



Universität Hamburg
DER FORSCHUNG | DER LEHRE | DER BILDUNG

MARTIN MARSCHNER / DR. MARTIN HECHT

FORUM GEBÄUDEMANAGEMENT 2021

STRATEGIEN UND ERWARTUNGEN DER HOCHSCHULLEITUNG ZUM BAU UND BETRIEB DER HOCHSCHULGEBÄUDE

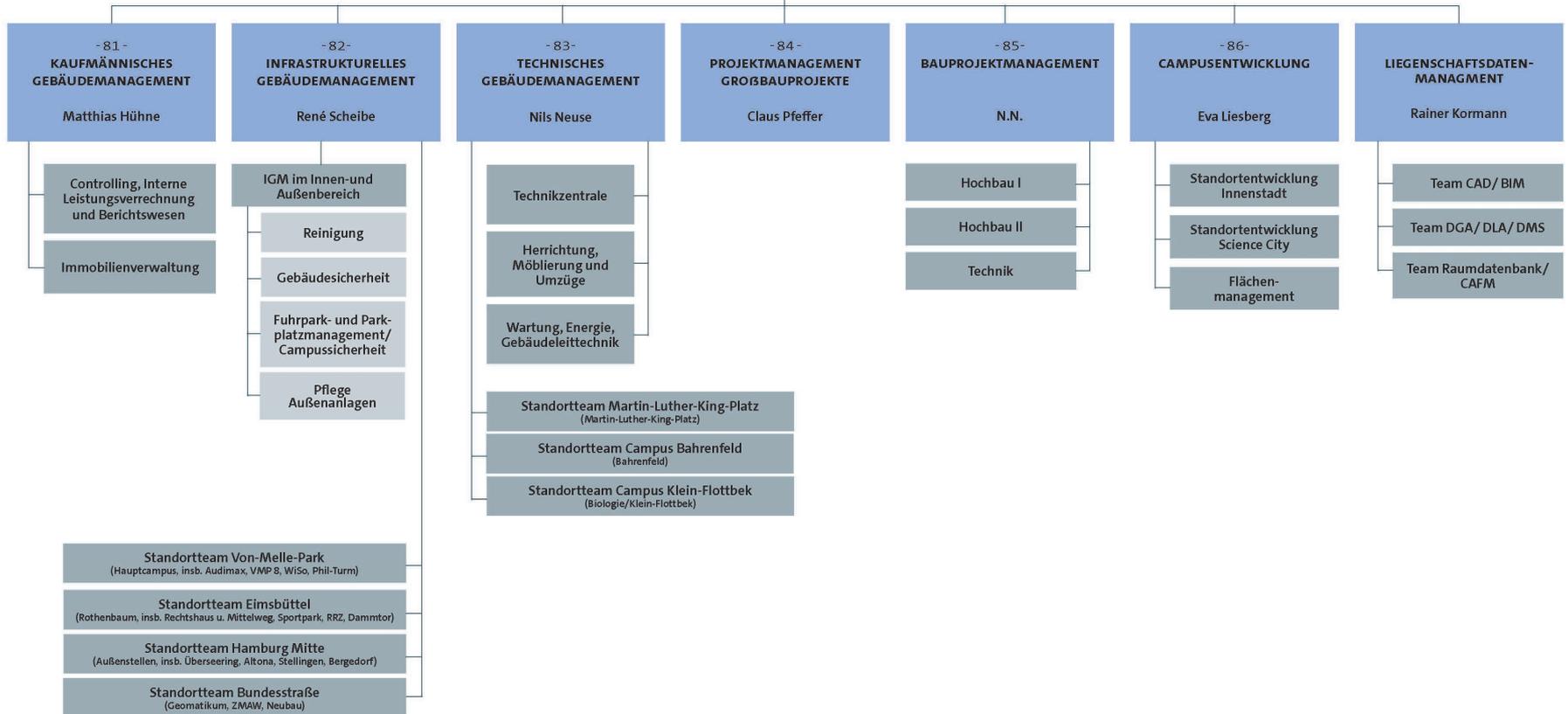


STECKBRIEF LIEGENSCHAFTEN:

Anzahl der Gebäude:	ca. 200
Anzahl der Standorte:	7
Anzahl der bewirtschafteten Fläche:	ca. 615.000 m ²
Anzahl der Mitarbeiter:	199

ABTEILUNG 8 – LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT
 MARTIN MARSCHNER

ASSISTENZ UND GESCHÄFTSZIMMER





GEBÄUDESTRUKTUR

„ein Kessel Buntes“ ...

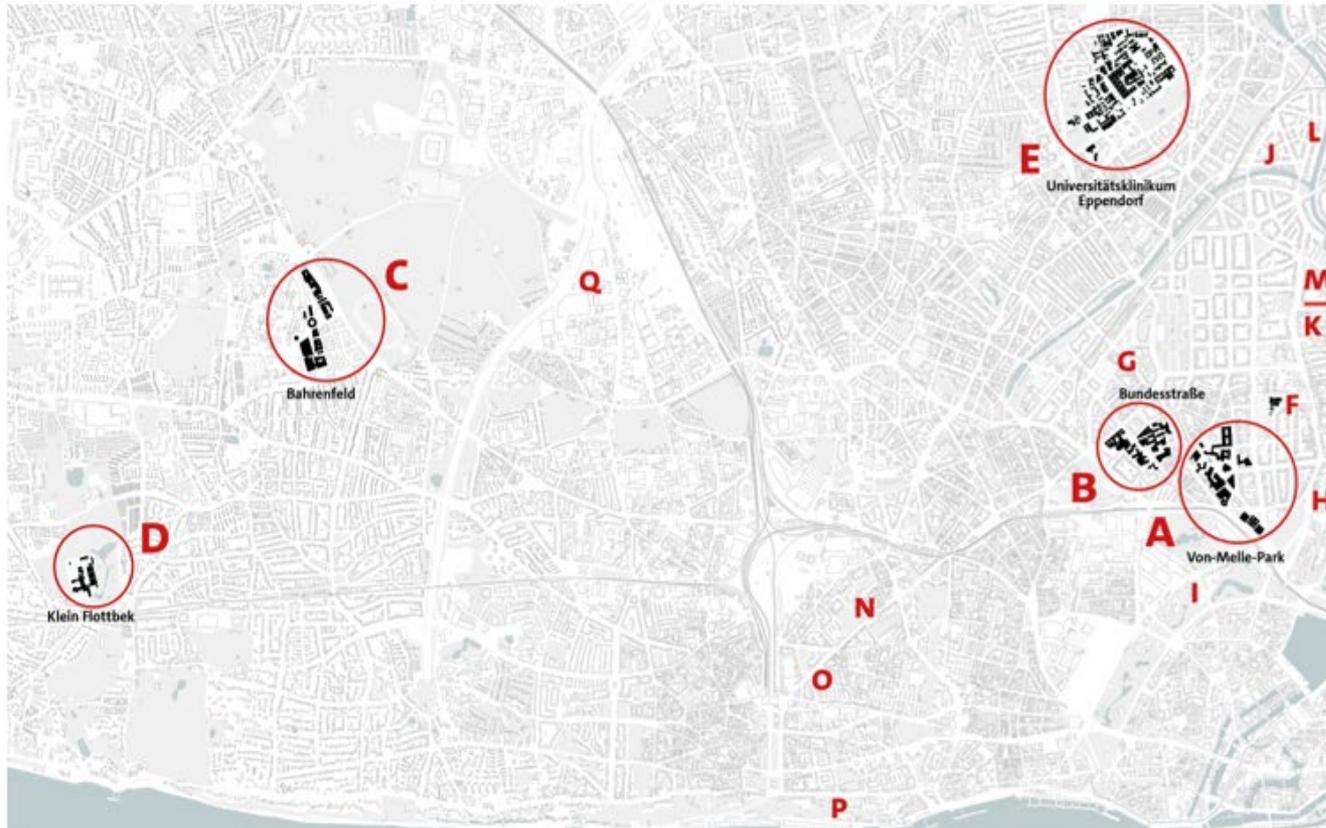
Alter: von den klassizistischen Gebäuden der Jahrhundertwende bis zu Neubauten aus dem Jahr 2021

Funktion : von einfachen Büro-Strukturen bis zu High-Tech-Laboren



Universität Hamburg

DER FORSCHUNG | DER LEHRE | DER BILDUNG



STANDORTE

- A1** CAMPUS VON-MELLE-PARK
- B1** CAMPUS BUNDESSTRASSE
- B2** MARTIN-LUTHER-KING-PLATZ
- C** BAHRENFELD
- D** KLEIN FLOTTBEK
- E** UNIVERSITÄTSKLINIKUM HAMBURG-EPPENDORF (EIGENSTÄNDIG) EIMSÜTTEL

- A2** HAUPTGEBÄUDE EDMUND-SIEMERS-ALLEE 1
- F** SPORT CAMPUS
- H** VERWALTUNG ALSTER TERRASSE / MITTELWEG
- I** PHYSIK JUNGIUS- / MARSEILLER STR. (MIN)
- J** BOOTSHAUS ISEKAI
- K** BOOTSHAUS HERBERT-WEICHMANN-STR.

HAMBURG-MITTE

- L** WARBURGHHAUS – HEILWIGSTRASSE
- N** LAGER BODENSTEDTSTRASSE
- O** MAX BRAUER ALLEE (WISO)
- P** GR. ELBSTRASSE / OLBERSWEG (MIN)
- Q** INFORMATIK STELLINGEN (MIN)
- R** HOLZWISSENSCHAFT (MIN)
- S** HAMBURGER STERNWARTE (MIN)
- G** LEHRERPRÜFUNGSAMT BOGENALLEE

DIE FÜNF ZENTRALEN CAMPUSANLAGEN:





STECKBRIEF UNIVERSITÄT HAMBURG:

- **Volluniversität mit ca. 190 Studiengängen –
keine Ingenieurwissenschaften**
- **Anzahl der Studierenden: 43.000**
- **Anzahl der Professuren: 570 (mit Medizin 688)**
- **Anzahl Mitarbeiter: 5.500 (mit Medizin/Klinikum über 12.000)**
- **Bewirtschaftungsvolumen pro Jahr ca. 500 Mio. € (ohne Medizin)**
- **Zusammenarbeit mit zahlreichen außeruniversitären
Forschungseinrichtungen (Helmholtz, Max Planck, Leibniz, Fraunhofer)**



Universität Hamburg
DER FORSCHUNG | DER LEHRE | DER BILDUNG



DIE STANDORTE DER UHH



CAMPUSENTWICKLUNG DER UHH

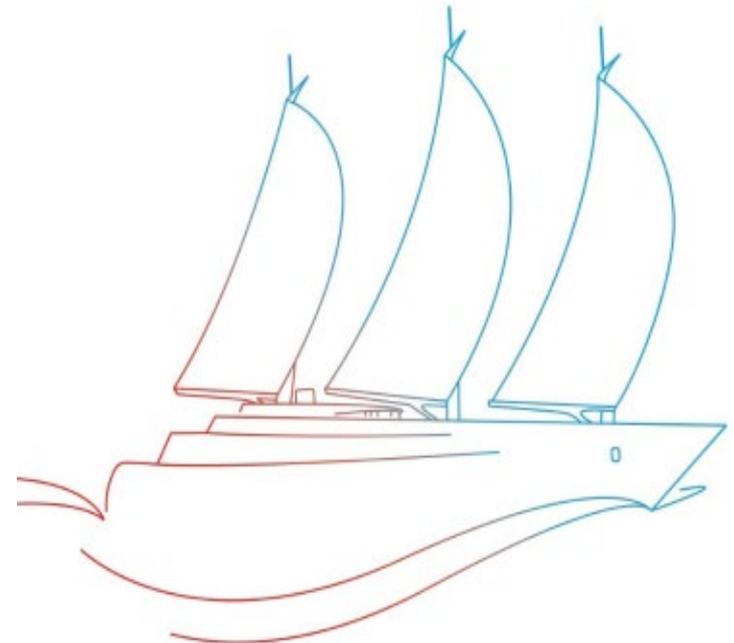
AUS STRATEGISCHER SICHT

- Programmatischer Rahmen der Universität wird durch 7-jährige Hochschulvereinbarungen, 2-jährige Ziel- und Leistungsvereinbarungen und dem Exzellenzwettbewerb aufgespannt
- Campuserwicklung ist eine von 20 Teilstrategien der UHH

DAS KONZEPT DER FLAGSHIP UNIVERSITY

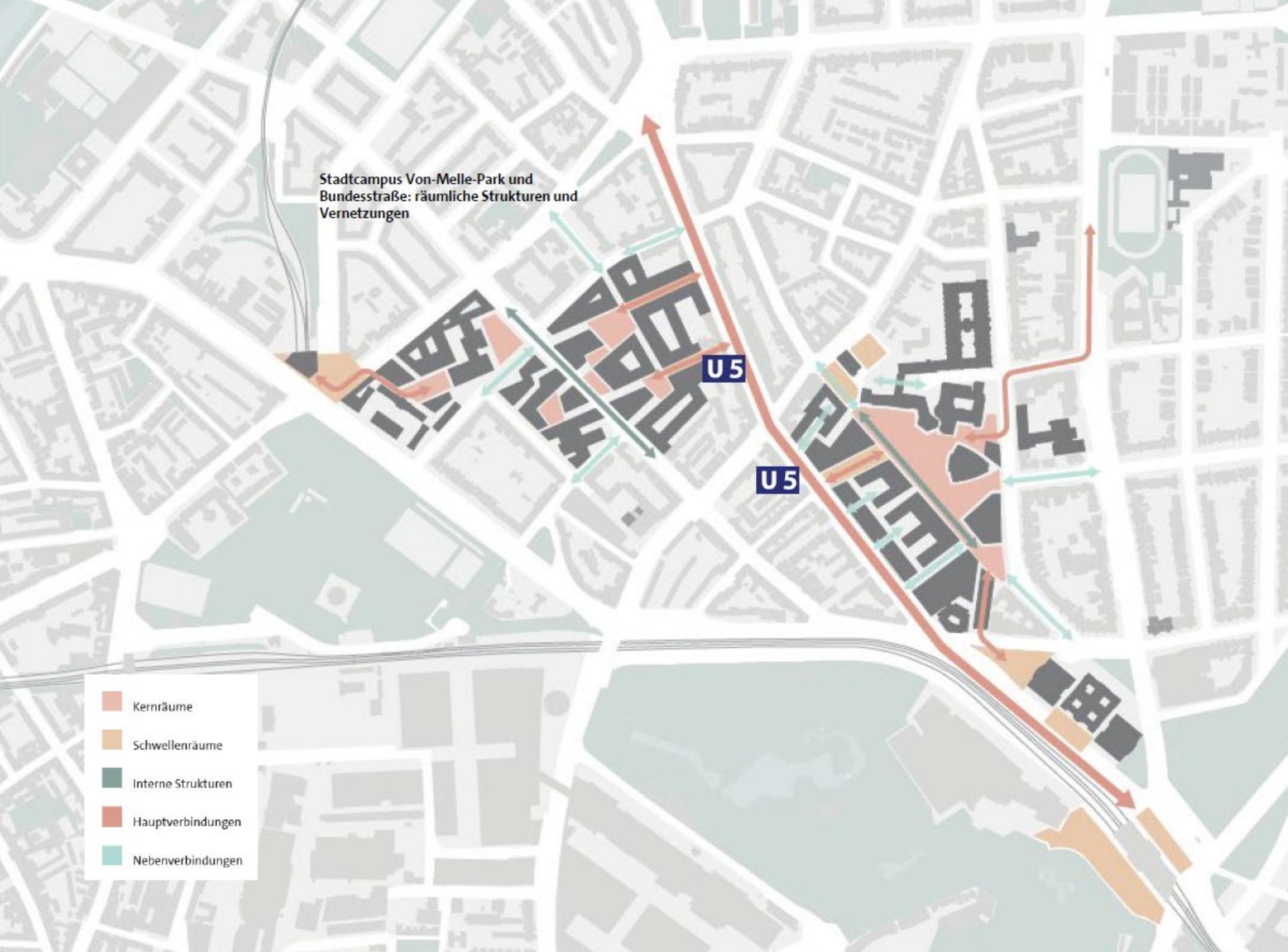
Mit dem Konzept der „**FLAGSHIP UNIVERSITY**“ unterstreicht die Universität Hamburg ihre engen Verbindungen in die Metropolregion:

- Zahlreiche Verbindungen zu **wissenschaftlichen Partnern** (Hochschulen, außeruniversitären Forschungseinrichtungen)
- zahlreiche Verbindungen zu **nichtwissenschaftlichen Partnern** (z.B. Museen, Theater)
- „Produktion“ der gesellschaftlichen Güter **Bildung und Erkenntnis**
- **Wertschöpfungseffekt**



Stadtcampus Von-Melle-Park und
Bundesstraße: räumliche Strukturen und
Vernetzungen

- Kernräume
- Schwellenräume
- Interne Strukturen
- Hauptverbindungen
- Nebenverbindungen





CAMPUS BUNDESSTRASSE - HEUTE

UNIVERSITÄT HAMBURG

DEUTSCHES KLIMA-
RECHENZENTRUM (DKRZ)

FACHBEREICH
CHEMIE

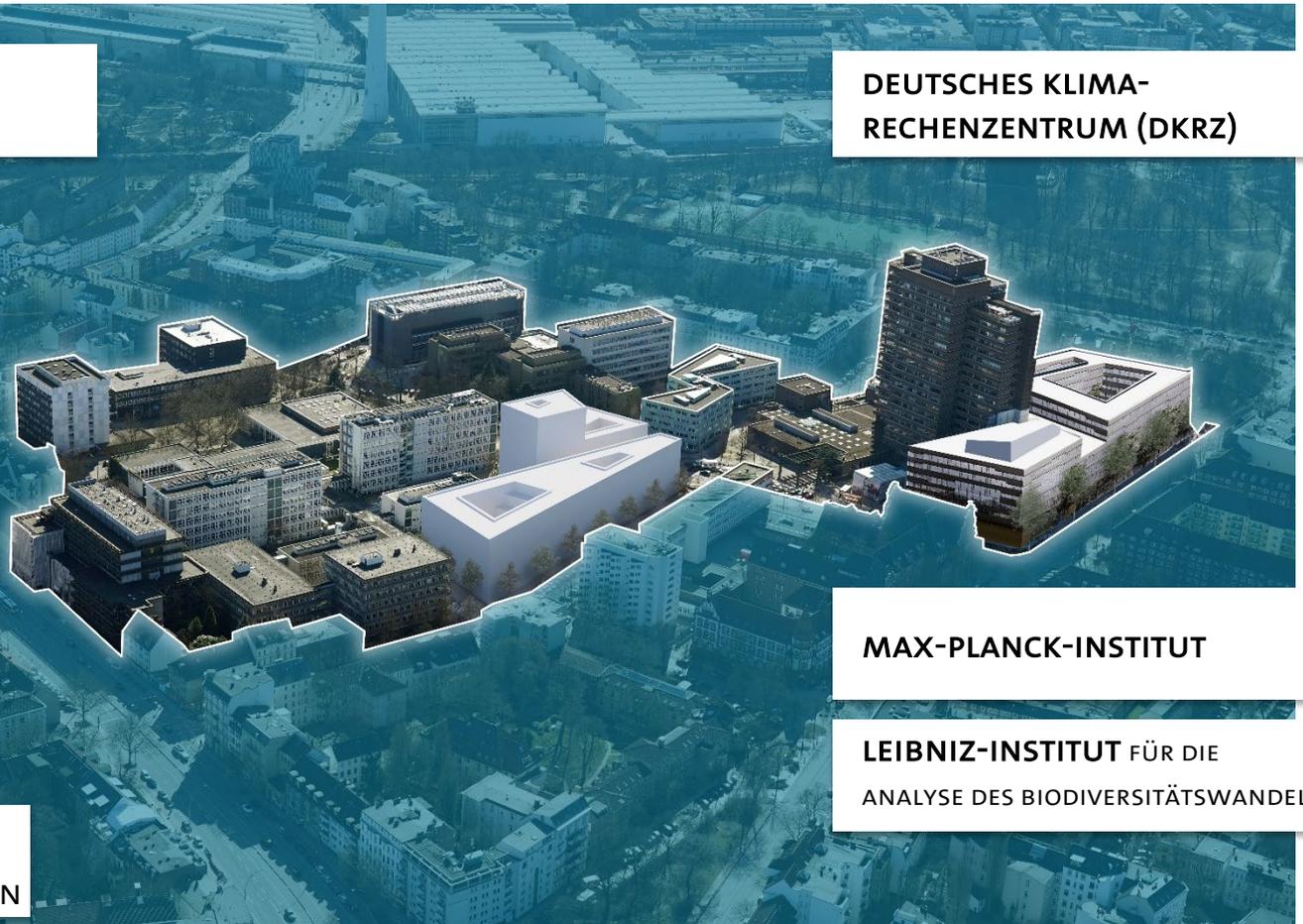
FACHBEREICH
BIOLOGIE

FACHBEREICH
MATHEMATIK

FACHBEREICH
ERDSYSTEMWISSENSCHAFTEN

MAX-PLANCK-INSTITUT

LEIBNIZ-INSTITUT FÜR DIE
ANALYSE DES BIODIVERSITÄTSWANDELS





CAMPUS BUNDESSTRAÙE - MORGEN

UNIVERSITÄT HAMBURG

DEUTSCHES KLIMA-
RECHENZENTRUM (DKRZ)

FACHBEREICH
INFORMATIK

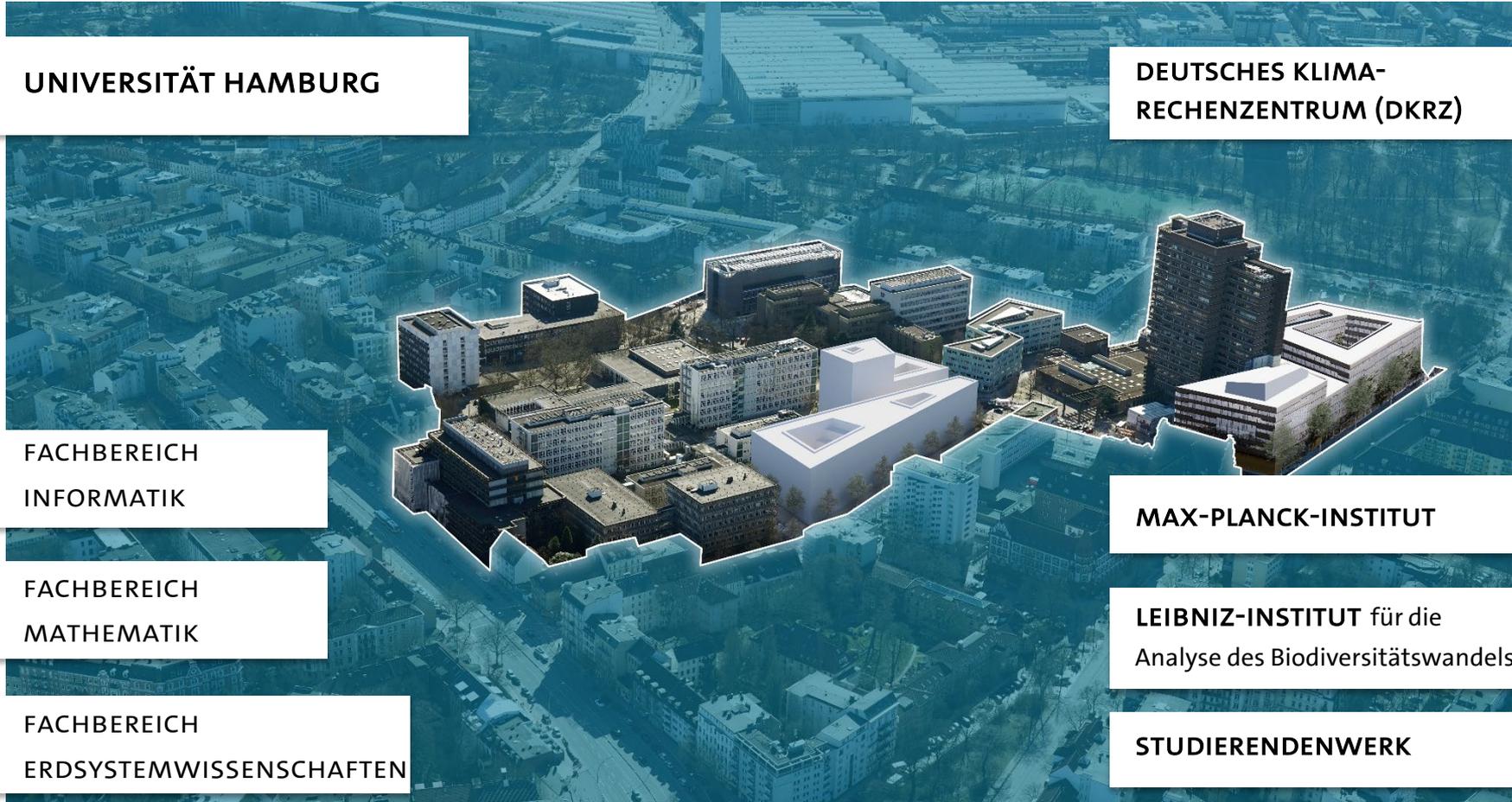
FACHBEREICH
MATHEMATIK

FACHBEREICH
ERDSYSTEMWISSENSCHAFTEN

MAX-PLANCK-INSTITUT

LEIBNIZ-INSTITUT für die
Analyse des Biodiversitätswandels

STUDIERENDENWERK





Universität Hamburg

DER FORSCHUNG | DER LEHRE | DER BILDUNG

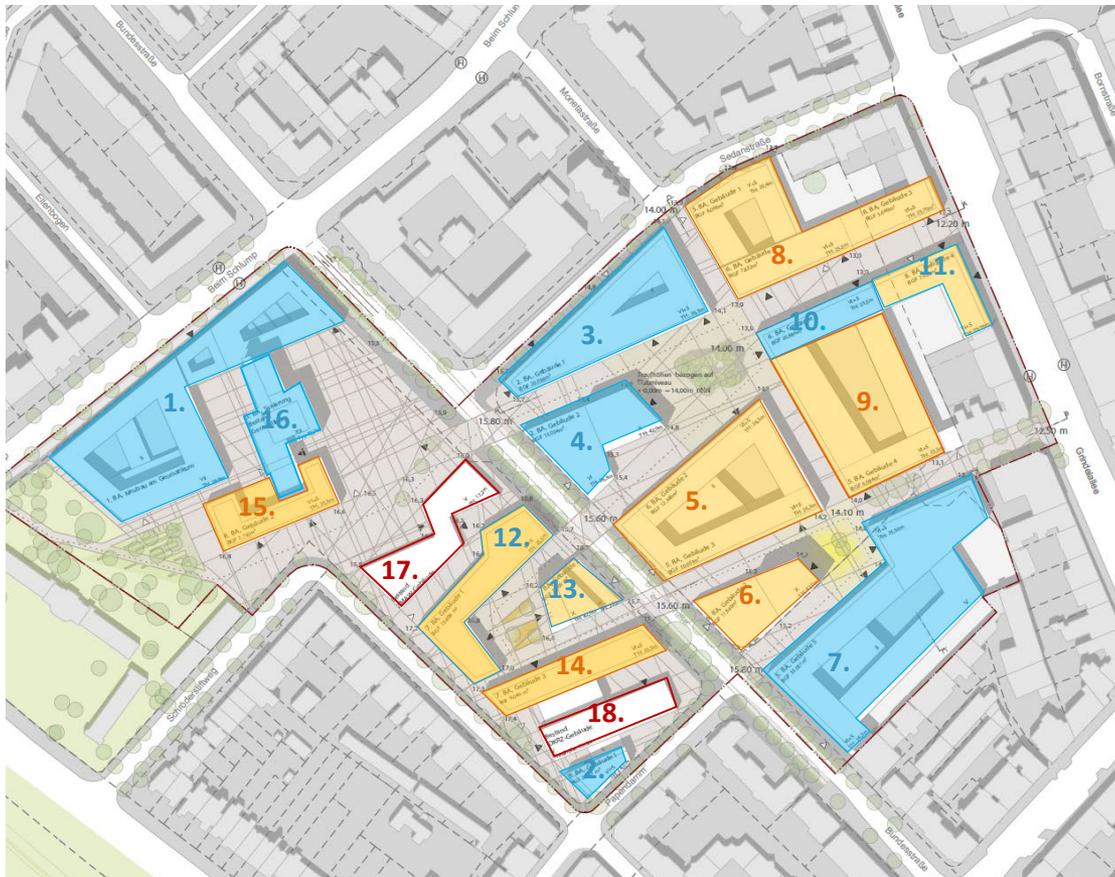
CAMPUS BUNDESSTRAÙE MASTERPLAN 2012





CAMPUS BUNDESSTRASSE MASTERPLAN 2012

Potentialflächen: 283.033m² BGF/ 144.824m² NF 1-6



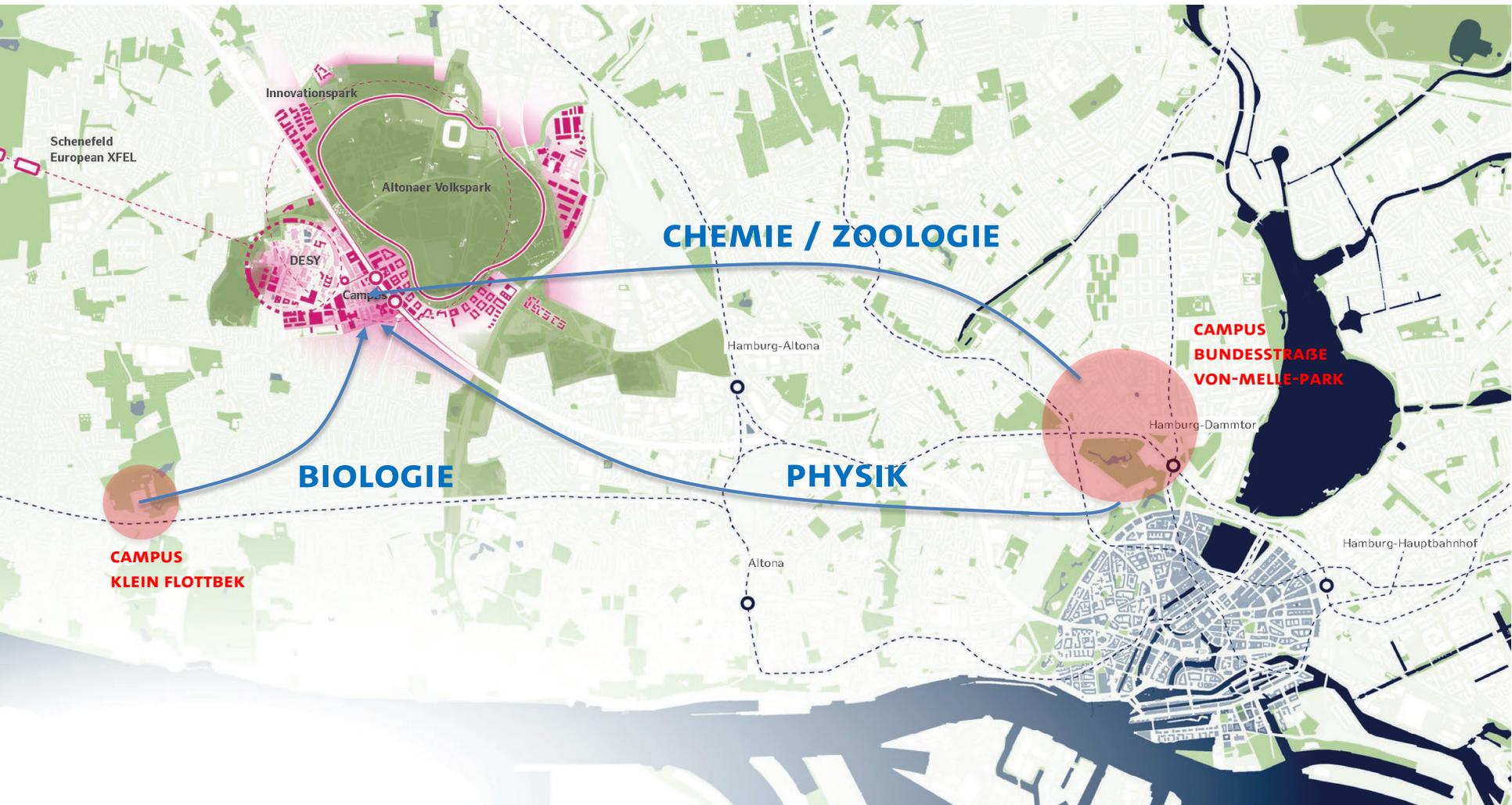
Beteiligte Partner:

Aktuell:

Wirtschaftsbehörde
Wissenschaftsbehörde
Bezirk
Uni

Zukünftig:

Stadtentwicklungsbehörde
Senatskanzlei
Studierendenwerk
Wohnungsgesellschaft





Universität Hamburg
DER FORSCHUNG | DER LEHRE | DER BILDUNG

SCIENCE CITY HAMBURG BAHRENFELD





Universität Hamburg
DER FORSCHUNG | DER LEHRE | DER BILDUNG

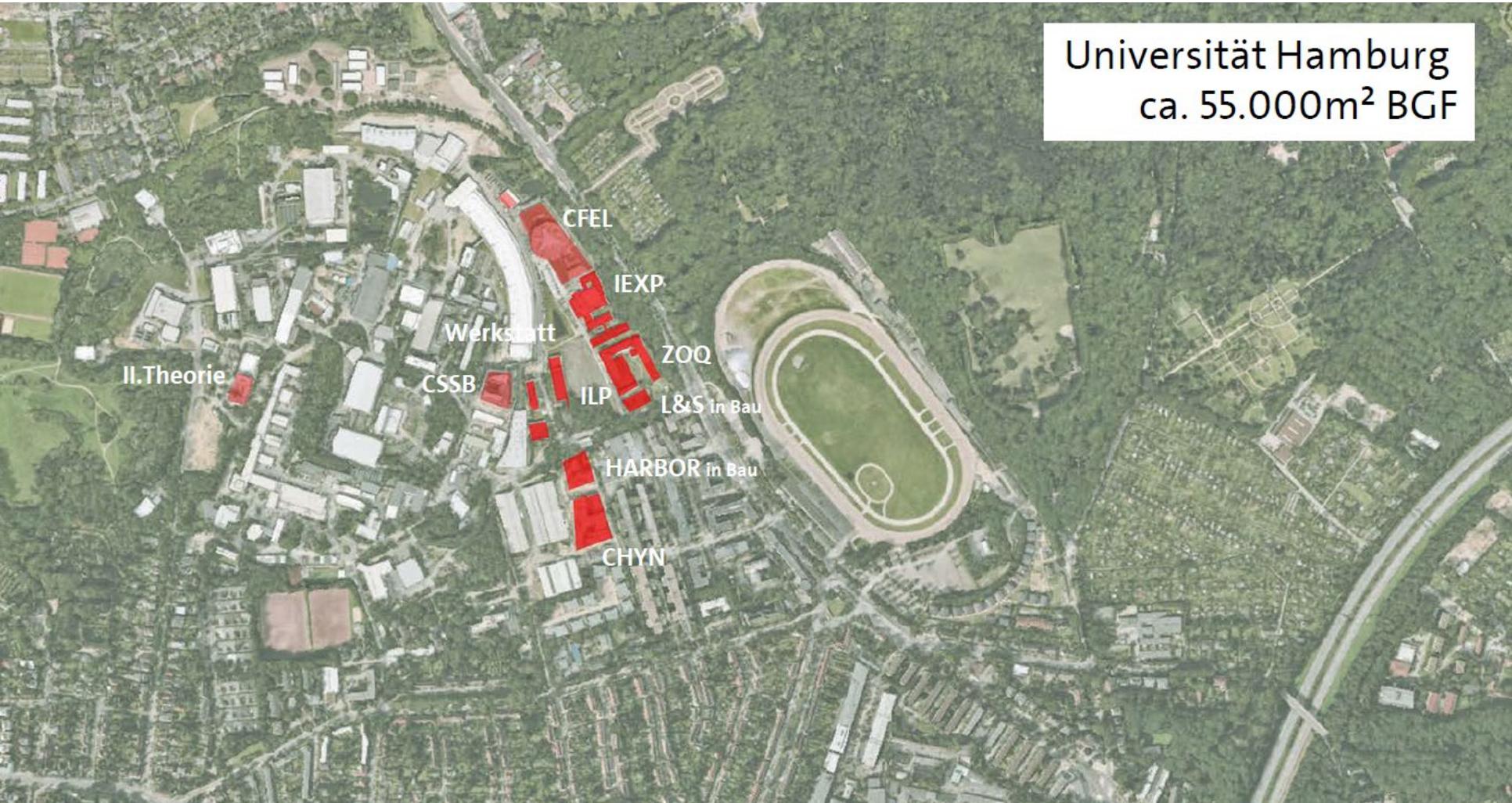
SCIENCE CITY HAMBURG BAHRENFELD

Heute





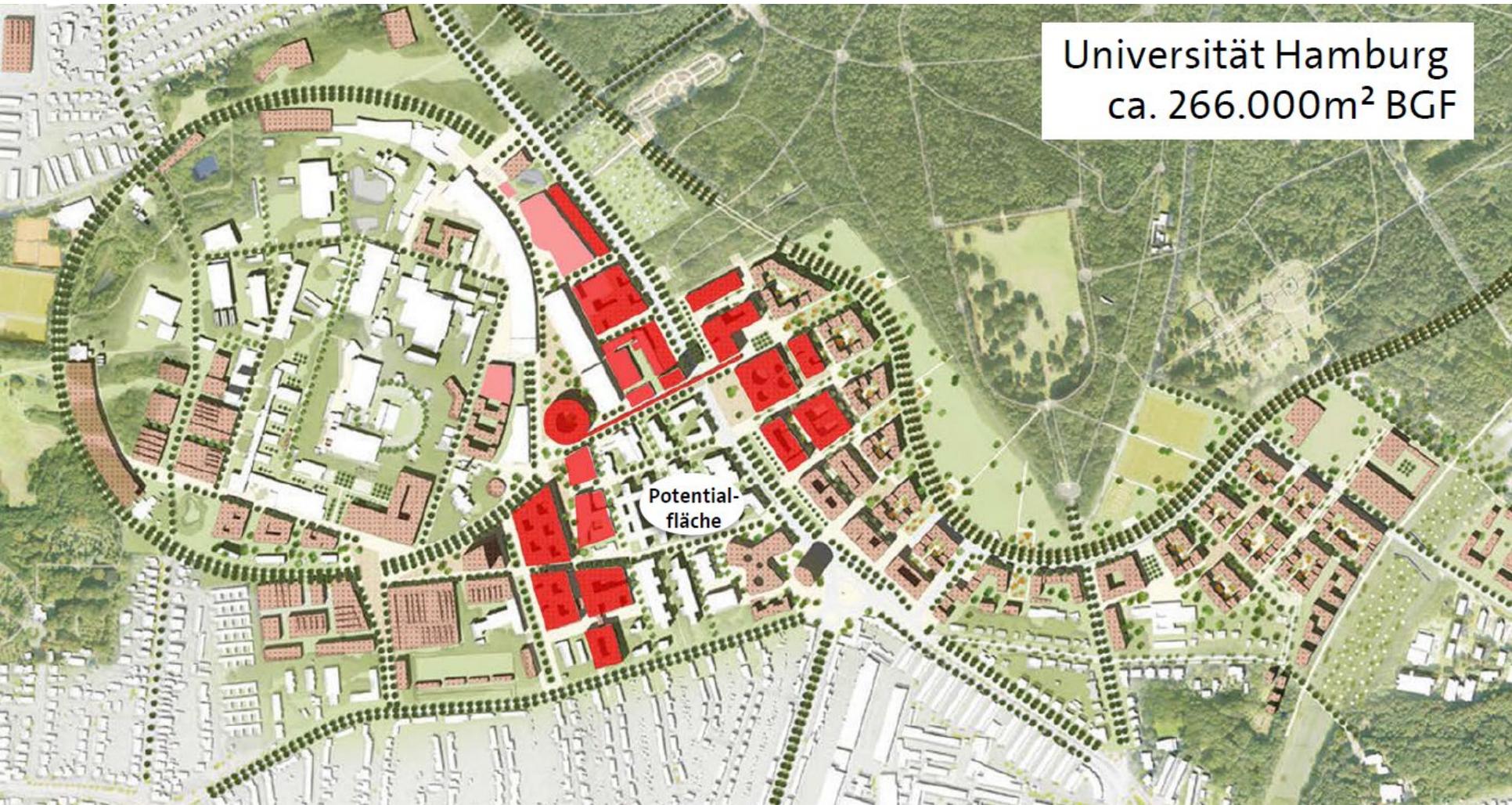
SCIENCE CITY HAMBURG BAHRENFELD - HEUTE



Universität Hamburg
ca. 55.000m² BGF



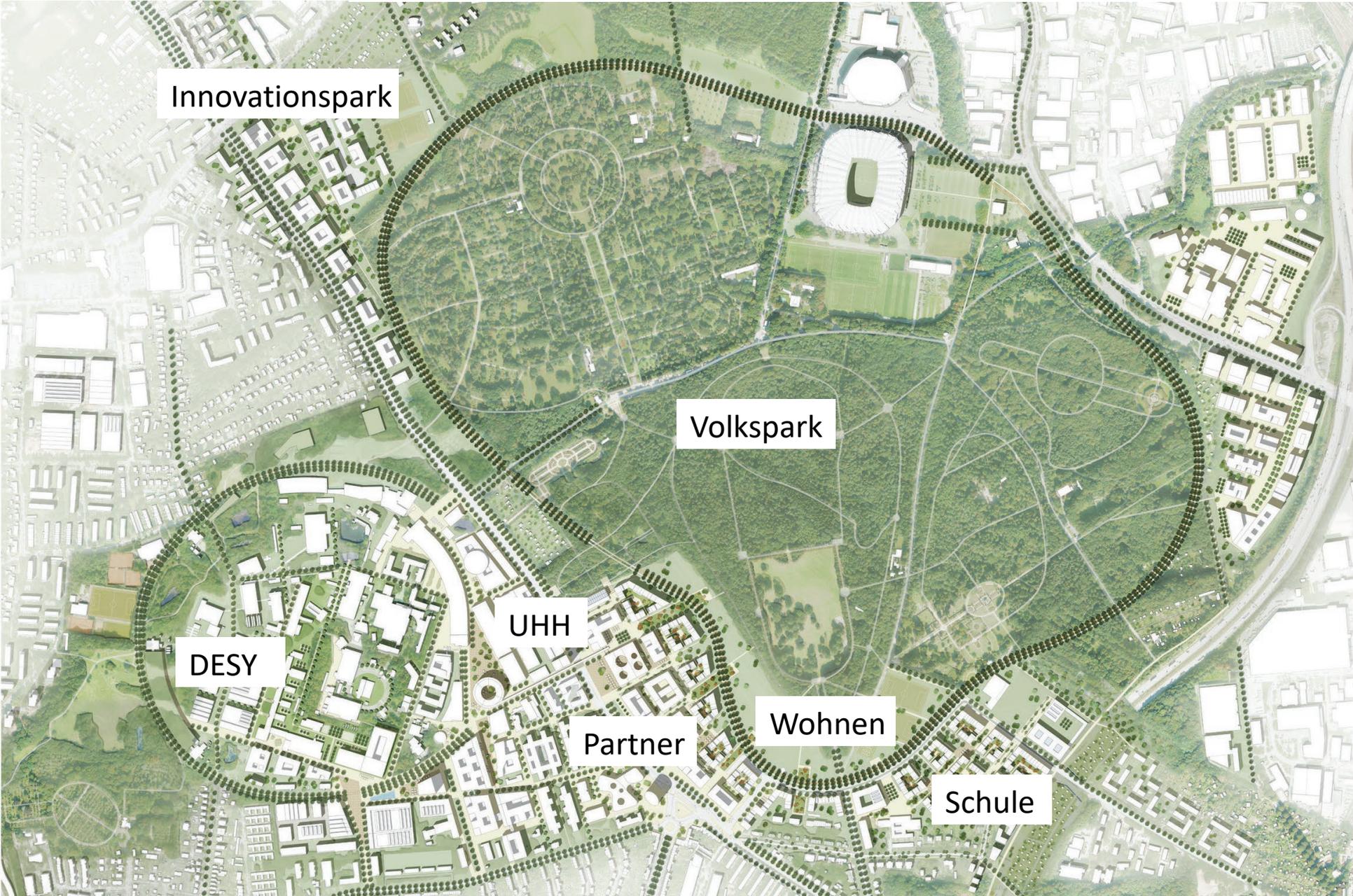
SCIENCE CITY HAMBURG BAHRENFELD - MORGEN



Universität Hamburg
ca. 266.000m² BGF

Potential-
fläche

SCIENCE CITY HAMBURG BAHRENFELD – ZUKUNFTSVISION 2040



Innovationspark

Volkspark

UHH

DESY

Partner

Wohnen

Schule



SCIENCE CITY HAMBURG BAHRENFELD

VIER AKTEURE IN VIER AREALEN



DESY Forschungszentrum

Grundlagenforschung für ca.
2.200 WissenschaftlerInnen



HIE / BWI Innovationsgebiet

Anwendungsorientierte
Forschung & Entwicklung.
Standort für innovative
Unternehmen und Start-Ups



Universität Hamburg / BWFGB

Forschung und Lehre.
Fakultäten für Chemie, Physik
und z.T. Biologie
ca. 5.000 Studierende



SC GmbH / BSW Nutzungsgemischte Nachbarschaften

2.500 Wohneinheiten in
attraktiver Lage zum Volkspark



Universität Hamburg
DER FORSCHUNG | DER LEHRE | DER BILDUNG

SCIENCE CITY HAMBURG BAHRENFELD





Universität Hamburg
DER FORSCHUNG | DER LEHRE | DER BILDUNG

SCIENCE CITY HAMBURG BAHRENFELD





Universität Hamburg
DER FORSCHUNG | DER LEHRE | DER BILDUNG

SCIENCE CITY HAMBURG BAHRENFELD





Universität Hamburg
DER FORSCHUNG | DER LEHRE | DER BILDUNG

SCIENCE CITY HAMBURG BAHRENFELD





Baupaketkonzept UHH – aktueller Stand der Überlegungen

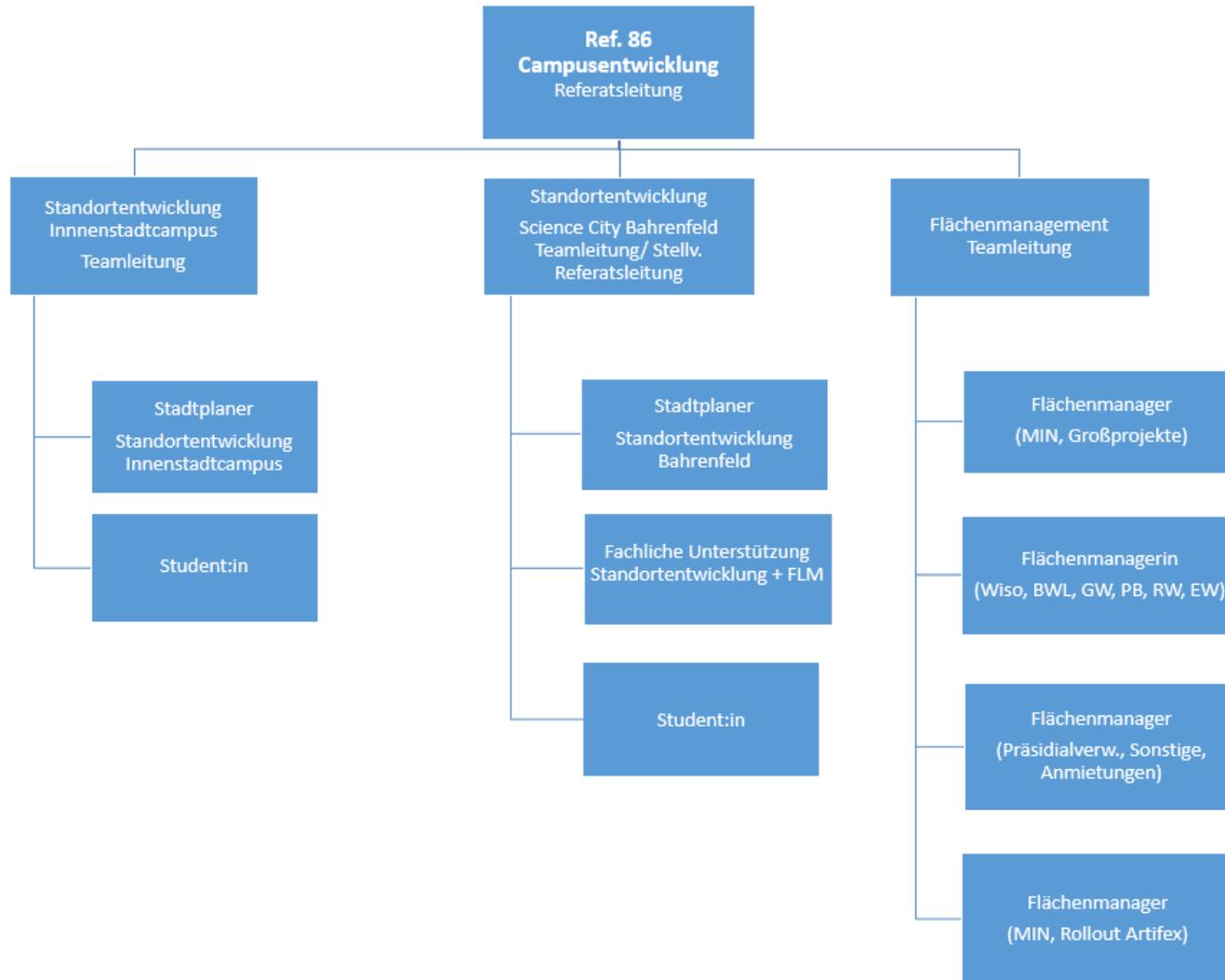
- Paket 0 Wolfgang Pauli Centre (WPC) Gemeinschaftsvorhaben von DESY und UHH
- Paket 1 Forschungsbau Quantum Universe (QU) ggf. mit experimenteller Physik Learning Center inkl. Bibliothek, Mensa
- Paket 2 Hörsaal- und Tagungszentrum, Zentralmensa, Studentisches Wohnen
- Paket 3 Chemie, Biologie I, Datascience, Dekanat, RRZ und Hochschulsport
- Paket 4 restliche Bedarfe, zentrale Werkstätten

**Verortung in Standortkonzeption
Baubeginn erste Projekte ab 2024**





ORGANIGRAMM REFERAT 86 - CAMPUSENTWICKLUNG





AUFGABEN UND ZIELE DES LIEGENSCHAFTSMANAGEMENTS

- Bereitstellen der für die Wissenschaft und Lehre erforderlichen Infrastruktur entlang des sog. „Gebäude-Zyklus“

Planen – Bauen – Betreiben

- Herstellung und Durchführung eines sicheren Gebäudebetriebs
- Zukünftig: Übernahme der delegierbaren Betreiberpflichten



BAUPROJEKTE

- **Instandhaltungsmaßnahmen oder Sonderprojekte**
 - › UHH agiert als Auftraggeber und Bauherr
 - › Betrieb der Gebäude obliegt vollständig dem Liegenschafts-
Management der UHH



BAUPROJEKTE

Neubau und Generalsanierungen im „Mieter-Vermieter-Modell“ (MVM)

- Trennung von Bedarfs- und Realisierungsträger
- Portfolio an Realisierungsträgern, die beauftragt werden dürfen
- Künftig Betrachtung der Lebenszykluskosten von Bauten über die reinen Baukosten hinaus
- Pflicht zu Kostentransparenz und unabhängiger Prüfung
- Mieter als Bedarfsträger und Vermieter als Verantwortlicher für den baulichen Zustand



ERWARTUNGEN IN DER PLANUNGS- UND BAUPHASE

- **KLARE DEFINITION UND AUSÜBUNG DER ROLLEN IN
BAUPROJEKTEN DURCH DIE PROZESSBETEILIGTEN
Z.B. ROLLE DER VORGESETZTEN BEHÖRDE BWFGB, DER
REALISIERUNGSTRÄGER UND DER UHH IN EINEM MVM-PROJEKT**
- **RECHTZEITIG ENTSCHEIDUNGEN VORBEREITEN UND TREFFEN**



ERWARTUNGEN IN DER BETRIEBSPHASE:

- **SICHERER, WISSENSCHAFTSADÄQUATER LIEGENSCHAFTSBETRIEB AN
365 TAGEN IM JAHR**
- **KOORDINATION DER BELANGE VON NUTZERN UND
UNIVERSITÄTSVERWALTUNG VOR ORT**



Universität Hamburg
DER FORSCHUNG | DER LEHRE | DER BILDUNG

STANDORTKONZEPT



AUFGABEN UND ZIELE DES LIEGENSCHAFTSMANAGEMENTS

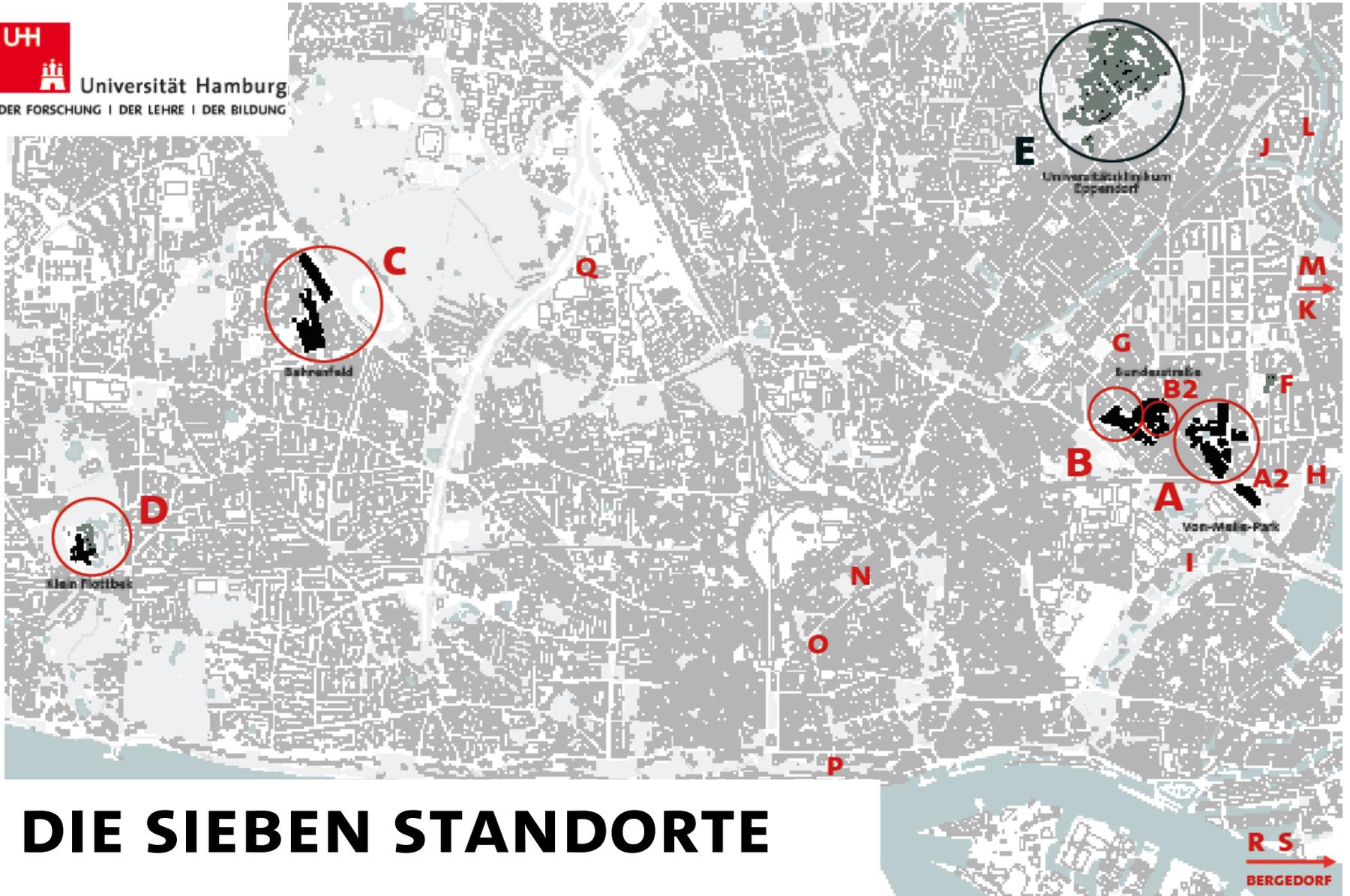
- Bereitstellen der für die Wissenschaft und Lehre erforderlichen Infrastruktur entlang des sog. „Gebäude-Zyklus“

Planen – Bauen – Betreiben

- Herstellung und Durchführung eines sicheren Gebäudebetriebs
- Zukünftig: Übernahme der delegierbaren Betreiberpflichten



Universität Hamburg
DER FORSCHUNG | DER LEHRE | DER BILDUNG



DIE SIEBEN STANDORTE DER UHH



STANDORTKONZEPT

Inhalte des Standortkonzeptes:

1. Betrieb der Standorte:

- Definition der Aufgabe und Verantwortung
- Aufstellung eines **Personalkonzepts**

2. Zusammenarbeitsmodell „Standort-Matrix“

- Beschreibung der Aufgabenteilung von Standortleitung, Referaten der Abt. 8 und Abteilungsleitung



STANDORTKONZEPT

Personalkonzept:

In Abstimmung mit der beauftragten Qualitätssicherung von **HIS HE** wurden für die zwei wesentlichen Tätigkeitsgruppen der Betriebsreferate jeweils ein Bemessungs- Benchmark festgelegt:

- Hausmeister: je 8.000 m² zu betreuende Fläche ein Hausmeister
- Anlagenbetrieb: Ermittlung des Personalbedarfs auf Basis von Anlagen- Instandhaltungskosten gem. AMEV*

Für Bau- und Herrichtung wurde eine Einschätzung gem. Anzahl der zu bearbeitenden Projekte getroffen.

*AMEV: Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen



STANDORTKONZEPT

Personalkonzept:

Wesentliche Ergebnisszusammenfassung:

Personalplanung gesamt			
Angaben in VZÄ	Bedarf gemäß Planung im Standortkonzept	vorhandene, genehmigte Stellen	neu geplante Stellen (Differenz)
Leitungsfunktionen ¹	16,0	16,0	0,0
Teamebenen	188,0	172,0	16,0
Summe:	205,0	189,0	16,0



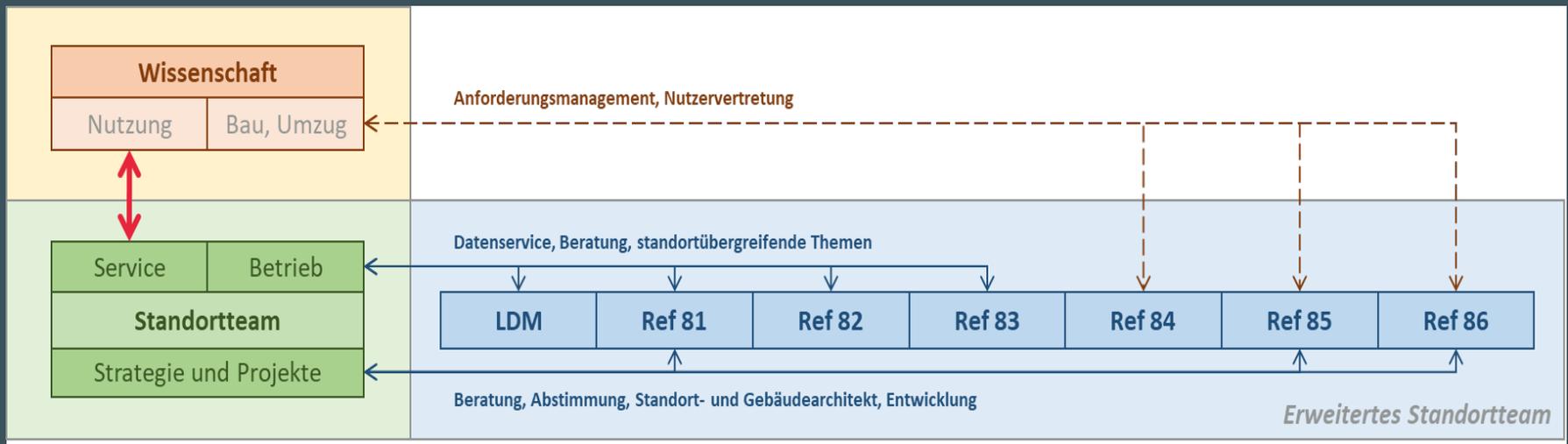
STANDORTKONZEPT

Die **Standortmatrix** beschreibt die Methode der Arbeitsorganisation:

- Standortleitungen sind erste Ansprechpartner für die Nutzer des jeweiligen Standortes
- Standortleitungen setzen die jeweilige Standort-Strategie für die Liegenschaften um
- Referate fungieren als „Back-Office“ zu den jeweiligen Fachthemen
- Abteilungsleitung (Leiter und Ref.-Leitung) entwickelt Gesamt-Liegenschaftsstrategie und steuert deren Umsetzung in den Standorten



STANDORTTEAM





ZUSAMMENFASSUNG

Viele spannende Themen, folgende Fragen treiben uns am meisten um:

- Umgang mit Defiziten der Infrastruktur auch unter Berücksichtigung der Standards zu Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit
- Wie wirkt Liegenschaftsmanagement „vor Ort“?
- Definition und Ausübung der Rollen in Projekten und Maßnahmen