



# Raumvergabe an der Fachhochschule Münster

## HIS - Hochschulentwicklungsplanung

### 7. Forum Gebäudemanagement



# Fachhochschule Münster in Basisdaten:

- an zwei Standorten (Münster und Steinfurt)
- 63.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- davon 5.800 m<sup>2</sup> zeitlich befristet angemietet
- 11.854 Studierende
- 1.000 Beschäftigte, davon ca.
- 257 Professorinnen und Professoren
- ca. 15,7 Mio. € Drittmittel

- 12 Fachbereiche mit  
Studiengängen in den Bereichen:

**Ingenieurwissenschaften**

**Gestaltung/ Architektur**

**Betriebswirtschaft**

**Sozialwissenschaften**

**Interdisziplinäre Angebote**



# 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 des Bau- und Liegenschaftsbetriebes mit der Folge:  
Die Hochschulen sind **Mieter** ihrer Liegenschaften

# Einführung eines Raumhandelsmodells an der Fachhochschule Münster



## Ziele:

- bedarfsorientierte Flächenverteilung
- flexiblere Raumnutzung
- dynamisch reagierendes System
- Anpassung an externe Rahmenbedingungen (BLB - Mieten)
- Verursachergerechte Zuordnung von Flächenkosten

## Maßnahmen:

- parametergestützte Flächenbedarfsberechnung
- Kennwertverfahren
- Investitionsentscheidungen aufgrund der Bedarfssituation
- Mietmodell als monetäres Anreizsystem



# Umsetzung des Raumhandelsmodells

- 1998 Bildung einer verwaltungsinternen Projektgruppe zur Entwicklung des Modells
- 2000 Beratung des Modells in den Gremien
- 2001 Einführung des Modells durch Rektoratsbeschluss  
Aufhebung aller bisherigen Raumzusagen im Zusammenhang mit einer Bestandsüberprüfung
- 2002 Einführung von Mietzahlungen (1/3) für überdurchschnittliche Flächenbestände  
Einführung von Prämien bei Flächenaufgabe (60,- €/m<sup>2</sup>)
- 2003/2004 Anhebung der Mietzahlungen auf 2/3 und 3/3 der vorgesehenen Höhe
- ab 2005 Anpassung der Mietzahlungen an BLB-Mieten



## Grundzüge des eingeführten Mietmodells:

- Mietzahlungen müssen für die Flächen erfolgen, die über dem festgestellten Bedarf eines Fachbereiches liegen
- die Höhe der Mieten entspricht der vom BLB festgesetzten Höhe (Kalt-Durchschnittsmiete ohne Nebenkosten)
- die Mieten werden progressiv gestaffelt (75%, 100%, 125%, 150% je nach Abweichung vom Soll)
- das Mietverfahren wird in drei Stufen (1/3, 2/3, 3/3) eingeführt
- die Mieteinnahmen fließen in einen gesonderten Fonds für zweckgebundene Baumaßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit Flächenrücknahmen und Anmietungen



# Erfolgsfaktoren (I)

## Akzeptanz in der Hochschule

- Breite Absicherung des Modells in den Gremien
- Frühzeitige Einbindung aller Betroffenen in die Planungsprozesse
- Identifikation der Hochschulleitung mit dem Modell
- Bedarfsgerechtigkeit der für die Verteilung verantwortlichen Parameter
- Neutralität des Modells im Hinblick auf konkurrierende Fachbereichsforderungen
- Gültigkeit für alle Bereiche
- Verwendung der Miete für die Herstellung angemessener Raumverhältnisse
- Nicht nur Belastung, sondern auch Belohnung



## Erfolgsfaktoren (II)

- Einfache Handhabung
  - Verwaltungsaufwand muss sich in angemessenen Grenzen halten
- Übertragbarkeit des Modells für fachbereichsinterne Verteilungsprozesse
- Flexibilität
  - Anpassung an Änderungen fachlicher Profile
  - Anpassung an Änderungen in der Auslastung
  - Anpassung an Änderungen in der Personalsituation
  - Anpassung an wechselnde Forschungsaktivitäten
- Angemessenheit der Bildung von Mieten





# Erfahrungen mit dem Raumhandelsmodell

- Flächenrückgaben (ca. 3 % des Bestandes)
- Rückgang (um ca. 80 %) der Anträge auf zusätzliche Raumzuweisungen
- Umsetzung des Modells auf Fachbereichsebene als Grundlage für interne Raumzuweisungen
- Planungsgrundlage für die Hochschulstandortentwicklungsplanung (HSEP) bei 100 %-Auslastung



## Probleme (I)

- „**Eigentümergeist**“ wird nicht reduziert, sondern eher **verstärkt**; wechselseitige **Unterstützung** wird zunehmend als **ökonomische Frage** betrachtet
  - Flächennutzung orientiert sich nicht an finanzierbarem Volumen, sondern an fachlich definiertem Bedarf, so dass es zu einer **Überlastung** der **Ressource Raum** kommen kann
  - Wenn der **Bedarf** den verfügbaren **Bestand** deutlich **überschreitet**, kann das zur Folge haben, dass zu 100 % ausgelastete Fachbereiche **für die Flächen-Normalausstattung zusätzlich Miete** zahlen müssen



## Probleme (II)

- Um den **Flächenbedarf** für die **Forschung** zu bestimmen, **fehlt** es an **angemessenen Parametern**; die Höhe der Drittmittel hat nicht in allen Fällen Indikatorwirkung
- Starke **Ungleichgewichte** im Hinblick auf die **traditionell gewachsene Flächenverteilung** können das **System sprengen**, wenn die finanziellen Mietbelastungen von den Fachbereichen nicht getragen werden können und eine kurzfristige Flächenaufgabe im erforderlichen Umfang nicht möglich ist
- Finanzstarke **Forschungsbereiche** können zusätzliche Anmietungen finanzieren und **setzen sich zu Lasten der Lehre durch**



# Grenzen des Raumhandelsmodells der Fachhochschule Münster

- Das Modell zielt auf (fachspezifisch gewichtete) **Gleichverteilung**, nicht auf **Einsparungen**
- Das Modell beruht auf dem Prinzip der **Freiwilligkeit**, daher ist **Geschwindigkeit und Umfang** von Veränderungen **nur in geringem Umfang steuerbar**
- Das Modell beschränkt sich auf die Flächenverteilung; **sonstige Bestandteile** der **Bewirtschaftungsbudgets** werden **nicht erfasst**
- **Flächenaufgaben** können **nur schwer** wieder **rückgängig** gemacht werden