

Flächenmanagement

Situation, Grenzen und Perspektiven effizienter Flächenbewirtschaftung

Erfahrungen der Fachhochschule
Münster seit Einführung des
Raumhandelsmodelles (RHM)
Im Jahre 2001



HIS-Forum

Gebäudemanagement

12. – 13.02.2008

Dipl.-Ing. Winkler

Flächenmanagement

Fachhochschule Münster

12 Fachbereiche mit

Studiengängen in den Bereichen

- Ingenieurwissenschaften
- Gestaltung / Architektur
- Betriebswirtschaft
- Sozialwissenschaften
- Interdisziplinäre Angebote



HIS-Forum

Gebäudemanagement

12. – 13.02.2008

Dipl.-Ing. Winkler

Flächenmanagement

Fachhochschule Münster

- 2 Standorte (Münster/Steinfurt)
 - 7 Gebäudekomplexe
 - 54.000 m² HNF
 - 9.400 Studierende
 - 750 Beschäftigte
 - 48 Mio. € Haushaltsvolumen
 - 11 Mio. € Drittmittel



HIS-Forum

Gebäudemanagement

12. – 13.02.2008

Dipl.-Ing. Winkler

Flächenmanagement

Ausgangssituation:

hochschulintern:

- § weitgehend „historisch“ bedingte Flächenverteilung
- § starre Besitzstände
- § sehr ungleiche Entwicklung der Auslastung von Studiengängen und Fachbereichen
- § ständig neue Flächenanforderungen, insbesondere für neue Studiengänge, FuE-Projekte und Einrichtungen
- § kein Kostenbewusstsein für genutzten Raum
- § fehlende Entscheidungsgrundlagen für Bauinvestitionen

auf Landesebene (NRW)

- § Einführung der KLR: Berücksichtigung von Flächenkosten
- § Einführung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes mit der Folge:
Die Hochschulen werden Mieter ihrer Liegenschaften

Fachhochschule
Münster University of
Applied Sciences



HIS-Forum

Gebäudemanagement

12. – 13.02.2008

Dipl.-Ing. Winkler

Flächenmanagement

Ziele:

- § bedarfsorientierte Flächenverteilung
- § flexiblere Raumnutzung
- § dynamisch reagierendes System
- § Anpassung an externe Rahmenbedingungen (BLB - Mieten)
- § Verursachergerechte Zuordnung von Flächenkosten in der KLR
- § geringer Verwaltungsaufwand

Maßnahmen:

- § parametergestützte Flächenbedarfsberechnung
- § Investitionsentscheidungen aufgrund der Bedarfssituation
- § Mietmodell als monetäres Anreizsystem
- § Umsetzung im Hochschulhaushalt

Fachhochschule
Münster University of
Applied Sciences



HIS-Forum

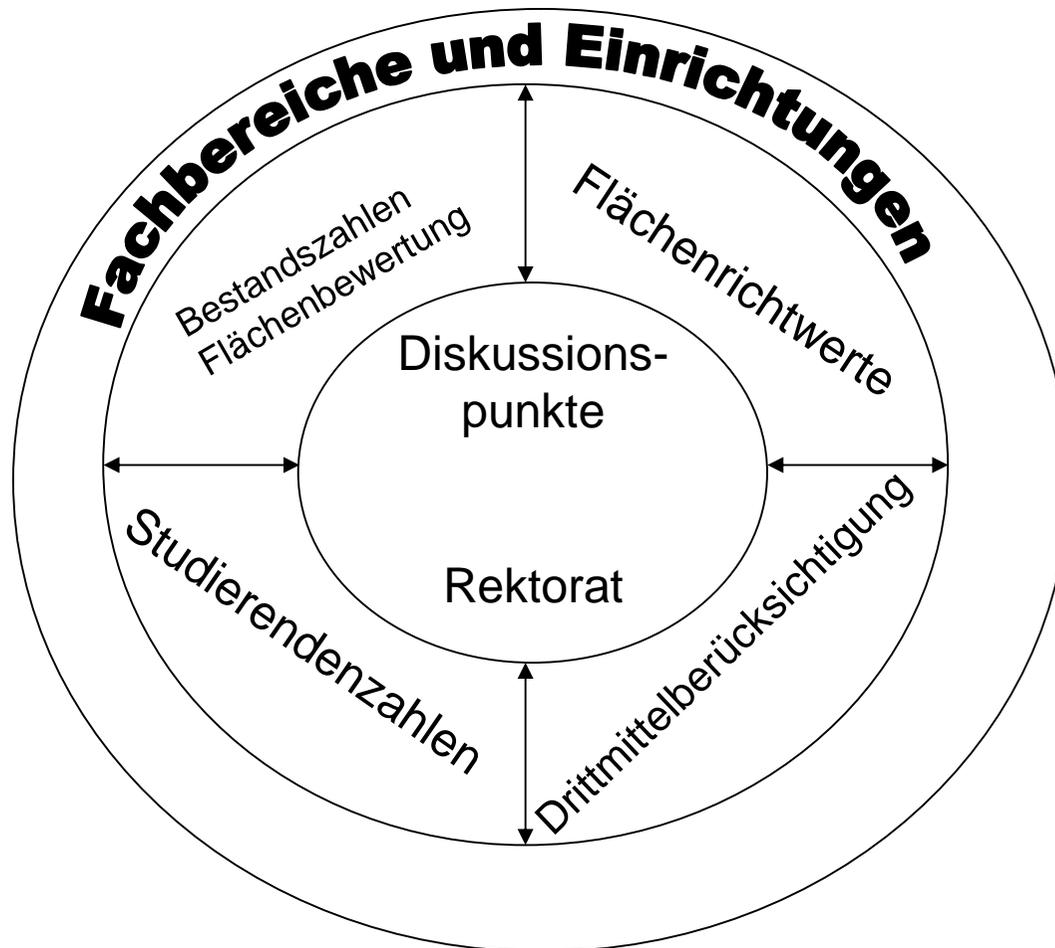
Gebäudemanagement

12. – 13.02.2008

Dipl.-Ing. Winkler

Flächenmanagement

Einführungsphase



Fachhochschule
Münster University of
Applied Sciences



HIS-Forum

Gebäudemanagement

12. – 13.02.2008

Dipl.-Ing. Winkler

Flächenmanagement

Zwischenergebnisse:

- 6,8 % (3.700 m² HNF)
Flächenrückgaben
- ca. 200.000 € Mieteinnahmen
- Rückgang von Anträgen
auf Raumzuweisung
- Umsetzung auf Fachbereichsebene
- Nutzung von hochinstallierten
Laborflächen durch mehrere Fachbereiche
- Anmietung von Forschungsflächen

Fachhochschule
Münster University of
Applied Sciences



HIS-Forum

Gebäudemanagement

12. – 13.02.2008

Dipl.-Ing. Winkler

Flächenmanagement

Erfolgsfaktoren:

- Akzeptanz in der Hochschule
 - HIS-Gutachten
 - Einbindung Fachbereiche
 - Auftrag des Rektorats
- Zweckgebundene Ausgabe der Mieteinnahmen
- Jährliche Anpassung
- Zahlung Sonderprämie (60,00 €/m² im 1. Jahr)

Fachhochschule
Münster University of
Applied Sciences



HIS-Forum

Gebäudemanagement

12. – 13.02.2008

Dipl.-Ing. Winkler

Flächenmanagement

Grenzen:

- Fehlende Konsequenzen (Anreiz) für durchschnittliche und unterdurchschnittliche Flächenbevorratung
 - (Höhere Prämie)
- Freiwilligkeit der Flächenaufgabe
 - Flächenmehrbestand kann durch Finanzmittel ausgeglichen werden (Drittmittel)
 - Änderung Drittmittelberücksichtigung
- Irrevisibilität der Flächenaufgaben
 - zeitlich befristete Mietverträge

Flächenmanagement

Probleme:

Eigentümergeit

- Bereiche werden undurchlässiger
- (Zentrale Bewirtschaftung)
- Überlastung von „zu kleinen“ Räumen
 - Überprüfung Arbeitsschutz
- Spannungsfeld Lehre und Forschung
 - Annahme \emptyset Drittmittel/Prof. NRW
 - = 12.000 € ergibt 8 m²/Prof.

Fachhochschule
Münster University of
Applied Sciences



HIS-Forum

Gebäudemanagement

12. – 13.02.2008

Dipl.-Ing. Winkler

Flächenmanagement

Probleme:

- Normalnutzung bei 100 %iger Lehr-
auslastung wird mietspflichtig
 - Bedarf > Bestand
 - Freistellung 100 %iger Lehrbedarf
- Finanzielle Überforderung
einzelner Bereiche
 - Einzelvereinbarungen

Fachhochschule
Münster University of
Applied Sciences



HIS-Forum

Gebäudemanagement

12. – 13.02.2008

Dipl.-Ing. Winkler

Flächenmanagement

Perspektiven:

- Überprüfung der Flächenrichtwerte
 - 50 Studiengänge
 - (Beauftragung HIS)
- Schaffung zusätzlicher Forschungsflächen aus dem Mietaufkommen RHM
 - Risikoabdeckung aus RHM-Mitteln

Fachhochschule
Münster University of
Applied Sciences



HIS-Forum

Gebäudemanagement

12. – 13.02.2008

Dipl.-Ing. Winkler

Flächenmanagement

Perspektiven:

- Zentrale Bewirtschaftung von Vorlesungsräumen

