AUSGANGSLAGE UND HERAUSFORDERUNGEN IM DEUTSCHEN HOCHSCHULBAU

1. Der Sanierungsstau ist gewaltig.

Die Sachverständigen der rheform GmbH rechnen mit einem Investitionsvolumen von mindestens 60 Mrd. Euro für alle Hochschulimmobilien. Die meisten Hochschulbauten sind 50 Jahre alt und älter. Die Lebensdauer dieser Immobilien ist überschritten, im Bereich der Gebäudetechnik bereits mehrfach. Die verfügbaren Mittel fließen überwiegend in notwendigste Instandhaltungen. Es drohen funktionsuntüchtige Gebäude und behördliche Schließungen. Die Arbeitsfähigkeit der Wissenschaften ist ernsthaft bedroht.

2. Der Klimaschutz drängt.

Das jüngst verabschiedete Klimaschutzgesetz schreibt vor, die gebäudebezogenen jährlichen Emissionsmengen bis 2030 um mehr als 40 Prozent zu reduzieren. Für die Länder stellt das eine immense Herausforderung dar, denn Hochschulen machen einen großen Anteil an ihrem Immobilienbesitz aus. Die meisten Hochschulimmobilien stammen aus den 1970er Jahren. Insbesondere deren Gebäudehüllen und -technik müssen modernisiert werden, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Nur über ein extrem rasches Handeln sind die Klimaziele in dem knappen Zeitfenster erreichbar.

3. Der Platzbedarf steigt.

Mehr und mehr Personen lernen, lehren und arbeiten an Hochschulen. Seit 2010 sind die Studierendenzahlen um ca. 30 Prozent gestiegen. Das aus dem Stellenplan finanzierte Personal nahm um knapp 20 Prozent zu. Über alle Hochschulen hinweg ist das Drittmittelpersonal um ca. 30 Prozent gewachsen. Die Tendenz insgesamt: weiter steigend.

4. Neubauten als Erfordernis und als Prestigeprojekte im Fokus von Politikern

Der gestiegene Platzbedarf und zukünftige Forschungsschwerpunkte verlangen neue Infrastrukturen in gewaltigen Dimensionen mit bisweilen sehr spezifischen Anforderungsprofilen. Oftmals können diese nur Neubauten erfüllen. Politische Erfolge werden vielfach in prestigeträchtigen Neubauten gemessen. Aufwändige Bestandssanierungen verleihen kein vergleichbares Renommee.

5. Systemische Ineffizienz als lähmender Faktor

Die Verantwortungen für Investition, Entwicklung, Planung, Bau und Betrieb der Immobilien sind auf viele Institutionen verteilt. Im Klein-Klein von Konzepten für Einzelmaßnahmen ist niemand für das große Ganze mit einer sparsamen und nachhaltigen Gesamtstrategie zuständig. Es fehlen Anreize für effizientes Handeln im Umgang mit den Ressourcen Raum, Geld und Zeit.

6. Gesellschaft und Wissenschaft im Wandel

Digitalisierung, mobiles Arbeiten und New Work ändern auch an den Hochschulen das Arbeiten und Lernen. Für die Lehr- und Lernmethoden der Zukunft, die Forschung und das Wissenschaftsmanagement von morgen sind andere Raumkonzepte gefragt. Qualität vor Quantität muss als Entscheidungsfaktor aufgerufen werden, um die berechtigten Ansprüche nach sparsamen und nachhaltigen Konzepten zu erfüllen.

LÖSUNGSANSÄTZE

1. Ein Investitionsprogramm aufsetzen

Unabhängig vom Neubaubedarf für Forschungsinfrastruktur müssen die erforderlichen Investitionsmittel zum Abbau des Sanierungsstaus und zum Erreichen der Klimaziele bereitgestellt werden – für sofort und bis 2050.

2. Zuständigkeiten reformieren – Verantwortung bündeln – Universitäten in die Investoren- und Bauherren-Rolle bringen

Von der Projektentwicklung bis zur Inbetriebnahme dauert ein Bauvorhaben rund zehn Jahre. Das Planen und Bauen lässt sich erheblich beschleunigen, wenn man die in den öffentlichen Institutionen dislozierte Verantwortung in der Hochschule bündelt und Universitäten als Verantwortungsträgerinnen etabliert. Damit verbunden erhalten die Hochschulen die Zuständigkeit für Investition, Entwicklung, Planung, Bau und Betrieb der Immobilien. Ausgestattet mit einem jährlichen Investitionsbudget können die Hochschulleitungen entschieden besser einer zielgerechten Verwendung der Finanzen nachkommen.

Unsere Erfahrung zeigt:

Verlässlich fließende Mittel, selbst wenn es zu wenige sind, schaffen Planungssicherheit und führen dazu, dass eine zukunftsorientierte Immobilienstrategie auch umgesetzt wird. Ein Denken und Handeln in nachhaltigen Lebenszyklen beginnt. Die Motivation für Effizienz steigt, beispielsweise das Interesse, mit wenigen Ressourcen viel erreichen zu wollen. Der Fokus verlagert sich weg von Masse und Geld auf Qualität und Geschwindigkeit.

Seit Jahrzehnten lähmen langwierige Abstimmungsprozesse mit Ministerien und Verwaltungen den Prozess. Universitäten in der Bauherrenrolle lösen Aufgaben aus diesem Kontext schneller und flexibler. Eine Hochschulleitung mit der Befugnis zum Investieren und Bauen kann darüber hinaus auch interne Zielkonflikte besser lösen, z. B. wenn es um die Aufstellung flächeneffizienter Raum- und Gebäudekonzepte geht. Allerdings muss sie dann auch bereit sein, diese Verantwortung anzunehmen und sich strukturell-organisatorisch entsprechend aufstellen.

3. Handlungsspielräume schaffen über eine strategische Hochschul-Standortentwicklungsplanung

Eine Standortentwicklungsplanung liefert eine belastbare Grundlage dafür, wie Gebäude und Anlagen einer Hochschule mittel- bis langfristig baulich zu entwickeln sind, um die definierten Ziele zu erreichen.

Dazu beschreibt das Planungsinstrument die strukturell-organisatorische Entwicklungsperspektive einer Hochschule. Daraus werden die räumlich-baulichen Anforderungen, das Funktionskonzept sowie der qualitative und quantitative Flächenbedarf abgeleitet. Ergänzend werden die städtebaulichen und architektonischen Potenziale der Standorte und Gebäude erfasst sowie der Investitionsbedarf für die Modernisierung ermittelt.

Eine Standortentwicklungsplanung gibt somit Antworten auf die zentralen Fragen:

- Welchen Flächenbedarf haben wie viele Menschen wofür? Jetzt und in Zukunft.
- Welcher Handlungsbedarf ergibt sich aus dem Status des gegenwärtigen Liegenschaftsbestandes?
- Welche Potenziale lassen sich daraus für die Zukunft erschließen?

Im Abgleich mit den verfügbaren Ressourcen und allen Wissens- und Entscheidungsträgern entsteht ein Realisierungskonzept bis zur vollständigen Wiederherstellung eines zukunftssicheren Campus.

4. Ressourcensensibel und zukunftssicher umbauen statt nur erweitern und modernisieren

Aus Gründen der Nachhaltigkeit und im Sinne der „Sharing Economy" lautet die Antwort auf den steigenden Bedarf an Arbeitsplätzen in Büros, Laboren, Lehr- und Lernflächen nicht ein Mehr an Fläche in klassischen Raumformen. Vielmehr muss es darum gehen, die vorhandenen Flächen so umzugestalten, dass sie gemeinsam über den Jahres-, Semester-, Monats-, Wochen- und Tageszyklus von mehreren Personen genutzt werden können. Und dass diese Personen dazu auch bereit sind! Auf diese Weise lässt sich der Flächenbedarf voraussichtlich in dem Maß reduzieren, dass der gestiegene Platzbedarf kompensiert werden kann.

Die rheform GmbH ist mit ihren drei Tochtergesellschaften ein Beratungs , Management- und Planungsunternehmen. Ihr Alleinstellungsmerkmal ist die integrale Bearbeitung von Aufgaben aus der strukturell-organisatorischen und räumlich-baulichen Perspektive. An den drei Standorten in München, Düsseldorf und Berlin arbeiten rund 70 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in interdisziplinären Teams. Bis heute haben sie unter der Führung der beiden Gesellschafter Dipl. Ing. Joachim Heintze und Prof. Dr. rer. oec. Guido Benzler rund 600 Projekte bearbeitet, über 300 davon im Auftrag von 150 Wissenschaftseinrichtungen.

Das 2003 gegründete Unternehmen ist ein anerkannter Partner von Lehr- und Forschungseinrichtungen und erfahren in der Arbeit mit Institutionen des Bundes, der Länder und Kommunen. Im öffentlichen Sektor und speziell für Hochschulen begleitet die rheform GmbH Projekte von der Entwicklung bis zur Realisierung und in den Betrieb.

KONTAKT

rheform GmbH

Dipl. Ing. Joachim Heintze

Geschäftsführender Gesellschafter

Herzogspitalstraße 8, D-80331 München

Telefon +49 (0) 89 - 30 90 88 88 | 0 15 11 88 23 888

E-Mail joachim.heintze@rheform.de