



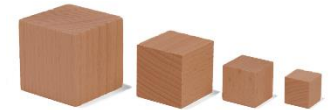
# Flächenmanagement an Hochschulen: Raumhandel im Spannungsfeld zwischen Hörsaalsperrung und exzellenter Forschung und Lehre

Dr.-Ing. Bettina Heidberg, 14.09.2021

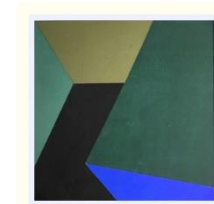
Leibniz Universität Hannover | Dezernat 3 Gebäudemanagement | Leitung Flächenmanagement

1. *Ein monetäres Flächenmanagementinstrument* – Raumhandelsmodell

2. *Vielschichtigkeit mit Struktur* – Flächenmanagement



3. *Im Rahmen gestalten* – Flächenmanagement



4. Raumhandel *im Spannungsfeld zwischen Hörsaalsperrung und  
exzellenter Forschung und Lehre*



## 1) *Ein monetäres Flächenmanagementinstrument*

## Allgemeine Daten (Zahlenspiegel LUH 2020)

- Gründung 1831 (200 Jahre LUH: 2031)
- 9+2 Fakultäten mit rund 85 Studiengängen (ohne Weiterbildung)
- 30.196 Studierende (2019: 29.781 )
- 5.138 Beschäftigungsverhältnisse (davon 3.820 in FuL 2.500 über DM/SM)

## Gebäude- und flächenspezifische Daten

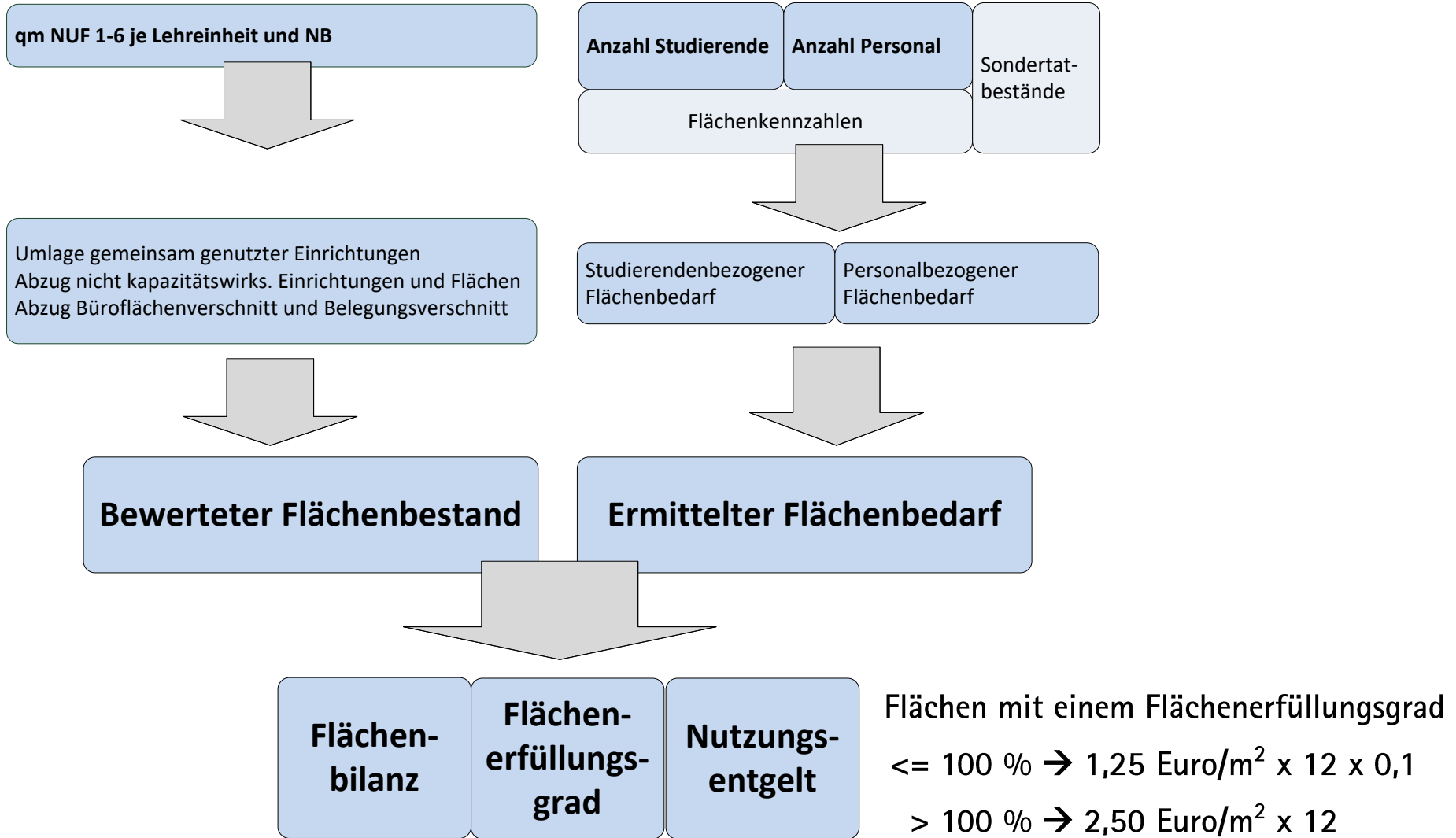
- 325.720 m<sup>2</sup> NUF 1-6 in 172 Gebäuden (2019, inkl. Anmietungen)
- vor 1900: 10 % | 1900-1950: 13 % | 1951-1994: 62 % | 1995-2021: 15 %
- Lehr-/Lernfl.: 43.000 m<sup>2</sup> | exp. Fl.: 79.000 m<sup>2</sup> | Bürofl.: 83.000 m<sup>2</sup>
- Raumhandelsmodell seit 2001
- Bauherrenverantwortung seit 2019

Fachlichen Einrichtungen wird in Abhängigkeit ihres Flächenbedarfs und der Inanspruchnahme von Flächen ein Nutzungsentgelt berechnet, um so ein Kostenbewusstsein zu schaffen. Rückgabepremien bilden einen zusätzlichen Anreiz die Flächennutzung zu optimieren.

## Ziele:

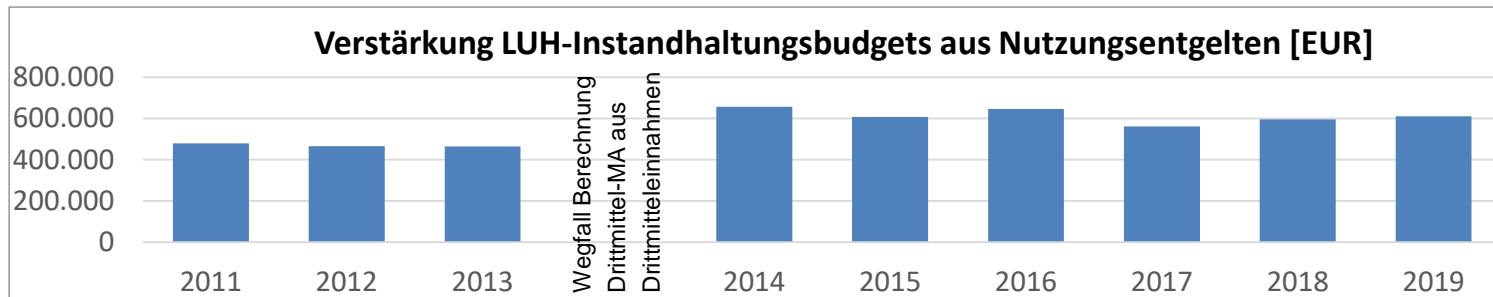
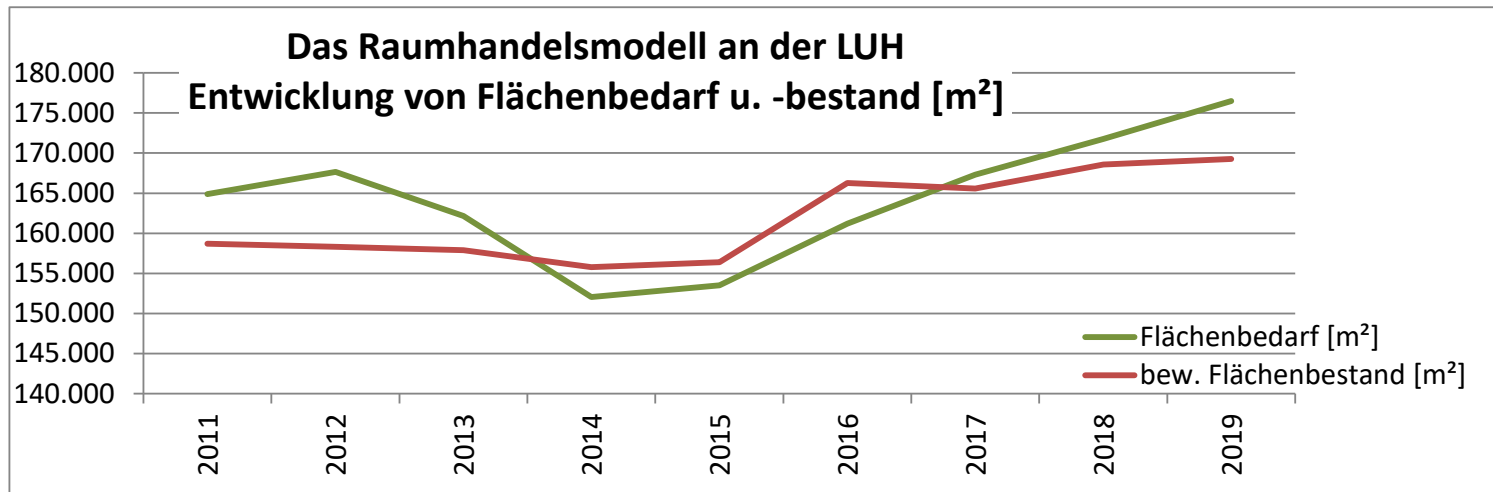
- Kosten einsparen zugunsten von Lehre und Forschung
- Weniger, aber qualitativ hochwertige Flächen
- Räumliche Konzentration
- Schaffen nutzungsgerechter Flächenverteilung
- Verringerung der Energie- und Stoffströme

# Schematische Kurzdarstellung



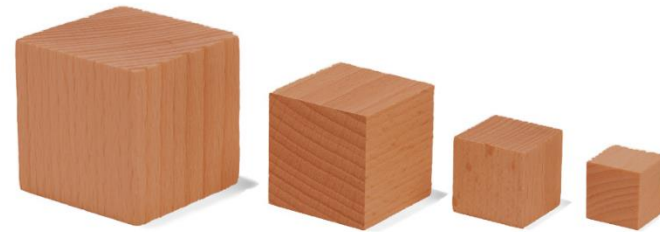
Neuermittlung turnusmäßig/bei Bedarf
  Jährliche Ermittlung

# Effekte der letzten Jahre 2011-2019



- **Studierende:** Wachstum von 20.000 auf 30.000 [50 %]
- **Personal:** Zuwachs um 14 % auf 5.200 BVH [im Bereich DM-MA um 47 %]
- **Flächen (NUF 1-6):** NUF 1-6 steigt nur um 9 % auf rund 326.000 m<sup>2</sup>
- **Verstärkung LUH-Instandhaltungsbudget** aus Nutzungsentgelten im Mittel (2014-2019) knapp über 600 T. Euro/a [ca. 20 % des Budgets für Unterhaltung vom Land Nds.]

## 2) Vielschichtigkeit mit Struktur





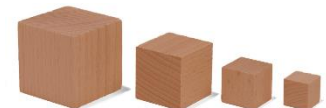
# Maßstäbe im Flächenmanagement

**S** Raumplanung, organisatorische Daueraufgaben

**M** Flächenmanagement als Bestandteil der Bauplanung

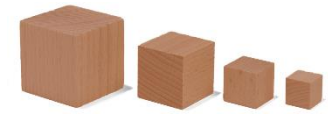
**L** Flächenmanagement Standort-, Nutzerübergreifend

**XL** Strategische Bauplanung



# Aufgaben im Flächenmanagement der LUH

	Daueraufgaben				kurzfristig			mittel- bis langfristig		
S	AG Hörsaal-spernung	zentrale Hörsaal-verwaltung	Bauanmel-dungsliste	Flächen-daten für Benchmark	Akute Bedarfe berechnen	Raumfragen klären	Belegungs-fragen	Raumbe-auftragte einbeziehen	Poolflächenkonzept für schwankende DM-BV gemeinsam mit Fakultät	
	AG Raumfragen	Daten Zahlensp., HKS, RHM, etc.	Kosten-stellen-struktur	Pflege und Analyse Raumdaten	Beschil-derung	Präsentationen Belegungspl., Kommunikation Nutzer*innen		Hochschul-spezifische Büro-konzepte	Konzept Flächen-pool	Digitsli-sierung Lehrflächen-erwaltung
M	Belegungs-planung Neu- und Umbauten	Liste mit Zu- und Abgängen	Fakultäts-gespräche	RHM jährl. Berechnung	Anmietung für Nutzer herrichten	Interims-planung kommuni-zieren	Schnitt-stellen SG 33   ZUV	GNUMe-Bedarfs-abstimmung MWK	Bedarf Anmie-tungen formulieren	Unter-bringung Großgeräte
	Stellplatz-nachweis Bauantrag	Dokumen-tation IWB	Baube-sprechung MWK	PR-Vorlage Plausibili-sieren	Flächen-bedarfe Neu-berufung	BU-, KNUE-Maßnahmen anmelden	Prozesse FM	GNUMe Bauan-meldung MWK	Flächenbedarfsbemessung als Grundlage für Belegungs-Karusselle	
L	Bedarfs-Konzepte nach Themen entwickeln, Vergleichbarkeit sicherstellen		Hochschul-bau-Prioliste	Auslastungs-unter-suchung	Interims-planung	PL-Bau Zeitpläne der Maßnahmen kommunizieren		Forschungs-bauten	Digitali-sierung RHM	Digitali-sierung Prozesse
XL	RHM weiter-entwickeln	Transparenz im FM	Bilanzen Ebene Projekt, LE oder Fak.	Benchmark FM-Kennzahlen	Sonderbau-projekte	Nachhaltig-keitsziele mit Greenoffice	Sonder-programme	Interims-planung	LUH Bilanz 2026 Bau HEP 2031	Infrastruktur Exzellenz-universität



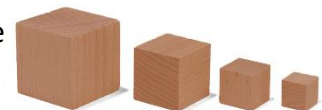
# Aufgaben im Flächenmanagement der LUH

	Daueraufgaben				kurzfristig			mittel- bis langfristig		
S	AG Hörsaal-spernung	zentrale Hörsaal-verwaltung	Bauanmel-dungsliste	Flächen-daten für Benchmark	Akute Bedarfe berechnen	Raumfragen klären	Belegungs-fragen	Raumbe-auftragte einbeziehen	Poolflächenkonzept für schwankende DM-BV gemeinsam mit Fakultät	
	AG Raumfragen	Daten Zahlensp., HKS, RHM, etc.	Kosten-stellen-struktur	Pflege und Analyse Raumdaten	Beschil-derung	Präsentationen Belegungspl., Kommunikation Nutzer*innen		Hochschul-spezifische Büro-konzepte	Konzept Flächen-pool	Digitsli-sierung Lehrflächenv erwaltung
M	Belegungs-planung Neu- und Umbauten	Liste mit Zu- und Abgängen	Fakultäts-gespräche	RHM jährl. Berechnung	Anmietung für Nutzer herrichten	Interims-planung kommuni-zieren	Schnitt-stellen SG 33   ZUV	GNUE-Bedarfs-abstimmung MWK	Bedarf Anmie-tungen formulieren	Unter-bringung Großgeräte
	Stellplatz-nachweis Bauantrag	Dokumen-tation IWB	Baube-sprechung MWK	PR-Vorlage Plausibili-sieren	Flächen-bedarfe Neu-berufung	BU-, KNUE-Maßnahmen anmelden	Prozesse FM	GNUE Bauan-meldung MWK	Flächenbedarfsbemessung als Grundlage für Belegungs-Karusselle	
L	Bedarfs-Konzepte nach Themen entwickeln, Vergleichbarkeit sicherstellen		Hochschul-bau-Prioliste	Auslastungs-unter-suchung	Interims-planung	PL-Bau Zeitpläne der Maßnahmen kommunizieren		Forschungs-bauten	Digitali-sierung RHM	Digitali-sierung Prozesse
XL	RHM weiter-entwickeln	Transparenz im FM	Bilanzen Ebene Projekt, LE oder Fak.	Benchmark FM-Kennzahlen	Sonderbau-projekte	Nachhaltig-keitsziele mit Greenoffice	Sonder-programme	Interims-planung	LUH Bilanz 2026 Bau HEP 2031	Infrastruktur Exzellenz-universität

  Verstärkte Kommunikation

  Wichtige Aufgabe: kein Personal oder fehlende Fachkomp.

  Neue Aufgabe, veränderte Rahmenbedingungen



### 3) *Im Rahmen gestalten*

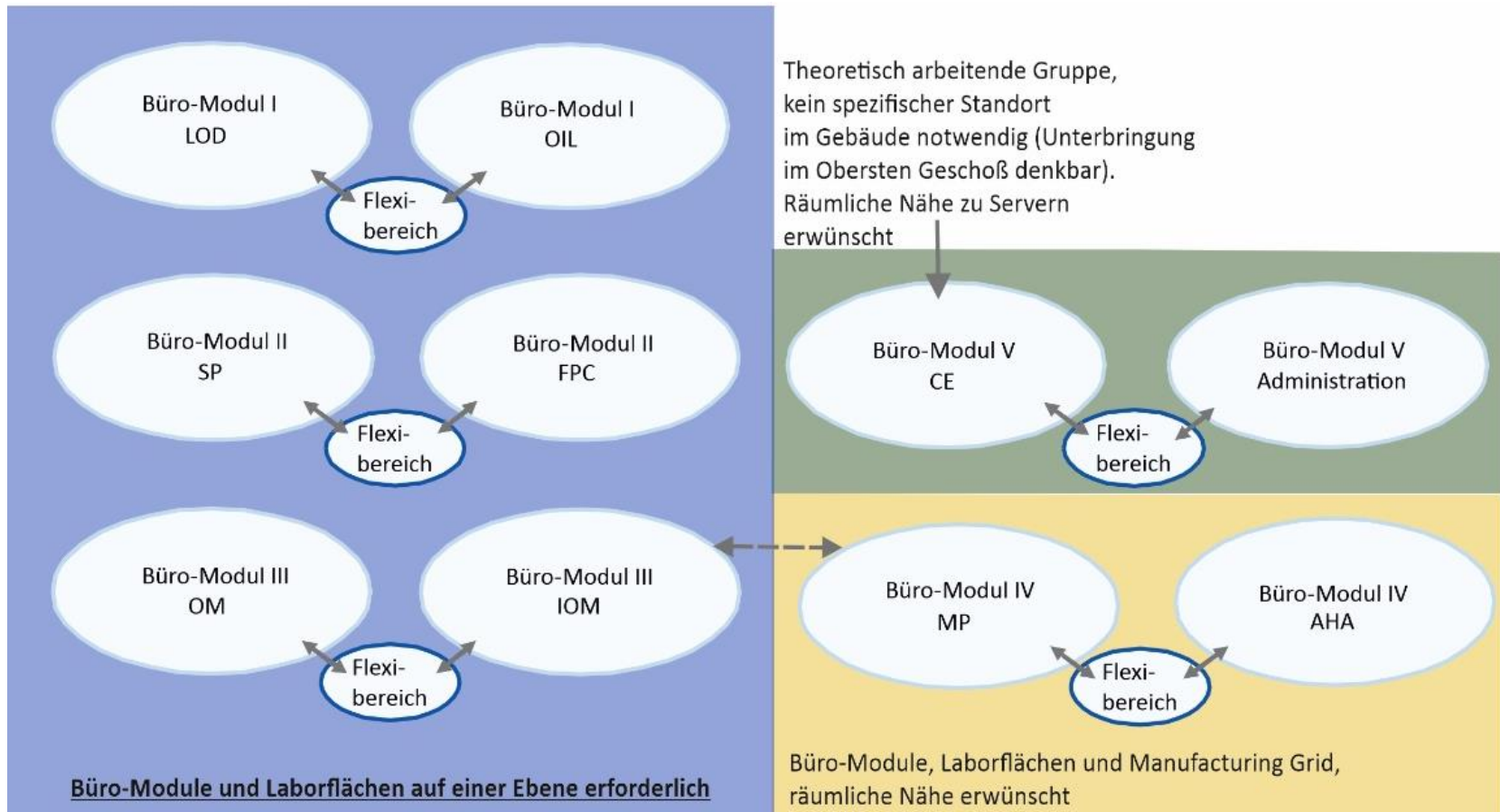


# Flächenmanagement Exkurs: Büro- und Büroergänzungsflächenbedarf in Niedersachsen

- **RLBau | Erlass MWK 2019:** Vorgaben zur differenzierte Flächenbedarfsbemessung über Muster 13 hinaus.  
(z. B. 1/3 WM in Einzelbüro, Prof.-Büro 17 m<sup>2</sup>, Besprechungsflächen 2,5 m<sup>2</sup>/Platz)
- **Flächenbedarfsbemessung:** Darlegung des Flächenrahmens unter Berücksichtigung der bedarfsauslösenden Größen (Personal nach Personalkategorie, Studierendenzahlen)
- **Aufgabe Wettbewerb:** Auf Basis des zuvor ermittelten Gesamtflächenrahmens wurde für 9 Forschungsgruppen (FG) und die Administration gemeinsam mit den Nutzer\*innen ein Bürokonzept entwickelt und dieses als Raumprogramm einschl. funktioneller Zusammenhänge formuliert.
- **Vorentwurf Planungsbüro:** Die FG-übergreifenden Teamflächen werden als offene Combi-Zonen angedacht. Die Nutzer\*innen können sich ein solche Raumstruktur gut vorstellen.



# Aufgabe Wettbewerb Forschungsbau OPTICUM



## Legende



räuml. Nähe erforderlich



Flexibereiche Büromodul



räuml. Nähe erwünscht



Büromodul





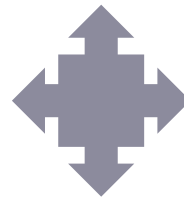
# Vorentwurf Forschungsbau OPTICUM



Vorentwurf: HENN



## 4) Raumhandel im Spannungsfeld zwischen Hörsaalsperrung und exzellenter Forschung und Lehre





## Sanierungs- und Modernisierungstau, Investitionsprogramme Hochschulbau

- Ein übergreifendes Investitionsprogramm Hochschulbau lässt in Niedersachsen auf sich warten
- Investitionen in Neubauten versus Finanzmittel für den Bestandserhalt

## Flächen für exzellente Forschung und Lehre

- Die LUH hat in den letzten Jahren mehrere Forschungsbauten eingeworben, wodurch die Infrastruktur für exzellente Forschung gesichert wird.
- Der Hochschulcampus wird durch eigenfinanzierte Maßnahmen wie Errichtung eines Welcome-Centers, studentischer Selbstlernplätze etc. stetig verbessert.



Flächenmanagement im Spannungsfeld zwischen Hörsaalsperrung und exzellenter Forschung und Lehre heißt, Gestaltungsspielräume nutzen, Kollaboration über alle Ebenen pflegen und Kommunikation etablieren

## Zukünftige Aufgaben im Flächenmanagement:

- Nachhaltige Flächensteuerung, Kostenbewusstsein und Transparenz
- Campusgedanken stetig ausbauen
- Kommunikationsprozesse (hochschulintern und -extern, Verwaltung, Nutzer, MWK)
- Digitalisierung forcieren
- Interimsplanung im Kontext Abbau Sanierungsstau
- Landesweiter Austausch der Hochschulen zum Thema Flächenmanagement

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Vorentwurf: HENN

Dr.-Ing. Bettina Heidberg  
Leitung Flächenmanagement im Dez. 3 der LUH  
Tel. 0511 | 762 3523  
Mail [bettina.heidberg@zuv.uni-hannover.de](mailto:bettina.heidberg@zuv.uni-hannover.de)