVU (Grunddienstbarkeiten) und Mitwirkung im öffentlichen Planverfahren
- Bestandsdatenmanagement

### IT-Instrumente

Die Prozesse des Liegenschaftsmanagements bedürfen je nach Größe und Komplexität der Liegenschaften, Anlagen und Dienstleistungen einer adäquaten IT-Unterstützung. Neben Systemen zur Gebäudeautomation, Bauplanung und anderen gängigen IT-Anwendungen, wie Office-Lösungen oder kaufmännischer Standardsoftware, ist entsprechend der DIN 32736 Computer Aided Facility Management (CAFM) ein Schwerpunkt in der IT-Unterstützung im Liegenschaftsmanagement. Alle beantragenden Hochschulen verwenden CAFM-Systeme. Der Nordverbund hat gemeinschaftlich conjeCTFM eingeführt. Die anderen Hochschulen nutzen andere Systeme. Folgende weitere Schritte sind hierbei konkret geplant:

- Analyse bzw. Bestandsaufnahme der zur Zeit verwendeten FM-Softwarelösungen an den Hochschulen (Halle und Merseburg, unter Einbindung des Nordverbundes)
- Anpassung der CAFM-Software an die Notwendigkeiten der Trennungsrechnung
- Erweiterung der CAFM-Software zur Anbindung eines WEB-Portals (Einbindung der Nutzer, Steigerung von Transparenz seitens der Verwaltung und Kostenbewusstsein auf Seiten des Nutzers)
- Im conjeCTFM ist eine Schnittstelle zur Controlling-Software HIS-COB programmiert, die eine monatliche Datenübergabe ermöglicht. Derzeit nutzen die OvGU und die Hochschule Magdeburg-Stendal diese Schnittstelle. In der Hochschule Harz wird das System zzt. aufgebaut. Die anderen Hochschulen nutzen die internen HIS-Schnittstellen zum Controlling.
- Schaffung der Voraussetzungen für ein einheitliches Berichtswesen

### Benchmarking

Um die Wirtschaftlichkeit der Aufgabenwahrnehmung beurteilen zu können, bessere Lösungen kennen zu lernen und übernehmen zu können sowie Synergiepotentiale mit den

anderen Hochschulen Sachsen-Anhalts auszuloten, führen die beantragenden Hochschulen seit 2009 ein gemeinsames Benchmarking-Projekt (unter Federführung der HIS GmbH) durch.

### Risikomanagement

Im Kontext der Liegenschaftsübertragung und der damit verbundenen steigenden finanziellen Verantwortung werden die beantragenden Hochschulen ein Risikomanagement aufbauen, um negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Beispiele für solche Risiken können sein: Ausfall von Gebäuden, massive Kostensteigerungen, Anlagenausfall, Personen- und Sachschäden. Wesentliche Aspekte hierbei sind die Schaffung von Transparenz des Risikopotentials, frühzeitige Informationen für die Hochschulleitung, Vorbereitung von Maßnahmen für ein frühzeitiges Eingreifen sowie die Etablierung des Risikogedankens in der Zentralverwaltung.

### 3.3. Infrastrukturelles und Technisches Gebäudemanagement

Die strategischen und operativen Aufgaben des Infrastrukturellen und Technischen Gebäudemanagements werden in vollem Umfang durch die Hochschulen selbst wahrgenommen, entweder durch eigenes Personal oder als Auftraggeber für Fremdfirmen. Hier kommt die im Zusammenhang mit Abb. 02 dargestellte Verzahnung mit den Kernprozessen der Hochschule zum Tragen. Von grundlegender Bedeutung sind die Kenntnisse des Wissenschaftsbetriebes und das Vorhandensein von Erfahrungswissen bei den handelnden Akteuren. Eigenes, über Jahre qualifiziertes Personal der Liegenschaftsverwaltungen in den Hochschulen ist der Garant für einen ressourcenschonenden, gesicherten Betriebsablauf.

Für die operativen Aufgaben im Technischen und Infrastrukturellen Gebäudemanagement werden in unterschiedlichem Umfang in allen Hochschulen Dienstleister beauftragt (z. B. für Anlagenwartung und -instandsetzungen, Gebäudereinigung, Bewachung). Grundlage für die Entscheidung, ob Leistungen mit eigenem Personal oder durch Fremdfirmen erbracht werden, sind kurz-, mittel- und langfristige Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen (z.B. Benchmarking Gebäudemanagement) sowie Risikoüberlegungen (Gewährleistungsansprüche etc.). Von zentraler Bedeutung ist die Freiheit der Hochschulen zur selbständigen Entscheidung für welchen Zweck, in welcher Menge, in welcher Qualität, unter welchen Zeitrestriktionen mit welchem Partner zusammengearbeitet werden soll.

Besonderes Augenmerk im Rahmen der Bewirtschaftung ist auf die Betreiberverantwortung zu legen. Diese liegt in jedem Fall bei der Hochschule. Um dieser Verantwortung und damit den rechtlichen Pflichten, z. B. hinsichtlich Arbeitssicherheit, Unfallschutz und Brandschutz, gerecht werden zu können, sind wesentliche gestaltende Einfluss- und Entscheidungsmöglichkeiten in Bezug auf die Bewirtschaftung Voraussetzung.

Für die Kosten im IGM und insbesondere im TGM ist die Frage der Lebenszyklusorientierung von Immobilien sehr weitreichend. Beziehen die Ausgangsplanungen bei der Gebäudeerstellung die Bewirtschaftung in der Nutzungsphase mit ein, können die Bewirtschaftungskosten günstig beeinflusst werden.

### 3.4. Planen und Bauen

Wesentliche Aufgaben des Planens und Bauens werden bereits durch die Hochschulen wahrgenommen. Die Leistungsphasen 1 und 2 (Grundlagenermittlung) der HOAI werden von den meisten Hochschulen selbst erstellt. Alle anderen Phasen der HOAI werden überwiegend durch die Hochschulen an Dritte vergeben. Teilweise werden bei Bauunterhaltungsmaßnahmen eigene Planungsleistungen erbracht, in Abhängigkeit von der jeweiligen Kapazität und der benötigten spezifischen Kompetenz.

Die Bauunterhaltung sowie kleine Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen (KNUE) werden von den Hochschulen überwiegend selbst durchgeführt und durch die Gebäudemanagementdezernate gesteuert, teilweise – insbesondere in den kleineren Hochschulen – wird der BLSA durch die Hochschulen beauftragt. Alle Hochschulen beauftragen die Bauleitungen selbst und verausgaben auch die Baumittel selbst. Von allen Hochschulen wird ein Baubedarfsnachweis (BBN) oder eine gleichwertige Übersicht geführt.

Große Baumaßnahmen (GNUE) werden durch die Hochschulen gemäß Erlasslage über Bauantragsverfahren zum MF und BLSA beantragt. Die Hochschulen sind bei der projektspezifischen Umsetzung ihrer Bauanforderungen in die Entscheidungsprozesse derzeit nicht ausreichend eingebunden. Wie oben erläutert, sollte die Planung lebenszyklusorientiert sowie aus dem Hochschulbetrieb abgeleitet erfolgen, um den Belangen und Anforderungen des Wissenschaftsbetriebes besser Rechnung tragen zu können. Mit der Liegenschaftsübertragung, d. h. der Bauherreneigenschaft, werden die Hochschulen die Entscheidungsfreiheit bei der Vergabe von Aufträgen erlangen. Im Regelfall werden die Hochschulen bei Großen Baumaßnahmen auch weiterhin auf den BLSA zurückgreifen.

Die Hochschulen gehen davon aus, dass Mittel zur Bauleitung bzw. Projektsteuerung für kleine Baumaßnahmen sowie für große Baumaßnahmen zukünftig in der Projektfinanzierung enthalten sind. Diese werden entsprechend der vertraglichen Regelung an den Projektpartner (BLSA bzw. privater Projektsteuerer) gezahlt oder für einzustellendes Personal eingesetzt.

### 3.5. Internes Flächenmanagement

Hochschulinterne Flächenmanagementkonzepte umfassen i. W. drei Bausteine:

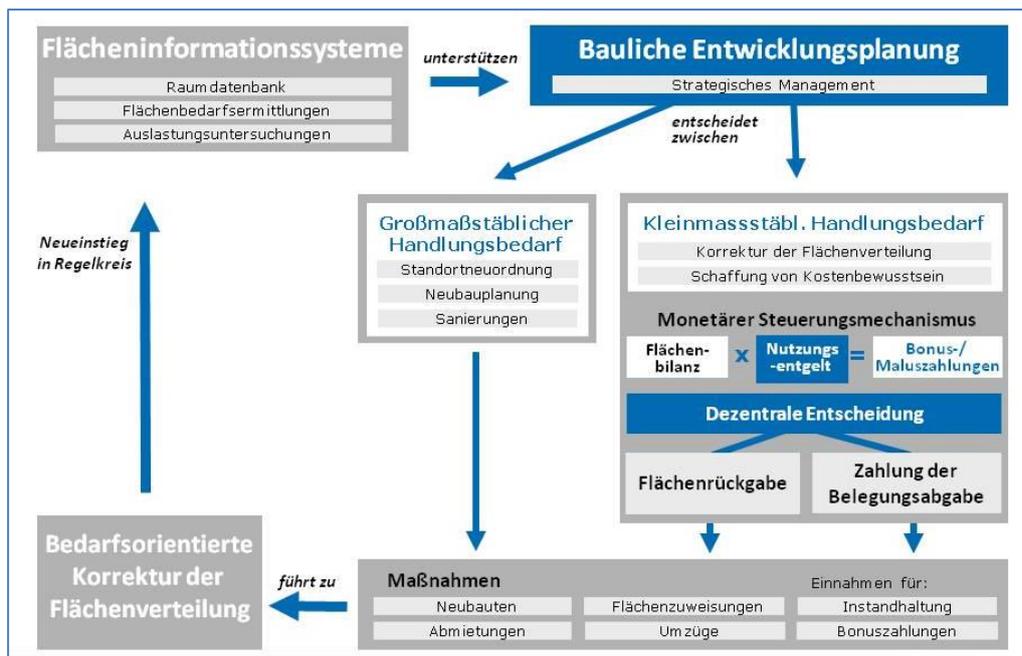
- Datenbankbasierte Informationssysteme und Berechnungsmodelle zur Generierung von Flächenbilanzen
- Instrumente und Mechanismen zur Steuerung der Flächenverteilung
- Aufbau- und Ablaufstrukturen zur Durchführung der einzelnen Flächenmanagementprozesse

Die Steuerung der internen Flächenverteilung ist ein Aufgabenfeld, das Hochschulen in hoher Intensität bearbeiten. Zum einen geht es um die grundständige Versorgung aller Arbeitsberei-

che mit den notwendigen Flächen. Zum anderen ergeben sich Anpassungsnotwendigkeiten durch Strukturveränderungen, Berufungs- und Bleibeverhandlungen sowie die Unterbringung von Drittmittelpersonal. Datenbankbasierte Informationssysteme sind an jeder Hochschule vorhanden, als MS-Excel-basierte Raumdatei zählen sie zur Mindestausstattung.

Bausteine eines hochschulinternen Flächenmanagements und geeignete Instrumente sind als Regelkreis in Abb. 07 dargestellt.

Abb. 07 Regelkreis Flächenmanagement



Ein verantwortungsvoller Umgang mit den hochschuleigenen Flächen bedeutet, sich vom Selbstverständnis der kostenfrei zur Verfügung gestellten Flächen zu trennen. Flächen binden erhebliche Ressourcen. Um dieser Bedeutung gerecht zu werden, sind Flächenbestände und -bedarfe in ein kontinuierliches, hochschulweites Controlling einzubeziehen.

### Schaffung von Kostenbewusstsein

Das Aufzeigen der mit der Flächennutzung verbundenen Kosten und tatsächlich zur Verfügung stehenden Mittel setzt Anreize für einen sparsamen Umgang mit Flächen. Flächenbilanzen ermöglichen es, die über den Bedarf eines Nutzers hinausgehenden Flächenkosten den Nutzern in Rechnung zu stellen oder Anreize für eine kostendeckende Nutzung von Flächen zu setzen. Als Referenzgrößen bieten sich die Betriebskosten an, da diese bereits heute von den Hochschulen getragen werden.

### Stärkung dezentraler Verantwortung für die Flächennutzung

Die flächenbezogenen Kompetenzen der Fakultäten bzw. Fachbereiche sind zu stärken. Sie sind unersetzliche Kooperationspartner des zentralen FLM bei der Pflege der Flächendaten und der Abstimmung der Flächenbilanzen und verfügen über die erforderliche Nähe zu den

Instituten und Forschungsaktivitäten, um die Flächenanforderungen passgenau abschätzen zu können.

### Auslastungsuntersuchungen

Bei den allgemeinen Lehrflächen haben sich Zählungen der zeitlichen und platzmäßigen Auslastung bewährt, um einen wirkungsvollen Umgang mit Überbelegungsspitzen und unterausgelasteten Räumen zu erreichen. Oft zeigt sich, dass eine zentrale Verwaltung der allgemeinen Lehrräume hilft, unterausgelastete Potentiale zu erschließen und Überbelegungen abzubauen.

### Ist-Stand

Alle beantragenden Hochschulen haben eine leistungsorientierte Flächensteuerung unter der Maßgabe von Haushaltspersonal, Drittmittelpersonal und Studierenden eingerichtet. In Abstimmung mit den anderen Hochschulen setzt die OvGU pilothaft ein Malus-System ein, bei dem für genutzte Fläche gezahlt werden muss, die oberhalb des errechneten Bedarfs liegt. Der Nordverbund erarbeitet mit HIS derzeit ein abgestimmtes Bonus/Malus-System, dass in allen drei Hochschulen zum Einsatz kommen soll.

Die beantragenden Hochschulen verfügen über aktuelle Flächenbedarfsermittlungen (durch HIS oder Schnell & Partner). Die Hochschulen werden in geeigneten Zeitabständen eine durch das Wissenschaftsministerium anerkannte Flächenbedarfsermittlung auf Basis der HIS-Parameter durchführen bzw. diese aktualisieren, damit sie über aktuelle Flächenbedarfszahlen verfügen.

## 4. Organisation des Liegenschaftsmanagements

### 4.1. Aufbauorganisation in den Hochschulen

Die Aufbauorganisation des Liegenschaftsmanagements aller beantragenden Hochschulen ist aufgabenorientiert. Die Aufgaben des Liegenschaftsmanagements sind innerhalb der zentralen Hochschulverwaltung konzentriert, d. h. in einem Dezernat zusammengefasst bzw. an der OvGU in zwei Dezernaten. Die Aufbauorganisation der Hochschulen folgt damit der Aufgabenstruktur in Abb. 06. Somit sind die zahlreichen Schnittstellen des Liegenschaftsmanagements minimiert und bleiben i. W. beschränkt auf IT, Haushalt, Personalverwaltung und Justitiariat.

Neben den Kernaufgaben des Liegenschaftsmanagements werden auch „erweiterte Gebäudemanagement-Aufgaben“ durch die Liegenschaftsdezernate erbracht, wie Beschaffung und Transport von Ausstellungsgütern für wissenschaftliche Projekte, Beschaffung von Ersteinrichtungen, Mitwirkung bei der Planung und Umsetzung hochschulzentraler Veranstaltungen, Unterstützung von wissenschaftlichen (Langzeit-) Versuchen, Mitgestaltung bei Perspektivplanungen, die über den „üblichen“ Rahmen des Planens und Bauens hinausgehen. Bei diesen Aufgaben ist i. d. R. eine intensive Zusammenarbeit mit dem Fachbereichs- bzw. Fakultätspersonal, den Lehrenden und den Studierenden erforderlich.

In den größeren Hochschulen ist die Aufgaben- und Zuständigkeitsverteilung naturgemäß differenzierter als in den kleineren Hochschulen. Generell ist festzustellen, dass die Hochschulen zur Umsetzung aller erforderlichen Leistungen im Liegenschaftsmanagement passgenaue, d. h. nach standortbezogenen Erfordernissen und Voraussetzungen angepasste Organisationsstrukturen etabliert haben.

### 4.2. Kooperationen der Hochschulen

Die Kooperationen der Hochschulen haben in den letzten Jahren zu einem vergleichbaren Standard im Liegenschaftsmanagement geführt. Jede Hochschule ist für sich in der Lage, das komplexe Aufgabengebiet des Gebäudemanagements auszufüllen. Auf dieser Basis bekunden die antragstellenden Hochschulen ihren Willen, die Kooperationen zukünftig in einem Forum Hochschulliegenschaftsmanagement weiter zu institutionalisieren. In diesem Forum entwickeln die Kanzler, Baudezernentinnen und Baudezernenten der beteiligten Hochschulen gemeinsame Projekte u.a. zur Mitarbeiterqualifikation, gemeinsamer Beschaffung von Dienstleistungen und Leistungen oder Strategien zur Energieeinsparung. Mit dem Forum Hochschulliegenschaftsmanagement wird eine Plattform zur Kommunikation zwischen den Hochschulen aber auch zwischen den Hochschulen, den Ministerien und der Öffentlichkeit geschaffen.

Auf folgenden Feldern bzw. bei folgenden Aufgaben arbeiten die beantragenden Hochschulen bereits intensiv zusammen. Dieses erfolgt zum Teil landesweit zwischen den sieben beteiligten Hochschulen. Einige Kooperationsbereiche werden derzeit zwischen zwei bzw. drei Hochschu-

len gestaltet, sollen aber bei Zweckmäßigkeit eine Basis für eine landesweite Kooperation darstellen:

- Benchmarking des Gebäudemanagements (unter Leitung von HIS). Seit 2009 erheben und analysieren die Hochschulen ihre Kosten im Gebäudemanagement und erarbeiten gemeinsam Verbesserungsideen.
- Gemeinsame Workshops zu verschiedenen Themen des Liegenschaftsmanagements (unter Leitung von HIS), z. B. Strategien im Gebäudemanagement, Controlling, Energiemanagement, CAFM-Software, Personalmanagement und –bemessung
- Aufbau, Beauftragung und Weiterentwicklung eines gemeinsamen CAFM-Systems (conject FM)
- Schulungen und Erfahrungsaustausch in den Bereichen Bau, HOAI, VOB, RBBau, Betriebssicherheitsverordnung (auch Schulungen des Sicherheitsbeauftragten), Betrieb technischer Anlagen usw.; Erarbeitung von Betriebsanweisungen und Ausschreibungsunterlagen
- Erarbeitung eines Bonus-Malus-Modells zur leistungsbezogenen Mittelverteilung
- Kampagne „Change“ zur Elektroenergieeinsparung
- Beschäftigung eines gemeinsamen Energiemanagers von OVGU und Hochschule Magdeburg-Stendal
- Task-Force 108, die für die Übertragung der Liegenschaften aus den verschiedenen Liegenschaftskonzepten ein gemeinsames Konzept zum Flächen- und Grundstücksmanagement erarbeitet hat

Generell möchten die beantragenden Hochschulen die Zusammenarbeit untereinander noch intensivieren, um eine Senkung der Kosten und/oder eine Steigerung der Leistungsqualität (z. B. durch verbesserte Kompetenzen) zu bewirken. Zweckmäßige Kooperationen könnten sich durch eine Mengen- und Wissensbündelung in der Beschaffung sowie aus der gegenseitigen Nutzung von Ressourcen (sowohl sachlich als auch personell) ergeben. Beispielhaft sei hier genannt:

- Gemeinsame Beschaffung von Energie, Verbrauchsmaterialien und operativer FM-Leistungen (Reinigung, Sicherheit, sonstige technische und infrastrukturelle Services) sowie gemeinsame Nutzung von Lizenzen
- Aufbau von Baukostenarchiven bzw. Marktpreisübersichten (Benchmarkdatenbank)
- Nutzung gemeinsamer Ressourcen wie bspw. gemeinsame Vergabestellen, Fachkräfte für Arbeitssicherheit und Brandschutz; Nutzung gemeinsamer Ressourcen bei besonderen Aufgaben, die selten anfallen, ein bestimmtes Kompetenzprofil erfordern o. ä.
- Kooperation bzgl. Flächenanfragen und Flächenauslastung
- Engere Kooperationen im Bereich des Hochschulbaus, auch zum Erfahrungsaustausch

Eine besondere Form der Kooperation ist die gemeinsame Nutzung von Flächen, u. a. von Forschungsverfügungsflächen bei gemeinsamen Studiengängen, Kooperation von Instituten o. ä. sowie durch zur Verfügung Stellung von Fläche bei temporärem Bedarf (zeitweiliger Überhang an einer Hochschule und Unterausstattung an einer anderen Hochschule). Eine solche hochschulübergreifende Nutzung von Flächen befindet sich in der Anfangsphase. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarungen sind auch hier Intensivierungen angedacht. Beispielsweise nutzen derzeit die OvGU und die Hochschule Magdeburg-Stendal (gemäß Kooperationsvertrag) sowie die Hochschule Merseburg und die MLU gemeinsam Flächen.

## 5. Verhältnis von Staat und Hochschulen im Liegenschaftsmanagement

### 5.1. Transparenz und Berichtswesen

Die Hochschulen sind sich bewusst, dass mit der Eigentumsübertragung eine neugestaltete Berichtspflicht der Hochschulen gegenüber dem Land zu entwickeln ist. Die Hochschulen werden in Abstimmung mit den für Wissenschaft und Hochschulbau zuständigen Ministerien des Landes ein Berichtswesen einrichten, mit dem Akzeptanz für das hochschulautonome Handeln im Gebäudemanagement erreicht werden kann und auf dessen Basis notwendige Finanzentscheidungen getroffen werden können. Das Berichtswesen kann dabei sowohl zentrale Outputgrößen wie auch aussagekräftige Inputdaten umfassen. Wesentliche Grundlagen wurden durch den Auf- und Ausbau der Kostentransparenz und Kostenrechnung insbesondere auch im Gebäudemanagement in der jüngeren Vergangenheit in den Hochschulen bereits geschaffen. In Abhängigkeit von den Berichtsanforderungen des Landes muss ggf. die hochschulinterne Kostenrechnung angepasst werden.

Die Ausgestaltung des Controllings für interne Steuerungszwecke wie auch hinsichtlich eines Berichtswesens für die übergeordneten Behörden wird in den sieben Hochschulen zzt. weiter verbessert. Im Rahmen des Projektes „Kontinuierliches Benchmarking im Gebäudemanagement an Hochschulen in Sachsen-Anhalt“ werden diese Ansätze dabei weiterentwickelt und weitgehend vereinheitlicht bzw. harmonisiert.

Für die zukünftige Berichterstattung an das Land schlagen die Hochschulen folgende Informationen vor, deren Umfang abgestimmt und ggf. erweitert werden soll:

- Flächenbestand (IST), Flächenbedarf (SOLL), Gegenüberstellung Flächen IST-SOLL
- Darstellung des Vermögens (und dessen Entwicklung) in Bezug auf Gebäude (Grundlage: Gebäudewertermittlung), ergänzt um die mittelfristige und langfristige Flächenentwicklung (Hochschulbauperspektivprogramm)
- Bewirtschaftungskosten
- Absolute Verbräuche/Kosten und dazugehörige Jahresvergleiche/-entwicklungen
- Mittelverwendung Bau, d. h. KNUE und GNUE (investive Maßnahmen) unabhängig von der Mittelherkunft
- Mittelverwendung Bauunterhalt (konsumtive Maßnahmen) unabhängig von der Mittelherkunft
- Gegenüberstellung Finanzbedarf Bau und Bauunterhalt - verwendete Mittel = offener Sanierungsaufwand
- Abbildung von Mehrkosten durch Denkmalpflege

## 5.2. Zusammenarbeit Land und Hochschulen

Mit der Liegenschaftsübertragung wird auch weiterhin eine zeitnahe Kommunikation der Hochschuleseite mit den ministeriellen Stellen notwendig sein. In Ergänzung eines wissenschaftsadäquaten Liegenschaftsmanagements der Hochschulen werden landes- und bundesweit gültige Rahmenbedingungen zum Hochschulbau und zum Gebäudemanagement zu entwickeln und zu kommunizieren sein. Um dieses zu gewährleisten, sollte die dazu notwendige Kommunikation in moderierten themenspezifischen Arbeitskreisen zwischen den Ministerien, den Hochschulen, Vertretern von BLSA und weiteren Experten etabliert werden.

## 6. Schlussbemerkung

Im § 108 HSG LSA wird den Hochschulen in Absatz 3 die Option der Antragstellung zur Eigentumsübertragung für die für ihren Betrieb notwendigen Grundstücke eingeräumt. Der Antrag der Hochschulen muss ein grundlegendes Konzept zum Flächen- und Grundstücksmanagement enthalten, das nicht zu zusätzlichen Ausgaben führen darf. Die Hochschulen sollen zur Bündelung dieser Aufgaben gemeinsame zentrale Einheiten bilden.

Die Hochschulen wollen mit dem vorliegenden Konzept deutlich machen, dass sie das Flächen- und Grundstücksmanagement vollumfänglich beherrschen und dass das Liegenschaftsmanagement den Erfolg der Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler in Forschung und Lehre als Supportprozess maßgeblich beeinflusst. Nach diesem Konzept werden sich die Ausgaben für das Liegenschaftsmanagement durch die Eigentumsübertragung nicht erhöhen. Durch zukünftig weiter verbesserte Kommunikation zwischen den Hochschulen sowie zwischen den Hochschulen und den beteiligten Ministerien sind Effizienzpotenziale aufgezeigt worden. Die grundsätzliche Finanzierungsnotwendigkeit für die Gebäudebewirtschaftung wie auch für die Bestandserhaltung bzw. Flächenbereitstellung ist systemunabhängig festzustellen.

Die Kooperation der Hochschulen findet bereits statt und soll zukünftig ausgebaut werden. Hierbei sind Fragen der Energieeinsparung, der IT-Unterstützung im Liegenschaftsbereich sowie der gemeinsamen Beschaffung von Leistungen leitend. Zukünftig soll mit der Etablierung des Forums Hochschulliegenschaftsmanagement eine Plattform zur institutionalisierten Zusammenarbeit zwischen den Hochschulen geschaffen werden.

Der Nachweis der höheren Wirtschaftlichkeit des einen oder anderen „Betreibermodells“ ist direkt nicht zu führen. Ein erfolgreiches Hochschulliegenschaftsmanagement kommt vor allem durch erfolgreiche wissenschaftliche Leistungen zum Ausdruck. Um dieses sicher zu stellen, wollen die antragstellenden Hochschulen auch zukünftig die Ressource „Fläche“ in Menge und Qualität sachbezogen und restriktiv einsetzen sowie das Liegenschaftsmanagement in Eigenverantwortung vor Ort organisieren.

## Anhang

## Anhangsverzeichnis

Anhang 1: § 108 Hochschulgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (HSG LSA) .....	A3
Anhang 2: Beratungsbericht des Landesrechnungshofes NRW zum Vermieter-Mieter-Modell des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (Auszüge) .....	A4
Anhang 3: Wertermittlung von Hochschulgebäuden nach HIS-Sachwertverfahren (Berechnungsbeispiel).....	A5
Anhang 4: Ermittlung des Bedarfs an Bau- und Bewirtschaftungsmitteln .....	A8
Anhang 5: Flächensystematik nach DIN 277-2.....	A12
Anhang 6: Bisher von den Hochschulen wahrgenommene Aufgaben im Bau- und im Flächenmanagement .....	A13

## Anhang 1: § 108 Hochschulgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (HSG LSA)

### Hochschulgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (HSG LSA)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010<sup>\*</sup>

<sup>\*)</sup> Diese Fassung berücksichtigt die Berichtigung vom 8. April 2011 (GVBl. LSA S. 561)

#### Auszug

#### Abschnitt 14

#### Verwaltung, Haushalt und Steuerung

#### § 108

#### Verwaltung der Wirtschafts- und Personalangelegenheiten

(1) Für die Haushalts- und Wirtschaftsführung sowie für die Personalangelegenheiten und die sonstigen staatlichen Angelegenheiten gelten, soweit durch dieses Gesetz nichts anderes bestimmt ist, die staatlichen Vorschriften.

(2) Das Land weist den Hochschulen die Haushaltsmittel zur Erfüllung ihrer Aufgaben zu, soweit es sie nicht selbst bewirtschaftet.

(3) <sup>1</sup>Das Land kann den Hochschulen Grundstücke und Einrichtungen zur Verfügung stellen. <sup>2</sup>Die Landesregierung wird ermächtigt, auf Antrag der Hochschule ihr das Eigentum an den für ihren Betrieb notwendigen Grundstücken unentgeltlich ins Körperschaftsvermögen zu übertragen. <sup>3</sup>Der Antrag der Hochschule muss ein grundlegendes Konzept zum Flächen- und Grundstücksmanagement enthalten, das nicht zu zusätzlichen Ausgaben führen darf. <sup>4</sup>Die Hochschulen sollen zur Bündelung dieser Aufgaben gemeinsame zentrale Einheiten bilden.

(4) <sup>1</sup>Verfügungen der Hochschule über die Grundstücke sind dem Ministerium rechtzeitig vorher anzuzeigen. <sup>2</sup>Das Ministerium kann der Verfügung widersprechen.

## **Anhang 2: Beratungsbericht des Landesrechnungshofes NRW zum Vermieter-Mieter-Modell des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (Auszüge)**

Quelle: „Beratungsbericht des Landesrechnungshofes Nordrhein-Westfalen gemäß § 88 Abs. 2 LHO: Vermieter-Mieter-Modell des Sondervermögens Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen vom 07. Dezember 2009“

„In diesem Beratungsbericht können jedoch nicht die vielfältigen festgestellten Schwierigkeiten des neuen Liegenschaftsmanagements dargestellt werden. Es wird zunächst ein immer wiederkehrendes, strukturelles Problem des von der Landesregierung gewählten Vermieter-Mieter-Modells aufgegriffen. Die sonstigen Feststellungen werden in den jeweiligen Einzelprüfungen weiterverfolgt.“ (S. 2).

„Ein Kernelement der neu strukturierten Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Landes NRW ist das Vermieter-Mieter-Verhältnis zwischen dem für das Land als Liegenschaftseigentümer und -bewirtschafter handelnden BLB NRW sowie den Nutzern der Gebäude und Grundstücke. Die Prüfungen des LRH haben gezeigt, dass das vom Gesetzgeber vorgesehene Modell unter den zurzeit definierten Rahmenbedingungen grundsätzliche Mängel aufweist. Bislang sind die mit dem System erhofften Optimierungseffekte, wie z. B. Reduzierung des Flächenverbrauchs und Transparenz der realen Unterbringungskosten, nicht festzustellen. Es fehlt die auf den Markt ausgerichtete Orientierung der Beteiligten, die zu einer Selbststeuerung des Systems führen sollte.“ (S. 4)

„Schon das vom FM (Finanzministerium, d. Verf.) im Juni 2006 in Auftrag gegebene Gutachten zur strategischen Ausrichtung des BLB NRW kam jedoch zu dem Schluss, dass die mit der Gründung des BLB NRW verfolgte Zielsetzung, die Haushaltsmittel des Landes für Mietausgaben insgesamt zu reduzieren, nicht erreicht worden ist.“ (S. 7)

„Weder wurden zur Bewertung und Entscheidung von Unterbringungsalternativen die erforderlichen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchgeführt noch erfolgte eine geeignete Ermittlung der Baufolgekosten, die wesentlicher Bestandteil einer lebenszyklusorientierten Kostenbetrachtung ist.“ (S. 7)

„Die Prüfungen von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen durch den LRH haben ergeben, dass die Nutzer seit der Gründung des BLB NRW eine Wettbewerbssituation nur in seltenen Ausnahmefällen hergestellt haben, indem sie Angebote von Dritten anforderten.“ (S. 10)

„Dreh- und Angelpunkt des gewählten Vermieter-Mieter-Modells sollte der Wettbewerb sein. Über den Wettbewerb am Markt sollte sich das Modell selbstständig steuern: Durch den Wettbewerb mit Dritten sollte auf Seiten des BLB NRW ein Kostendruck aufgebaut werden.“ (S. 11)

„Somit bleibt die seit Gründung des BLB NRW eigentlich beabsichtigte Kontrolle und Kostenoptimierung mit Hilfe des wettbewerbsorientierten Vermieter-Mieter-Modells ohne Wirkung. (...) Dies gilt insbesondere auch für Gebäude, für die aufgrund ihrer besonderen Nutzung von vorneherein keine Immobilienteilmärkte existieren, z. B. Hochschulgebäude, Justizvollzugsanstalten.“ (S. 11)

### Anhang 3: Wertermittlung von Hochschulgebäuden nach HIS-Sachwertverfahren (Berechnungsbeispiel)

<b>BLATT 1</b>	
<b>Gebäudewertermittlung</b>	Hochschule
<b>Jahr der Bewertung</b> (Stichtag 1. Januar)	2012
Erstellt von:	
Erstellt am:	
<b>I. Objektübersicht</b>	
<b>Gebäudebezeichnung</b>	FB Elektrotechnik
Liegenschaftsnr.	
Gebäudenummer(n) Raumdatei	
Baujahr / Grundsanierung	1986
Lagebezeichnung	
Nutzfläche 1-6 (laut Blatt 2)	1.367 m <sup>2</sup>

<b>II. Ergebnisse der Wertermittlung</b>	
Ermittlung nach Sachwertverfahren	
<b>II.1 Ermittlung Normbaukosten (Wiederherstellungskosten)</b>	
rechnerische Normbaukosten (laut Blatt 2)	5.101.178,- €
Abminderung wegen eingeschränkter Nutzungstauglichkeit	%
<b>Normbaukosten</b>	<b>5.101.178,- €</b>
<b>II.2 Ermittlung Wertverlust</b>	
<b>Abschreibung/Wertverlust p.a.</b> (=Normbaukosten/GND)	<b>145.748,- €</b>
<b>II.3 Ermittlung Restnutzungsdauer RND</b>	
Gesamtnutzungsdauer GND (laut Blatt 2)	35 Jahre
Gebäudealter	26 Jahre
Restnutzungsdauer RND	9 Jahre
geschätzte Verlängerung Restnutzungsdauer (laut Blatt 3)	8 Jahre
Investitionsbedarf Sanierungsstau (laut Blatt 3)	-580.000 €
→daraus resultierende Verminderung der Restnutzungsdauer	-4 Jahre
<b>Festgesetzte Restnutzungsdauer RND</b> (Schätzung erford. bei rechn. Ergebnis ≤ 0)	<b>13 Jahre</b>
<b>II.4 Ermittlung Gebäudewert</b>	
<b>Gebäudewert</b> (bilanzieller Zeitwert, aus festgesetzter RND und Abschreibung)	<b>1.894.723,- €</b>

<b>BLATT 2</b>		<b>Hochschule</b>
<b>Gebäudewertermittlung</b>		
<b>Jahr der Bewertung</b> (Stichtag 1. Januar)		<b>2012</b>
<b>Gebäudebezeichnung</b>	<b>FB Elektrotechnik</b>	
Liegenschaftsnr.		
Gebäudennummer(n) Raumdatei		
Baujahr		<b>1986</b>
Lagebezeichnung		
Nutzfläche 1-6		<b>1.367 m<sup>2</sup></b>

III. Normbaukosten				
Aufteilung Hauptnutzfläche nach Richtwertgruppen	NF 1-6 m <sup>2</sup>	Spez. Baukosten €/m <sup>2</sup>	GND Empfehl. HIS	Baukosten anteilig €
I.1	Geistes-, Wirtschafts-, Rechts- u. Sozialwiss.	3.724,-	35 J.	
I.2	Agrar- und Forstwiss., Tierhaltung	3.957,-	35 J.	
I.3	Erziehungswiss., Kunst und Design	4.223,-	36 J.	
I.4	Allg. Ing.wiss., Elektrotechnik, Bauwesen, Maschinenbau/Verfahrenstechn., Informatik, Mathematik	950 4.626,-	34 J.	4.394.561,-
I.5	Allg. Naturwiss., Geowiss., Ernährungswiss.,	5.708,-	34 J.	
I.6	Klinische Medizin, Theoretische Medizin	5.963,-	32 J.	
I.7	Musikwiss.	7.034,-	35 J.	
I.8	Chemie, Physik, Biologie/Pflanzenforschung, Pharmazie	6.992,-	32 J.	
I.9	Medizinische Forschung/ Vorklinische Medizin	8.467,-	31 J.	
I.10	Physikforschung, Tierforschung/Biologie,	11.596,-	30 J.	
II.1	Sporthallen	3.119,-	36 J.	
II.2	Verwaltungsgebäude	417 3.820,-	36 J.	1.592.737,-
II.3	Bibliothekengebäude	3.618,-	35 J.	
II.4	Seminargebäude	4.021,-	35 J.	
II.5	Mensen	5.899,-	33 J.	
II.6	Rechenzentren	6.355,-	33 J.	
II.7	Hörsaalgebäude	6.801,-	35 J.	
	Sonstige			
Normbaukosten				5.987.298 €
Regionalfaktor BKI				0,852
<b>Normbaukosten zum Bewertungsstichtag</b>				<b>5.101.178 €</b>
Wiederherstellungskosten pro m <sup>2</sup> NF 1-6				3.732 €
<b>Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer</b> ( $\Sigma(\text{NF Gr.1-19} \times \text{GND Gr.1-19})/\text{NF ges.}$ )				<b>35 J.</b>
Rechnerische Restnutzungsdauer (Durchschnittliche GND - Gebäudealter)				9 J.
Restwert auf Basis Normbaukosten (Normbauk. Bew.-Stichtag/Durchschnittliche GND x rechn. RND)				1.311.731,-

IV. IST-Baukosten (nur zur Kontrolle)	
Ist-Baukosten im Herstellungsjahr	
Restwert auf Basis IST-Baukosten (IST-Bauk./Durchschnittliche GND x rechn. RND)	- €
Baupreisindex Herstellungsjahr	
Baupreisindex zum Bewertungsstichtag	
<b>Wiederherstellungskosten zum Bewertungsstichtag</b>	<b>- €</b>

<b>BLATT 3</b>		<b>Hochschule</b>
<b>Gebäudewertermittlung</b>		
<b>Jahr der Bewertung</b>		<b>2012</b>
<b>Gebäudebezeichnung</b>		<b>FB Elektrotechnik</b>
<i>Liegenschaftsnr.</i>		
<i>Gebäudenummer(n) Raumdatei</i>		
<b>Baujahr</b>		<b>1986</b>
<b>Lagebezeichnung</b>		
<b>Nutzfläche 1-6</b>		<b>1.367 m<sup>2</sup></b>

V. Getätigte Sanierungsmaßnahmen (investiv)	
Maßnahme (bitte spezifizieren)	Jahr der Ausführung
1 Sanitäre Anlagen	2006
2 Erneuerung Eingangsbereich	2008
3 Schließanlage	2010
4 Beleuchtung	2010
5	
6	
<b>Geschätzte Verlängerung Restnutzungsdauer</b> (nach Berücksichtigung der Sanierungen)	<b>8 Jahre</b>

VI. Notwendige Sanierungsmaßnahmen (investiv)	
Maßnahme (bitte spezifizieren)	Investitions- volumen
7 Lüftungsanlage	120.000,00 €
8 Dachabdichtung	150.000,00 €
9 Außenanstrich	100.000,00 €
10 Sonnenschutz	95.000,00 €
11 Malerarbeiten innen	70.000,00 €
12 Fußbodenbeläge Büros	45.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>580.000,- €</b>

## Anhang 4: Ermittlung des Bedarfs an Bau- und Bewirtschaftungsmitteln

(Auszug aus: Grundlagen zum Aufbau eines integrierten Controlling- und Steuerungsinstruments für den Liegenschaftsbereich - dargestellt am Beispiel der Hochschulen in Nordrhein-Westfalen, HIS GmbH 2007)

Ermittlung des Bedarfs an Baumitteln

### 2. Ermittlung des Bedarfs an Baumitteln

Neben der Generierung von mehr Kostentransparenz und der Unterstützung bei Investitionsentscheidungen soll die baubezogene Kostenrechnung auch dazu dienen, den Bedarf an laufenden Bauausgaben und an Investitionsmitteln zu ermitteln. Im diesem Abschnitt geht es folglich um die Ableitung normativer Kostenansätze für den Baubereich auf Grundlage der vorstehend beschriebenen Baukostenrechnung.

#### 2.1. Wahl der Bemessungsgrundlage

Bei der Wahl der Bezugsgröße für spezifische Kostenansätze stehen verschiedene Möglichkeiten zur Auswahl, z.B. Hauptnutzfläche, Mietfläche und Geschossfläche. Die Hauptnutzfläche ist vor allem aus zwei Gründen als Bezugsgröße zu empfehlen: Erstens beruhen die vorhandenen Raumdateien ebenso wie die bisherige Rahmenplan-Systematik auf dieser Größe, so dass ihre Verwendung mögliche Irritation vermeidet; und zweitens ist die Bestimmung der "Mietfläche", die eine Alternative darstellen könnte, möglicherweise uneinheitlich und ungenau.

#### 2.2. Klassifikation der Flächen

Auch hier empfiehlt sich eine Anlehnung an die bisherige Rahmenplanung für den Hochschulbau (gemäß dem ehemaligen HBFG). Die dort verwendete Differenzierung nach **Institutsbaugruppen (IBG)** ist gebäudebezogen und orientiert sich an den (vom jeweiligen technischen Installationsgrad abhängigen) Baukosten für unterschiedliche Gebäudetypen (vgl. Abb. 11). Da die Rahmenplanung aber mittlerweile ausgelaufen ist, und die Bildung derartiger Kostenansätze auch für andere Gebäudetypen vorstellbar ist, wird im Folgenden statt Institutsbaugruppe der Begriff "Gebäudeklasse" verwendet.

Gebäudeklasse	Schlüssel (IBG)
Verwaltungsbauten	V
Geisteswissenschaften, Mathematik, Architektur, Raumplanung	1
Bauingenieurwesen, Informatik, Geowissenschaften, sonstige Naturwissenschaften	2
Physik, Elektro- und Verfahrenstechnik, Maschinenbau, Rechenzentren	3
Vorklinische und klinisch-theoretische Medizin	4
Chemie, Pharmazie, Biologie	5
Hörsaalgebäude	H
Mensen	M

Abb. 11 Gebäudeklassen in Anlehnung an die Rahmenplanung

Diese Differenzierung ist ein probates Instrument, um im Verhältnis Land-Hochschule auf Basis der Normbaukosten (und Konventionen bezüglich Nutzungsdauer und Finanzierung) Budgetansätze zu ermitteln.

### 2.3. Systematische Herleitung von Kostenansätzen

Im Folgenden soll kurz skizziert werden, wie ein System zur Kostenabschätzung aussehen kann, bevor im Anschluss daran die Probleme bei der Bildung von Kostenansätzen diskutiert werden. Die Abhängigkeiten sind zusammenfassend anhand einer einfachen Beispielrechnung in Abb. 12 dargestellt. Ausgehend von dem wie vorstehend klassifizierten Gebäudebestand werden die Kosten der Finanzierung sowie der Bedarf an laufenden Mitteln bestimmt.

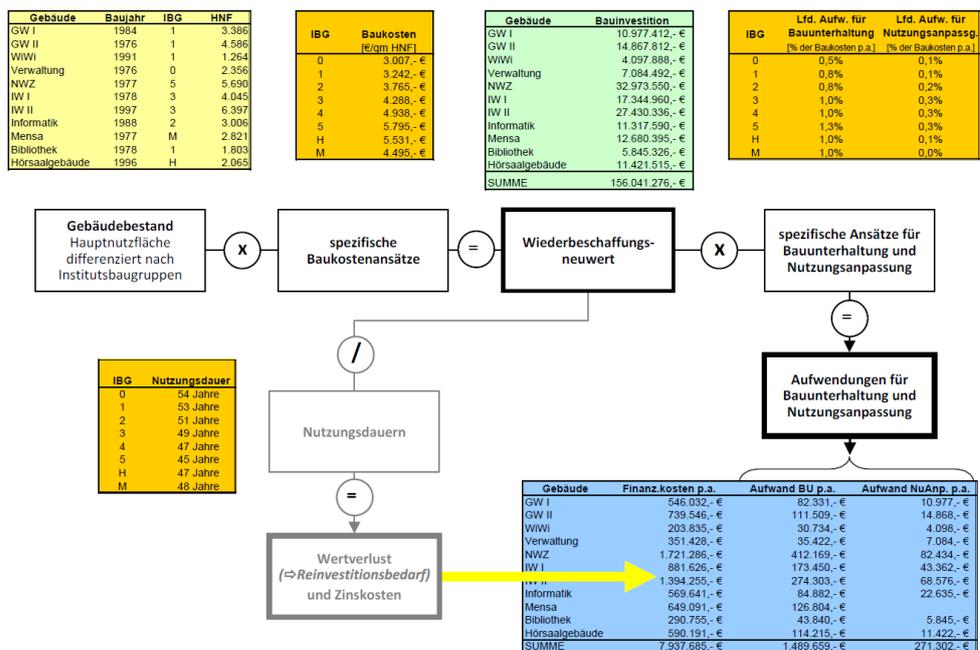


Abb. 12 Berechnungsschema für Baukosten

#### 2.3.1. Wertverlust und Zinskosten

Die bedeutendste Kostenposition sind die sogenannten "kapitalgebundenen Kosten", d.h. die Kosten der Finanzierung einer Investition. Um diese Kosten ermitteln zu können, sind zunächst Annahmen zur technischen Nutzungsdauer der Gebäude zu treffen. Eine entsprechende Herleitung auf Basis der Prämissen des Rahmenplans wurde bereits weiter oben (1.6.2 und Abb. 9) dargestellt.

Anmerkung 1: Zwischenzeitlich wurden die „Institutsbaugruppen (IBG)“ in die sog. „Richtwertgruppen“ überführt. Gleichzeitig wurden die spezifischen Baukosten je m<sup>2</sup> HNF (heute: NF 1-6) angepasst.  
 Anmerkung 2: Nach neueren Erkenntnissen wurden die Vorschläge von HIS für die Nutzungsdauern reduziert (s. Blatt 2, Anhang 3 sowie HIS:Forum Hochschule Nr. F01/2013 „Wertermittlung von Hochschulliegenschaften“).

Ermittlung des Bedarfs an Baumitteln

Die Festsetzung von Nutzungsdauern ist einerseits notwendig, um den rechnerischen Wertverlust per annum zu bestimmen. Dieser fließt allerdings nicht direkt in die Kostenrechnung ein. Die aus der Errichtung des Gebäudes resultierenden Gesamtkosten werden üblicherweise mit den Finanzierungskosten gleichgesetzt und einheitlich über das Modell der Zahlungsreihe eines Annuitätendarlehens bestimmt.<sup>7</sup>

Gebäudeklasse	Schlüssel (IBG)	Gesamtbaukosten <sup>1</sup> [€/m <sup>2</sup> HNF]	Nutzungsdauer	Wertverlust p.a. [€/m <sup>2</sup> HNF]	Kosten der Finanzierung
Verwaltungsbauten	V	3.007,- €	54 Jahre	55,69 €	149,16 €
Geisteswissenschaften, Mathematik, Architektur, Raumplanung	1	3.242,- €	53 Jahre	60,71 €	161,26 €
Bauingenieurwesen, Informatik, Geo-wissenschaften, sonstige Naturwissenschaften	2	3.765,- €	51 Jahre	73,82 €	189,50 €
Physik, Elektro- und Verfahrenstechnik, Maschinenbau, Rechenzentren	3	4.288,- €	49 Jahre	87,15 €	217,95 €
Vorklinische und klinisch-theoretische Medizin	4	4.938,- €	47 Jahre	104,18 €	253,70 €
Chemie, Pharmazie, Biologie	5	5.795,- €	45 Jahre	128,78 €	302,51 €
Hörsaalgebäude	H	5.531,- €	47 Jahre	118,95 €	285,81 €
Mensen	M	4.495,- €	48 Jahre	93,65 €	230,09 €
<b>Kalk. Zinssatz</b>		<b>4,50%</b>			

1) Entsprechend Tabelle 19 Rahmenplan, einschl. Herrichtung und Erschließung sowie sämtlicher Bauebenenkosten  
 2) Bauwerks- und Technikanteile an Baukosten abgeschätzt auf Basis der benachbarten Institutsbaugruppen

**Abb. 13 Kosten der Finanzierung (Beispielrechnung)**

Der der vorstehenden Berechnung zugrunde liegende Zinssatz muss sich an einem langfristigen Mittel orientieren. Der im Beispiel verwendete Satz von 4,5% ist wahrscheinlich zu niedrig, wahrscheinlich sind 5% realistischer. Dies ist aber noch im Land zu diskutieren.

**2.3.2. Ansätze für laufende Aufgaben**

Im nächsten Schritt sind die laufenden Aufwendungen für Bauunterhaltung und Nutzungsanpassungen zu kalkulieren. Insbesondere die in Folge von Neuberufungen durchzuführenden baulichen Maßnahmen stellen eine Besonderheit des Hochschulbetriebs dar und bedürfen einer besseren Dokumentierung als bisher. Auch hier sollten die Ansätze nach Gebäudeklassen differenziert werden, vgl. das Beispiel in Abb. 14:

Auf eine gesonderte Kostenposition für sogenannte "Schönheitsreparaturen", d.h. kleinere Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des laufenden Betriebs, kann verzichtet werden, da die Abgrenzung zur Bauunterhaltung schwierig und eine entsprechende Differenzierung von rein akademischem Interesse sein dürfte. Alle entsprechenden Arbeiten sollten über die Bauunterhaltungspauschale abgedeckt sein.

<sup>7</sup> Der der Berechnung zugrunde gelegte Zinssatz sollte dem langjährigen Mittel der Kreditaufnahme des Landes entsprechen und ist mit dem Land abzustimmen.

Anmerkung: s. Anmerkung 2, S. 9.

## Ermittlung des Bedarfs an Baumitteln

Gebäudeklasse	Schlüssel (IBG)	Gesamtbaukosten <sup>1</sup> [€/m <sup>2</sup> HNF]	Lfd. Aufwendungen für Bauunterhaltung <sup>2</sup> [% der Baukosten p.a.]	Lfd. Aufwendungen für Nutzungsanpassungen [% der Baukosten p.a.]
Verwaltungsbauten	V	3.007,- €	0,50%	0,10%
Geisteswissenschaften, Mathematik, Architektur, Raumplanung	1	3.242,- €	0,75%	0,10%
Bauingenieurwesen, Informatik, Geo-wissenschaften, sonstige Naturwissenschaften	2	3.765,- €	0,75%	0,20%
Physik, Elektro- und Verfahrenstechnik, Maschinenbau, Rechenzentren	3	4.288,- €	1,00%	0,25%
Vorklinische und klinisch-theoretische Medizin	4	4.938,- €	1,00%	0,25%
Chemie, Pharmazie, Biologie	5	5.795,- €	1,25%	0,25%
Hörsaalgebäude	H	5.531,- €	1,00%	0,10%
Mensen	M	4.495,- €	1,00%	

1) Einschl. Herrichtung und Erschließung sowie sämtlicher Baunebenkosten

2) Einschl. Klein- und Schönheitsreparaturen sowie Instandsetzungsarbeiten im Rahmen des Betriebs der Gebäude und techn. Anlagen

**Abb. 14** Ansätze für Bauunterhaltung und Nutzungsanpassung

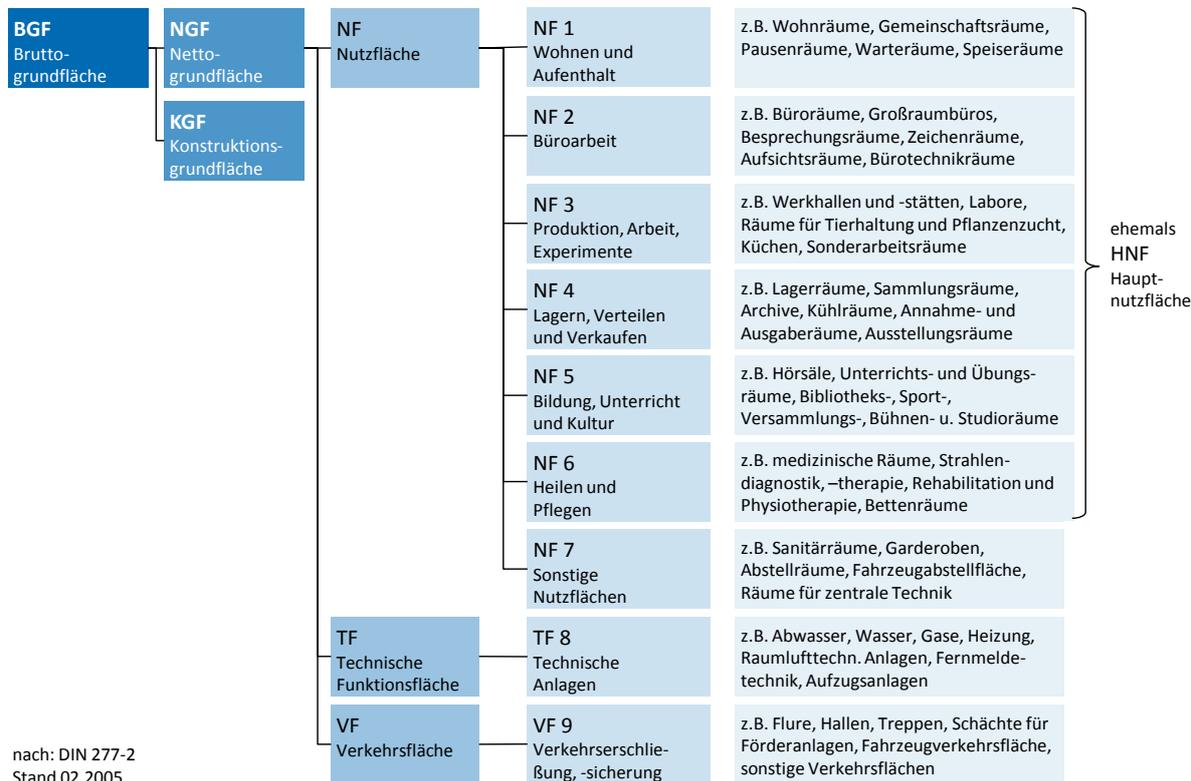
#### 2.4. Probleme bei der Bildung von Kostenansätzen

Die Bildung normativer Kostenansätze für den Baubereich ist prinzipiell nicht unproblematisch, da sie von idealtypischen Gebäuden ausgeht. Die Einteilung in Gebäudeklassen (Institutsbaugruppen) stellte zwar in der Vergangenheit das zentrale Instrument zur Kostenplanung dar; das einheitliche Etikett täuscht aber möglicherweise über deutliche Unterschiede in den Anforderungen hinweg.

Die diesbezüglichen Möglichkeiten, aber auch die Grenzen, die der Bildung normativer Ansätze gesetzt sind, können aber letztlich nur auf Grundlage einer möglichst breiten empirischen Basis geklärt werden. Von zentraler Bedeutung ist hier die Frage, inwieweit Gebäude, die einer Gebäudeklasse zuzuordnen sind, tatsächlich vergleichbar, d.h. in den baulichen Anforderungen gleichzusetzen sind.

Selbstverständlich kann das Rechnungswesen keine letztgültige Aussage über den künftigen Bedarf an investiven Mitteln für Ersatzbeschaffungen und grundlegende Sanierungsmaßnahmen liefern, sondern lediglich eine Art "Zielkorridor" vorgeben. Die Unwägbarkeiten im Liegenschaftsbereich sind sehr groß, sie betreffen nicht allein bauliche Gegebenheiten, sondern unter Umständen auch grundlegend veränderte fachliche Anforderungen. Von daher kann jeder Versuch der Darstellung des künftigen Bedarfs an Investitionsmitteln nur auf Grundlage der Annahme erfolgen, dass (a) die Annahmen über die Nutzungsdauer der Liegenschaften zutreffen und (b) die fachlichen Anforderungen im Wesentlichen unverändert bleiben.

## Anhang 5: Flächensystematik nach DIN 277-2



nach: DIN 277-2  
Stand 02.2005

## Anhang 6: Bisher von den Hochschulen wahrgenommene Aufgaben im Bau- und im Flächenmanagement

1	<p><b>Standortentwicklung / Stadtanbindung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauliche Entwicklungsplanung (Masterplanung)</li> <li>▪ Basis: Strukturelle Analyse und Entwicklungsplanung</li> <li>▪ Innerstädtische Campusanbindung und perspektivische Entwicklung</li> <li>▪ Mitarbeit in der Baukommission der Städte</li> </ul>
2	<p><b>Planung für den Hochschulbau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ermittlung des Flächenbedarfes der Universitäten und Hochschulen</li> <li>▪ Hochschulbauperspektivprogramm</li> <li>▪ Hochschul-Statistik: Zusammenstellung der Berichtsunterlagen (Basis: aktuelle Raumdaten, Studentenzahlen, Auslastung und Umlegung von Lehrflächen, HNF-Qualitäten, Baubestandsbewertung nach RNA, Nutzer, Gebäude)</li> </ul>
3	<p><b>Flächenmanagement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedarfsermittlung in Zusammenarbeit mit den Fachbereichen auf der Basis der Studienplatzzielzahlen, Flächenrichtwerten, hochschul- und landesspezifischen Flächennormen</li> <li>▪ Flächenmanagement innerhalb der Hochschulen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belegungsberatung und -steuerung (Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Strukturen im Zusammenwirken von Personal, Geräten, Finanzmitteln)</li> <li>- Erarbeitung von Vorlagen und Kontrolle der Umsetzung der Beschlüsse und Ergebnisse durch die Selbstverwaltungsorgane der Hochschule</li> <li>- Führung und Aktualisierung von Raumbüchern</li> <li>- Medienbestandsverwaltung</li> <li>- Einbeziehung der Flächennutzung in die Mittelverteilung (Sanktionsmodell, Raumhandel)</li> <li>- Umlage der Flächenkosten auf Kostenstellen</li> <li>- Umzugsmanagement, Schlüssel- und Parkkartenprogrammierung, Ausgabe und Inventur</li> <li>- Möbelbeschaffung bzw. Ergänzung und Austausch</li> </ul> </li> </ul>
4	<p><b>Planung- und Bewirtschaftung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verwaltung der zugewiesenen Haushaltsmittel der HG 7 und HG 8 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kap. 2011-51904 ,2011-71102, 2011-53303,</li> <li>- Kap. 2011-51964, 2011-71164, 2011-25661,</li> <li>- Kap. 2055-812xx</li> <li>- Kap. 0803-812xx, 0803-711xx</li> </ul> </li> <li>▪ Planung, Abstimmung und Kontrolle des Mitteleinsatzes</li> <li>▪ Führen des Baubedarfnachweises zur Planung des Bauunterhaltes <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung der jährlichen Maßnahmen des Bauunterhaltes</li> </ul> </li> <li>▪ Planung Kleiner Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in Abhängigkeit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- des Berufungsgeschehens</li> <li>- des Ausbaubedarfes der Institute in Bezug von Lehr- und Forschungsaufgaben</li> <li>- der Beschaffung von Großgeräten</li> </ul> </li> <li>▪ Begleitung und Klärung der innerhochschulischen Zustimmungsprozesse zwischen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwaltung und Nutzer</li> <li>- den Gremien Planungs- und Haushaltskommission und Senat u.a.</li> </ul> </li> </ul>

5	<p><b>Vorbereitung, Durchführung, Begleitung und Abrechnung von Maßnahmen des Bauunterhaltes und von Kleinen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erarbeitung der Aufgabenstellungen</li> <li>▪ Koordinierung der Baumaßnahmen mit den Fachbereichen</li> <li>▪ Eigene Erstellung von Leistungsverzeichnissen</li> <li>▪ Beauftragung und fachliche Begleitung von Ingenieur- und Architekturbüros</li> <li>▪ Beantragung und Abstimmungen von Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Aufsichtsbehörden</li> <li>▪ Erarbeitung von Leistungsverzeichnissen</li> <li>▪ Prüfung der Einhaltung der Standards des öffentlichen Bauens</li> <li>▪ Fachtechnische Prüfung der Planungen</li> <li>▪ Durchführung von Ausschreibungsverfahren</li> <li>▪ Durchführung von Submissionen und Führen der Submissionsprotokolle</li> <li>▪ Beauftragung der Leistungen</li> <li>▪ Bauüberwachung und Abrechnung beauftragter Leistungen</li> <li>▪ Rechnerische Aufmaßkontrolle</li> <li>▪ Aufmaßkontrolle und VOB-Abnahme der beauftragten Leistungen</li> <li>▪ Gewährleistungsüberwachung</li> <li>▪ Prüfung und Archivierung der erstellten und benötigten Baubestandsdokumentation</li> </ul>
6	<p><b>Vorbereitung und Begleitung von Neubaumaßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufstellung von Raumbedarfsnachweisen unter Berücksichtigung des Flächenmanagements</li> <li>▪ Erstellung von Raumbüchern</li> <li>▪ Erstellung von Baubeschreibungen für die Gebäude</li> <li>▪ Klärung der Medienversorgung der Gebäude</li> <li>▪ Prüfung und fachtechnische Stellungnahmen zu Neubauplanungen in der Phase der HU-Bau, AFU-Bau</li> <li>▪ Begleitung des Baufortschrittes</li> <li>▪ Begleitung der Bauabnahme und Kontrolle der Ausführung mit den Anforderungsunterlagen</li> <li>▪ Prüfung der Revisionspläne und –unterlagen und Übernahme und Archivierung der Bestandsdokumentation</li> </ul>
7	<p><b>Koordinierung der dem BLSA übertragenen Baumaßnahmen mit den Nutzern</b></p>
8	<p><b>Erstellung von Dokumenten, wie z. B. Schweißerlaubnisscheine, Befahrerlaubnisscheine, Schachterlaubnisscheine etc. für auf der Liegenschaft bzw. in den Gebäuden tätigen Firmen und Beauftragten</b></p>
9	<p><b>Einholen von Freigaben zur Durchführung von Arbeiten und Beauftragungen zum Betreten von nutzungsspezifischen Räumen und Objekten mit besonderen Gefährdungen zur Gewährleistung der Durchführung der erforderlichen Unterweisungen in Absprache mit den jeweiligen Nutzern</b></p>
10	<p><b>Raumplanung und Raumvergabe der zentralen Hörsäle, Seminar- und Versammlungsräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufnahme des Bedarfs der Fachbereiche</li> <li>▪ Grobplanung (Abstimmung der Mehrfachbelegungen mit allen Fachbereichen)</li> <li>▪ Feinplanung (Abstimmung der Endgültigen Raumplanung für das Semester)</li> <li>▪ Erstellung einer überschneidungsfreien Raumplanung</li> <li>▪ laufende Einarbeitung von Änderungen zur Raumplanung</li> <li>▪ laufende Planung von Blockveranstaltungen (z. B. Kolloquien)</li> </ul>

<b>11</b>	<p><b>Campusverwaltung / Führung des Liegenschaftskatasters</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Führung der Liegenschafts- und Gebäudedokumentation</li> <li>▪ Verwaltung des Gebäude- und Raumbestandes (HIS BAU, HIS RPA, conjeCTFM)</li> <li>▪ Zuarbeiten an das Finanzministerium – z. B. Linfos,</li> <li>▪ Antragstellungen und Stellungnahmen zu Kauf-, Verkauf- und Pachtverträgen, sowie Stellungnahmen und Gestattungsverträge mit Trägern öffentlicher Belange</li> <li>▪ Bearbeitung von Vermögenszuordnungsanträgen</li> <li>▪ Bearbeitung von Restitutionsansprüchen</li> </ul>
<b>12</b>	<p><b>Vertragsverwaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Allgemeine Ausschreibungen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Preisermittlungen, Vertragsentwurf und -verhandlungen</li> <li>- Abstimmung der Verträge mit der Abteilung für Rechtsangelegenheiten</li> <li>- Vertragsfertigung und Vorbereitung für die Abteilung Haushalt</li> <li>- Abstimmung mit dem Sicherheitsdienst der Hochschule</li> <li>- Abstimmung zur Änderung von Reinigungsleistungen</li> <li>- Erarbeitung Aufgabenstellung und Leistungsverzeichnis</li> <li>- Ausschreibung</li> <li>- Vertragserarbeitung und Abschluss</li> <li>- Betreuung der Fremdfirmen</li> <li>- Kontrolle und Koordinierung d. Leistungserbringung</li> <li>- Terminverfolgung und Dokumentation</li> </ul> </li> <li>▪ Mietverträge An- und Vermietung von: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lehr- und Forschungsflächen</li> <li>- Wohnraum, Apartments,</li> <li>- Dienstwohnungen</li> <li>- Gebäuden und Räumen</li> <li>- Kooperationsverträge</li> <li>- Prüfungen</li> <li>- Tagungen, Kongresse</li> <li>- Vorträge, Konferenzen u.s.w.</li> </ul> </li> <li>▪ Nebentätigkeiten</li> <li>▪ Grundsteuern</li> <li>▪ Flankierende organisatorischen Aufgaben <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufnahme der Anforderungen und Terminwünsche</li> <li>- Abstimmung mit den Medientechnikern der Hochschule</li> <li>- Organisation von Einführungsveranstaltungen in die Medientechnik der Hochschule für Fremdnutzer</li> <li>- Vorortbegehungen mit den Veranstaltern</li> <li>- Abstimmung zur benötigten Ausstattung</li> <li>- Koordinierung der Anforderungen in den Dienstplan der Hausmeister</li> <li>- Organisation notwendiger Transporte</li> <li>- Übergabe der benötigten Schlüssel</li> <li>- Betreuung und Programmierung des elektronischen Schließsystems</li> <li>- Betreuung der Veranstaltung</li> <li>- Abnahme der Räume und der Technik nach der Veranstaltung</li> <li>- Abstimmung mit den Fachbereichen (eventuelle Verschiebung von Lehrveranstaltungen)</li> </ul> </li> </ul>