

Anlage 4 - Teilbericht Bauen -

# PRÜFBERICHT

*Bauen  
des Landschaftsverbandes  
Rheinland im Jahr 2018*

# INHALTSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| → Managementübersicht   | 3  |
| Bauinvestitionscontrolling  | 3  |
| Gebäudewirtschaft   | 3  |
| → Bauinvestitionscontrolling (BIC)  | 4  |
| BauFinanzControlling des LVR  | 6  |
| → Gebäudemanagement   | 9  |
| Einleitung  | 9  |
| Verwaltungsstandorte  | 11 |
| Verwaltungsstandorte (Eigentum)   | 12 |
| Verwaltungsstandorte (Anmietung)  | 14 |
| Bewirtschaftungsaufwand in Euro je Verwaltungsstandort                            | 16 |
| Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m <sup>2</sup> NUF (alle Verwaltungsstandorte) | 18 |
| Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m <sup>2</sup> NUF (Eigentumsobjekte)          | 19 |
| Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m <sup>2</sup> NUF (Mietobjekte)               | 20 |
| Betriebskosten KG 300 in Euro je m <sup>2</sup> NUF (alle Verwaltungsstandorte)   | 21 |
| Flächenverbrauch in m <sup>2</sup> NUF (alle Verwaltungsstandorte)                | 22 |

## → Managementübersicht

### Bauinvestitionscontrolling

Die gpaNRW hat 2011 den Landschaftsverband Rheinland geprüft und u. a. das Thema Bauinvestitionscontrolling betrachtet. Grundlage für die Prüfung in diesem Themenbereich war die Geschäfts- und Verfahrensanweisung zum BauFinanzControlling (BFC). Dem Landschaftsverband Rheinland wurde in dieser Prüfung ein Erfüllungsgrad in Höhe von 100 Prozent bescheinigt. In der aktuellen Prüfung wurde durch Akteneinsicht geprüft, inwieweit ein Bauinvestitionscontrolling in der Praxis Anwendung findet.

Die Geschäfts- und Verfahrensanweisung zum BauFinanzControlling unterliegt einer ständigen Qualitätskontrolle. Sie wird bedarfsgerecht weiterentwickelt und regelmäßig angepasst. Die Akteneinsicht hat bestätigt, dass die einzelnen Verfahrensvorgaben vollumfänglich umgesetzt werden. Die in den Akten dokumentierte Anwendung des Verfahrens bestätigt insofern das bereits 2011 gewonnene Prüfungsergebnis.

### Gebäudewirtschaft

Die gpaNRW hat im Prüfgebiet Bauen den Fokus der Prüfung auf die Identifizierung von gebäudespezifischen Strukturmerkmalen gelegt. Dabei wurden Verwaltungsgebäude über eine Aufwands- und Flächenbetrachtung eingeordnet. Die so geschaffene Transparenz weist für das jeweilige Gebäude den Flächenverbrauch je vollzeitverrechneter Stelle und den damit verbundenen Aufwand auf. Es wurden sowohl Eigentums- als auch Anmietobjekte betrachtet.

Die Ergebnisse zeigen für das im Eigentum befindliche Gebäudeportfolio (Verwaltungsgebäude) des Landschaftsverbandes Rheinland eine geringe Streuung der Werte. Die Positionierung des LVR-Hauses unterstützt das Vorhaben, das LVR-Haus durch einen Neubau zu ersetzen.

Die Ergebnisse für das angemietete Gebäudeportfolio (Verwaltungsgebäude) zeigen eine breite Streuung der Aufwandswerte. Der Flächenverbrauch je vollzeitverrechneter Stelle im gesamten Gebäudeportfolio (Verwaltungsgebäude) ist positiv zu beurteilen.

Die unterschiedlichen Werte zeigen die Individualität eines jeden Standortes. Gleichzeitig wird deutlich, welchen Stellenwert ein einzelner Standort im Gesamtportfolio der Verwaltungsgebäude einnimmt. Zur Priorisierung einer objektbezogenen Maßnahmenliste und der damit verbundenen Fragestellung, an welchen Standorten welche baulichen und technischen Maßnahmen ergriffen werden sollten, an welchen Standorten eventuell neue Flächennutzungskonzepte neue Perspektiven eröffnen oder welches Mietobjekt zukünftig noch im Portfolio verbleiben soll, kann die im Bericht dargestellte Transparenz nachhaltig beitragen.

## → Bauinvestitionscontrolling (BIC)

### Einleitung

Ein Bestandteil der letzten Prüfung im Jahr 2011 war das Themengebiet Bauleistungen. Ein Teilbereich dieser Prüfung nahm Bezug zum Thema Bauinvestitionscontrolling. Mit einem Fragebogen und einer Bewertung anhand eines Erfüllungsgrades wurde ermittelt, inwieweit sich der Landschaftsverband Rheinland bei Investitionsentscheidungen eines Steuerungsinstrumentes bedient und wie die einzelnen Entscheidungen vorbereitet und getroffen werden. Grundlage der Prüfung war die Geschäfts- und Verfahrensanweisung zum BauFinanzControlling (BFC). Dem Landschaftsverband Rheinland wurde in dieser Prüfung ein Erfüllungsgrad in Höhe von 100 Prozent bescheinigt.

Die überörtliche Prüfung 2017/2018 greift das Thema Bauinvestitionscontrolling als Teilbereich der Prüfung Bauen erneut auf und widmet sich der Fragestellung, wie konkret ein Bauinvestitionscontrolling bei der Durchführung von Baumaßnahmen durch den Landschaftsverband Rheinland angewendet wird. Hierzu wurde im September 2017 eine Auflistung von abgeschlossenen Hochbaumaßnahmen der Jahre 2012 bis 2017 und einem abgerechneten Kostenvolumen größer 750.000 Euro (brutto) angefordert. Nach Durchsicht der Aufstellung wurden sechs Maßnahmen vorausgewählt und nach einer ersten Grobdurchsicht insgesamt drei Maßnahmen für eine nähergehende Betrachtung festgelegt. Die Durchsicht der Aktenlage ist nicht mit einer Prüfung der einzelnen Aktenbestandteile gleichzusetzen.

### → Feststellung

Der Landschaftsverband Rheinland hat die Vorgaben aus der Geschäfts- und Verfahrensanweisung zum BauFinanzControlling erfüllt. Die im verwaltungsinternen Verfahren beschriebenen Phasen wurden eingehalten. Die geforderten Inhalte und Entscheidungen wie Bedarfsanmeldung, Beschlüsse, Investitionsberatungen und Investitionskonferenzen konnten für die ausgewählten Maßnahmen nachvollzogen werden. Die notwendigen Inhalte sind umfangreich dokumentiert.

Nach dem Verständnis der gpaNRW liegt ein wichtiges Steuerungspotenzial mit deutlichen finanziellen Auswirkungen und damit auch Einsparmöglichkeiten bei einer qualifizierten Bedarfsplanung weit im Vorfeld der Umsetzung einer (Bau)Maßnahme.

So muss jeder nennenswerten Bauinvestition am Anfang des Projektes eine Definition vorausgehen, was geplant und gebaut werden soll. Die wesentlichen Ziele und Bedingungen werden durch den Bauherrn vorgegeben. Zur Erreichung dieser Vorgabe ist in der Regel eine ressortübergreifende Entscheidungsfindung im Vorfeld notwendig.

Das Ziel muss für die Verwaltung sein,

- die frühe Ermittlung der Bedürfnisse von Bauherren und Nutzern,
- deren zielgerichtete Aufbereitung als Bedarf und
- deren Umsetzung in bauliche Anforderungen unter Berücksichtigung der
- infrastrukturellen Gegebenheiten (z.B. Lage und Beschaffenheit des Grundstücks),

- Kostensensibilität in Bezug auf den Haushalt sowie die zu erwartenden Lebenszykluskosten und deren Finanzierbarkeit.

Ergebnis dieser Phase ist eine klare Projektdefinition als Grundlage weiterer Investitionsentscheidungen. Um Kostensteigerungen in der Planungsphase zu vermeiden, sollte erhöhte Aufmerksamkeit auf die Bedarfsplanung gelegt werden.

Ein weiterer Schritt zur Sicherstellung einer zielgerichteten Umsetzung einer Investitionsentscheidung ist die Projektsteuerung.

Zur Sicherstellung einer unabhängigen und qualifizierten Bedarfsplanung sowie einer stringenter Projektsteuerung innerhalb der einzelnen Investitionsphasen, sollte die Verwaltung ein Bauinvestitionscontrolling (BIC) einrichten.

Hierbei kann es sich um eine eigenständige Organisationseinheit oder eine Person handeln, die verantwortlich für ein Bauinvestitionscontrolling ist. Eine eigenständige Stelle zur Steuerung und Bewertung von geplanten Bauinvestitionen nimmt im Rahmen des BIC an folgende Aufgaben teil:

- Steuerung der Finanzierung, Planung und Durchführung,
- Koordination der unterschiedlichen Interessen der Projektbeteiligten,
- Sicherstellung einheitlicher Projektziele hinsichtlich Qualitäten, Kosten und Termine.
- Transparenz gegenüber Dritten in den Bereichen Bedarfsplanung im Bauwesen nach DIN 18205, Kostenermittlungen nach DIN 276, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wie Nutzwertanalyse etc. sowie Zeitplanung.

Somit begleitet ein BIC bei entsprechenden Bauvorhaben folgende Projektphasen:

- Bedarfsableitung,
- Projektdefinition,
- Vorentwurfsphase und Entwurfsphase,
- Ausführungsvorbereitung und Ausführungsphase,
- Erfolgskontrolle.

Nicht nur die Projektdefinition mit einem analysierten Bedarf sollte organisationsübergreifend geklärt werden, sondern auch die Entscheidungsgrundlagen zur Umsetzung sollten durch schriftliche Stellungnahmen fixiert werden. Wichtig in diesem Zusammenhang ist eine frühzeitige Beteiligung aller in Frage kommender Ressorts, um den Erfolg einer Investition nachhaltig zu sichern.

Als beispielhaft kann hier die gemeinsame Beteiligung von Fachverantwortlichen genannt werden, die zum einen in der Neubauplanung und zum anderen in der Unterhaltung angesiedelt sind. So sollten Neubauplanungen im Hoch- und Tiefbau so angelegt sein, dass neben ästhetischen Aspekten auch die Unterhaltung solcher Projekte ziel- und budgetorientiert gewährleistet werden kann.

Darüber hinaus wird die Bauherrenfunktion wesentlich gestärkt, wenn die Einzelentscheidungen während der Projektphase über ein breites Maß an Zustimmung innerhalb der Verwaltung getragen und abgesichert wurden.

Das BIC ist über den gesamten o.g. Projektverlauf zu beteiligen, um in jeder Einzelphase steuernd eingreifen zu können. Sichergestellt werden muss eine größtmögliche Flexibilität, die es den handelnden Personen erlaubt, selbst kurz vor dem „Spatenstich“ ggfs. ein Projekt noch zu stoppen, sollten sich gravierende Änderungen ergeben haben, die eine Umsetzung als gefährdet oder unwirtschaftlich erscheinen lassen.

Eine Investitionsgrenze zu benennen, an der ein BIC greift, ist pauschal nicht möglich. Dies hängt im Einzelfall von der Komplexität der Maßnahme ab, von der Gesamtanzahl der bestehenden Maßnahmen als auch von der zur Verfügung stehenden Personalressource. Insofern richtet sich eine für diesen Zweck zu erstellende Geschäftsordnung nach o. g. Kriterien und muss für jede Verwaltung individuell erstellt werden.

## BauFinanzControlling des LVR

Zuständig für die Durchführung der Baumaßnahmen ist das Gebäude- und Liegenschaftsmanagement (GLM), welches im Dezernat 3 angesiedelt ist. Das BauFinanzControlling wird durch die BFC-Geschäftsstelle koordiniert, welche dem Fachbereich 21 – Finanzmanagement angehört.

Die Geschäfts- und Verfahrensanweisung zum BauFinanzControlling unterliegt einer ständigen Qualitätskontrolle. Sie wird bedarfsgerecht weiterentwickelt und regelmäßig angepasst. Das Verfahren ist geeignet, die Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen im Vorfeld zu prüfen. Insofern ist ein Mehrwert im Sinne der Haushaltsführung gegeben.

Das interne BFC-Verfahren ist in fünf Phasen gegliedert:

| Phase   |
|---|
| Phase 1: Bedarfsableitung, Bedarfsanzeige, Finanzierung           |
| Phase 2: Projektdefinition, Investitionsberatung, Kostenrahmen    |
| Phase 3: Vorentwurfsplanung, Kostenschätzung                      |
| Phase 4: Entwurfsplanung, Erstellung der HU-Bau, Kostenberechnung |
| Phase 5: Ausführungsplanung                                       |

Die Durchführung von Baumaßnahmen erfolgt im Rahmen des BauProjektControllings. Hier gibt es entsprechende Baucontrollingberichte, die regelmäßig erstellt werden.

## Maßnahmenliste

Um die entsprechenden Vorgaben aus dem oben genannten Verfahren überprüfen zu können, müssen diese mit durchgeführten Baumaßnahmen abgeglichen werden. Dafür wurden durch die gpaNRW die folgenden Maßnahmen betrachtet:

- Landesmuseum Bonn, Depotweiterung Meckenheim
- LVR-Berufskolleg Düsseldorf – Fachschule des Sozialwesens, Erweiterungsbau
- LVR-Förderschule Essen, Komplettsanierung Turnhalle

## Beschreibung der Phasen

Bei der Durchsicht der Akten wurden die Vorgaben aus dem internen Verfahren mit den o.g. Maßnahmen abgeglichen. In der folgenden Beschreibung der Phasen wird lediglich beispielhaft auf die Projekte eingegangen.

Zur Phase eins gehört die Bedarfsableitung, die vom zuständigen Fachbereich/Nutzer erstellt wird. So beinhaltet beispielsweise für die Komplettsanierung der Turnhalle der Förderschule in Essen die Akte gemäß Vorgabe eine Bedarfsanmeldung, formuliert durch das Gebäude- und Liegenschaftsmanagement. Die Sachdarstellung bezieht sich auf die Notwendigkeit einer Komplettsanierung, hergeleitet über eine Beschreibung des Objektzustandes.

In Phase zwei wird unter Federführung des Fachbereichs 21 die Maßnahme in einem gemeinsamen Gespräch mit dem zuständigen Fachbereich/Nutzer beraten mit dem Ziel, unter Berücksichtigung der fachlichen Anforderungen, die wirtschaftlichste Lösung zur Bedarfsdeckung zu finden. Auch hier wird als Beispiel die Komplettsanierung der Turnhalle herangezogen. Die Phase zwei wurde entsprechend den Vorgaben umgesetzt. Es wurde die Phase eins direkt mit der Phase zwei verbunden. Die notwendigen Sitzungen, Investitionsberatung und Investitionskonferenz haben stattgefunden. Die Investitionsberatung wurde genutzt, um Alternativen zu diskutieren. In der Investitionskonferenz wurde der Grundsatzbeschluss über den bestehenden Bedarf gefasst und der Auftrag für die Erstellung einer Vorentwurfsplanung erteilt.

In Phase drei wird der Vorentwurf mit einer entsprechenden Kostenschätzung erstellt. Die notwendigen Investitionskonferenzen – Stufe 2 haben stattgefunden. Bei dem Projekt Depotweiterung Meckenheim für das Landesmuseum Bonn wurde zum Beispiel in der entsprechenden Investitionskonferenz ausführlich über mögliche Einsparvorschläge diskutiert. Diese wurden auch beschlossen (Flächenreduzierung). Weiterhin wurde beschlossen, nach Prüfung weiterer Kostenansätze (Hochregalsystem, Fassadenmaterial) die Haushaltsunterlage (HU) Bau zu erstellen.

Phase vier enthält die Entwurfsplanung. Hier werden die Haushaltsunterlage Bau (HU-Bau) sowie die Kostenberechnung erstellt. Die notwendigen Unterlagen konnten in den Akten nachvollzogen werden. Für das Projekt Depotweiterung Meckenheim wurde in der Investitionskonferenz – Stufe 3 u.a. über die in der vorherigen Phase erteilten Prüfaufträge berichtet und eine Kostenermittlung vorgelegt. Weiterhin wurde dargestellt, dass die LVR-Regelstandards des ökologischen Bauens sowie die GLM-Regelstandards baureinigungs- und bauunterhaltungs-

freundliches Bauen eingehalten werden. Abschließend wurde vorgeschlagen, die HU-Bau zu genehmigen und einen Durchführungsbeschluss einzuholen.

Als Ergebnis kann zusammenfassend dargestellt werden, dass sich das BauFinanzControlling mit den Vorgaben aus den einzelnen Phasen in den oben genannten drei Maßnahmen wiederfindet. Der aus der vorherigen Prüfung hohe Erfüllungsgrad kann auch bei der Durchführung von Baumaßnahmen bestätigt werden.

## → Gebäudemanagement

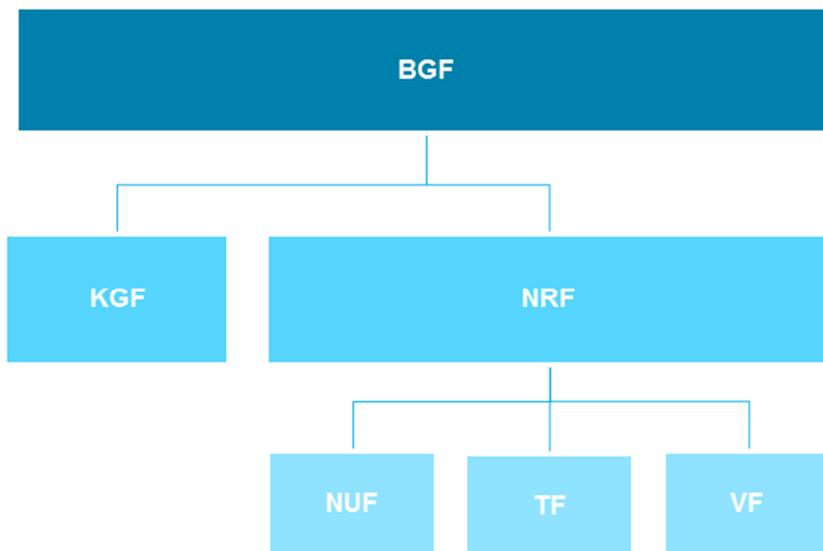
### Einleitung

Die gpaNRW hat im Prüfgebiet Bauen einen Teilaspekt des infrastrukturellen Gebäudemanagements betrachtet. Der Fokus der Betrachtung lag dabei auf der Identifizierung von gebäude-spezifischen Strukturmerkmalen, mit denen sich ein Verwaltungsgebäude klassifizieren lässt. Durch eine solche Klassifizierung lässt sich Transparenz schaffen, mit der steuerungsrelevante Entscheidungen zum Gebäudemanagement begründet werden können.

Hierzu wurde eine Flächen- und Aufwandsbetrachtung durchgeführt und anschließend miteinander verknüpft. Dabei wurden ausschließlich Verwaltungsstandorte betrachtet, in denen hauptsächlich die allgemein administrativen Tätigkeiten des Landschaftsverbandes Rheinland bearbeitet werden. D. h. Gebäude, die beispielsweise mit einem klassischen Rathaus zu vergleichen wären.

Die Flächenbetrachtung konzentriert sich auf die Nutzungsfläche (NUF) einer jeweiligen Immobilie. Dabei ist die Nutzungsfläche definiert als ein Teil der Netto-Raumfläche (NRF), die entsprechend der primären Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt wird. Nicht zur Nutzungsfläche gehören die Technikfläche (TF) und die Verkehrsfläche (VF). Die Nutzungsfläche ergibt sich somit aus der Summe aller Räume (innen gemessen) ohne Flure, Treppenhäuser und Technikraum.

### Aufteilung der Grundfläche nach DIN 277



Die Brutto-Grundfläche (BGF) wird in die Konstruktions-Grundfläche (KGF) und die nutzbare Netto-Raumfläche (NRF) unterteilt. (NUF=Nutzungsfläche, TF=Technikfläche, VF=Verkehrsfläche)

Damit ein Bezug zum Flächenverbrauch hergestellt werden konnte, wurde die Nutzungsfläche eines Verwaltungsgebäudes ins Verhältnis zu den dort vorgehaltenen vollzeitverrechneten Stellen gesetzt. Die Betrachtung bezieht sich ganz bewusst auf die vollzeitverrechneten Stellen und nicht auf die Anzahl der vor Ort tätigen Beschäftigten:

Die Betrachtung des Flächenverbrauchs bezogen auf die Anzahl der Beschäftigten wird durch eine hohe Anzahl an Teilzeitkräften verzerrt. Im Idealfall kann ein Arbeitsplatz von zwei Teilzeitkräften genutzt werden. Die Organisation der Teilzeitbeschäftigung und die Vergabe von festen Arbeitsplätzen liegen im Gestaltungsspielraum der Verwaltung und werden somit durch den „Betreiber“ direkt gesteuert. Darüber hinaus zeigen die Entwicklungen im Bereich der modernen Büroflächenkonzepte, dass immer häufiger auch so genannte open space office, flexible office oder non territorial office Flächen zur Anwendung kommen. Gerade mit solchen Angeboten kann eine optimierte Arbeitsplatzauslastung gewährleistet werden.

Die Anzahl der Beschäftigten sowie die vollzeitverrechneten Stellen wurden zum Stichtag 31. Dezember 2016 erfasst.

Die Aufwandsbetrachtung orientiert sich an dem vorhandenen Bewirtschaftungsaufwand der jeweiligen Immobilie. In der Datenerfassung wurden die Jahre 2014, 2015 und 2016 erfasst. Aus den jeweiligen Jahreswerten wurde der Durchschnitt ermittelt. Somit ist gewährleistet, dass eventuelle monetäre „Sonderereignisse“ nicht überdimensional Einfluss nehmen konnten. Zu beachten ist, dass die Aufwandsbetrachtung zwischen Eigentumsobjekten und Anmietobjekten unterschiedlich ist. So ist beispielsweise bei den Eigentumsobjekten keine kalkulatorische Verzinsung berücksichtigt.

Der Bewirtschaftungsaufwand ist wie folgt definiert:

#### Bewirtschaftungsaufwand

|                | Eigentumsobjekte                          | Anmietobjekte |
|----------------|---|---------------|
| Aufwand        | Abschreibungen des Gebäudes               | Grundmiete    |
|                | Aufwand aus internen Leistungsbeziehungen |               |
|                | Bauunterhaltung                           |               |
| Betriebskosten | Sachversicherungen                        |               |
|                | Eigen-, Fremdreinigung                    |               |
|                | Hausmeisterdienste                        |               |
|                | Energieversorgung Wärme, Strom            |               |
|                | Wasser / Abwasser                         |               |
|                | Inspektion / Wartung                      |               |
|                | Abfallentsorgung / Straßenreinigung       |               |
|                | Sonstige Betriebskosten                   |               |

Beim Landschaftsverband Rheinland ist das Dezernat 3 - Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Umwelt, Energie, RBB verantwortlich für alle Maßnahmen im Lebenszyklus einer Immobilie wie Steuerung, Planung, Durchführung von Baumaßnahmen, Optimierung und Verwertung von Flächen und aller damit verbundenen Gebäude- und Serviceleistungen.

Im Dezernat 3 sind das kaufmännische, das technische und das infrastrukturelle Gebäudemanagement verankert.

Beim Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist für die Verwaltung der Liegenschaften der Bau- und Liegenschaftsbetrieb zuständig. Er ist ein interner Dienstleister des Landschaftsverbandes, dem zentrale Aufgaben der Grundstücks- und Gebäudeverwaltung für das ihm anvertraute Liegenschaftsvermögen des Landschaftsverbandes obliegen. Er erfüllt diese Aufgabe in der Organisationsform einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung im Rahmen des beim Landschaftsverband eingeführten Mieter-/Vermietermodells. Grundlage für die betriebswirtschaftliche Ausrichtung beim Bau- und Liegenschaftsbetrieb bildet das Handelsgesetzbuch (HGB).

Bei den Abschreibungen ist der HGB-Einzelabschluss des Bau- und Liegenschaftsbetriebes identisch mit dem NKF-Gesamtabschluss, insofern NKF-konform. Somit sind die Abschreibungen beider Landschaftsverbände vergleichbar.

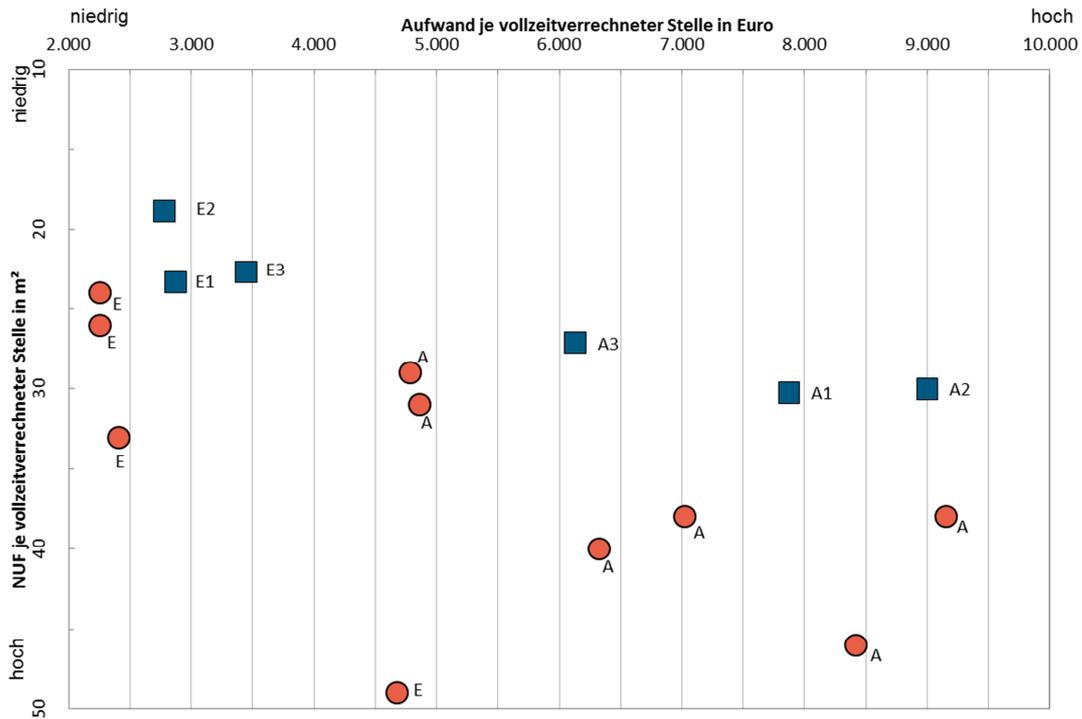
## Verwaltungsstandorte

In die Prüfung der Landschaftsverbände wurden zahlreiche Verwaltungsstandorte mit einbezogen. Dabei wurden bei den einzelnen Objekten die Gebäude, die wirtschaftlich und organisatorisch zusammen hängen, als ein Verwaltungsstandort betrachtet. Beim Landschaftsverband Rheinland wurden drei Eigentumsobjekte und drei angemietete Objekte betrachtet.

In der folgenden Matrix ist der Bewirtschaftungsaufwand je Standort dividiert durch die Anzahl der vollzeitverrechneten Stellen in Verbindung mit dem Flächenverbrauch (Nutzungsfläche NUF in m<sup>2</sup> je vollzeitverrechneter Stelle) dargestellt. Über die Buchstabenbezeichnung werden die Objekte in Eigentumsobjekte (E) und in Anmietobjekte (A) unterteilt. Die blauen Objekte stellen die Standorte des Landschaftsverbandes Rheinland dar. Die roten Objekte sind die Standorte des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe. Insgesamt wurden bei den Landschaftsverbänden Westfalen-Lippe und Rheinland 18 Verwaltungsstandorte betrachtet. In der Matrix sind davon lediglich 16 Objekte als Punktwerte dargestellt, da zwei Objekte des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe aufgrund ihrer hohen Werte nicht dargestellt werden können. Aufgrund der besseren Lesbarkeit wurde auf eine Skalierung der Grafik, die eine Darstellung aller Punktwerte gewährleisten würde, verzichtet. In der Tabelle unter der Grafik sind alle geprüften Gebäude aufgeführt.

Alle Objekte des Landschaftsverbandes Rheinland und die damit verbundenen Werte sind in einer Tabelle unterhalb der Grafik aufgeführt. In den Tabellen sind jedoch nur die Objekte des Landschaftsverbandes Rheinland aufgeführt. Auf die Auflistung der Objekte aus dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe wurde zu Gunsten der besseren Lesbarkeit des Berichtes sowie des Berichtsumfanges verzichtet. Die gpaNRW veröffentlicht die Prüfungsberichte beider Landschaftsverbände auf ihrer Internetseite. Informationen zu den Objekten des jeweils anderen Landschaftsverbandes können somit nachgelesen werden. Die Matrix gibt einen Überblick über die Vielfältigkeit der vorgefundenen Verwaltungsstandorte und ermöglicht eine erste Standortbestimmung. Die Beschriftung der Punkte findet sich in den Tabellen unter den Grafiken wieder, so dass eine Zuordnung der Punkte zu den Gebäuden möglich ist. Im weiteren Bericht gehen wir gesondert auf Eigentums- und Anmietobjekten ein und analysieren die Ergebnisse.

### Bewirtschaftungsaufwand und Flächenverbrauch je Verwaltungsstandort



| Bezeichnung | Eigentum/Anmietung | Standort                                 | Aufwand in Euro | Flächenverbrauch in m² |
|-------------|--------------------|--|-----------------|------------------------|
| E1          | Eigentum           | 000-1 LVR-ZV Landeshaus                  | 2.871           | 23                     |
| E2          | Eigentum           | 000-1 LVR-ZV Horion-Haus                 | 2.780           | 19                     |
| E3          | Eigentum           | 000-1 LVR-ZV LVR-Haus                    | 3.445           | 23                     |
| A1          | Mietfläche         | 000-1 LVR-ZV Deutzer Freiheit / TBS      | 7.874           | 30                     |
| A2          | Mietfläche         | 000-1 LVR-ZV Rheinlandhaus               | 9.000           | 30                     |
| A3          | Mietfläche         | 000-1 LVR-ZV Cologne Office Center / COC | 6.133           | 27                     |

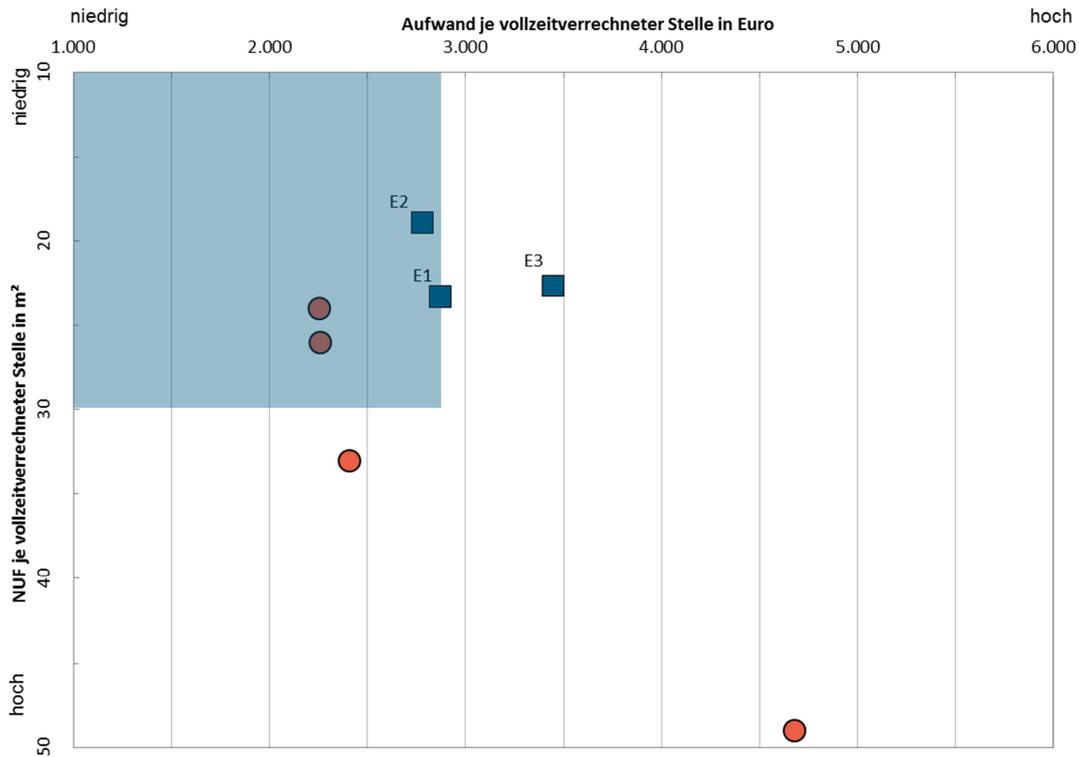
Auflistung Verwaltungsimmobilien LVR – Aufwand / Fläche

### Verwaltungsstandorte (Eigentum)

Als zusätzliches Element ist in der Grafik unten eine farbige Fläche dargestellt, die einen Wertebereich definiert. Dieser Wertebereich setzt sich zusammen aus der Flächen- und der Aufwandsbetrachtung je vollzeitverrechner Stelle.

Der Flächenverbrauch ist dargestellt auf der y-Achse. Hier reicht die in der farbigen Fläche abgebildete Spannbreite bis 30 m². Auf der x-Achse ist der Bewirtschaftungsaufwand dargestellt. Hier bezeichnet die Fläche eine Spannbreite bis 2.900 Euro Aufwand je vollzeitverrechner Stelle.

### Bewirtschaftungsaufwand und Flächenverbrauch je Verwaltungsstandort (Eigentum)



| Bezeichnung | Eigentum | Standort                 | Aufwand in Euro | Flächenverbrauch in m² |
|-------------|----------|--------------------------|-----------------|------------------------|
| E1          | Eigentum | 000-1 LVR-ZV Landeshaus  | 2.871           | 23                     |
| E2          | Eigentum | 000-1 LVR-ZV Horion-Haus | 2.780           | 19                     |
| E3          | Eigentum | 000-1 LVR-ZV LVR-Haus    | 3.445           | 23                     |

Auflistung Verwaltungsimmobilien LVR Eigentum – Aufwand / Fläche

Der durch die farbige Fläche definierte Wertebereich wird als Orientierungswert genutzt. Alle Verwaltungsgebäude, die sich in diesem Wertebereich befinden, verfügen über ein wirtschaftlich günstiges Verhältnis zwischen Flächenverbrauch und Aufwand. Der Orientierungswert bezieht sich auf die Verwaltungsgebäude beider Landschaftsverbände. Er ergibt sich aus den für die Verwaltungsstandorte vorliegenden Werten. Es ist damit gewährleistet, dass der Orientierungswert als Reflektion der bei den Landschaftsverbänden insgesamt vorgefundenen Situation zu werten ist. Der Wert wird nicht von anderen Bürokomplexen oder anderen Verwaltungsgebäuden der freien Wirtschaft beeinflusst. Eine direkte Vergleichbarkeit zwischen Orientierungswert und der Ist-Situation vor Ort ist gegeben.

Das Eigentumsobjekt E1 ist das Landeshaus am Kennedy-Ufer 2, gebaut in den Jahren 1957/58. Heute steht der fünfgeschossige, rechteckige Stahlskelettbau, der mit einer Vorhang-

fassade aus Glas und Aluminium realisiert wurde, unter Denkmalschutz. Der Grundriss des Gebäudes ist auf einem Raster aufgebaut, das im Wesentlichen im Inneren des Gebäudes eine Büroräumstruktur abbildet. Das Landeshaus ist mit ca. 14.900 m<sup>2</sup> NUF das flächenmäßig größte Eigentumsobjekt (Verwaltungsgebäude) des LVR im Vergleich. Für dieses Gebäude wurden für die Ermittlung der Zahlenwerte rund 640 vollzeitverrechnete Stellen berücksichtigt. Trotz des Alters des Gebäudes, eventuell aber auch wegen seiner ursprünglichen Konzeption als reines Verwaltungsgebäude, stellt sich dieses Gebäude im Vergleich positiv dar. Sowohl der Flächenverbrauch von 23 m<sup>2</sup> NUF als auch die Aufwandsbetrachtung in Höhe von 2.900 Euro je vollzeitverrechneter Stelle, liegen in Anlehnung an den Orientierungsbereich noch in einem positiven Bereich.

Direkt gegenüber gelegen an der Hermann-Pünder-Str. 1 steht das Eigentumsobjekt E2, das Horion-Haus. Hierbei handelt es sich ebenfalls um ein rein als Verwaltungskomplex konzipiertes Gebäude. Vornehmlich vorgehalten wird eine Büroräumstruktur verbunden mit Besprechungs- und Sitzungsräumen. Ebenfalls untergebracht in einem Gebäudeteil ist das LVR-Betriebsrestaurant. Das Horion-Haus verfügt über eine Nutzungsfläche von ca. 13.900 m<sup>2</sup> und ist in dieser Betrachtung das zweit größte Eigentumsobjekt. Für dieses Gebäude wurden für die Ermittlung der Zahlenwerte rund 740 vollzeitverrechnete Stellen berücksichtigt. Mit diesen Eckdaten befindet sich dieses Gebäude ebenfalls im Orientierungsbereich. Von den drei betrachteten Verwaltungsstandorten (Eigentum) des LVR, kann das Horion-Haus mit den wirtschaftlichsten Werten klassifiziert werden. Sowohl der Flächenverbrauch von 19 m<sup>2</sup> NUF als auch die Aufwandsbetrachtung in Höhe von 2.800 Euro je vollzeitverrechneter Stelle liegen in einem sehr wirtschaftlichen Bereich.

Eine sichtliche Abweichung vom Orientierungswert stellt das Eigentumsobjekt E3, das LVR-Haus am Ottoplatz 2, dar. Der Flächenverbrauch von 23 m<sup>2</sup> NUF liegt innerhalb des Orientierungsbereiches, jedoch liegt der Aufwand je vollzeitverrechneter Stelle mit rund 3.500 Euro je vollzeitverrechneter Stelle ca. 19 Prozent über dem maximalen Orientierungswert. Ausschlaggebend für den erhöhten Aufwand je vollzeitverrechneter Stelle sind die in der Vergangenheit notwendig gewordenen baulichen Unterhaltungsaufwendungen für die Immobilie. Insofern ist die geplante Ersatzmaßnahme für diesen Standort nur folgerichtig.

#### → **Empfehlung**

Wir empfehlen dem Landschaftsverband Rheinland für den Ersatzbau des LVR-Hauses, die Orientierungswertbetrachtung in Form einer Zielvorgabe für die Neubauplanung zu nutzen.

### **Verwaltungsstandorte (Anmietung)**

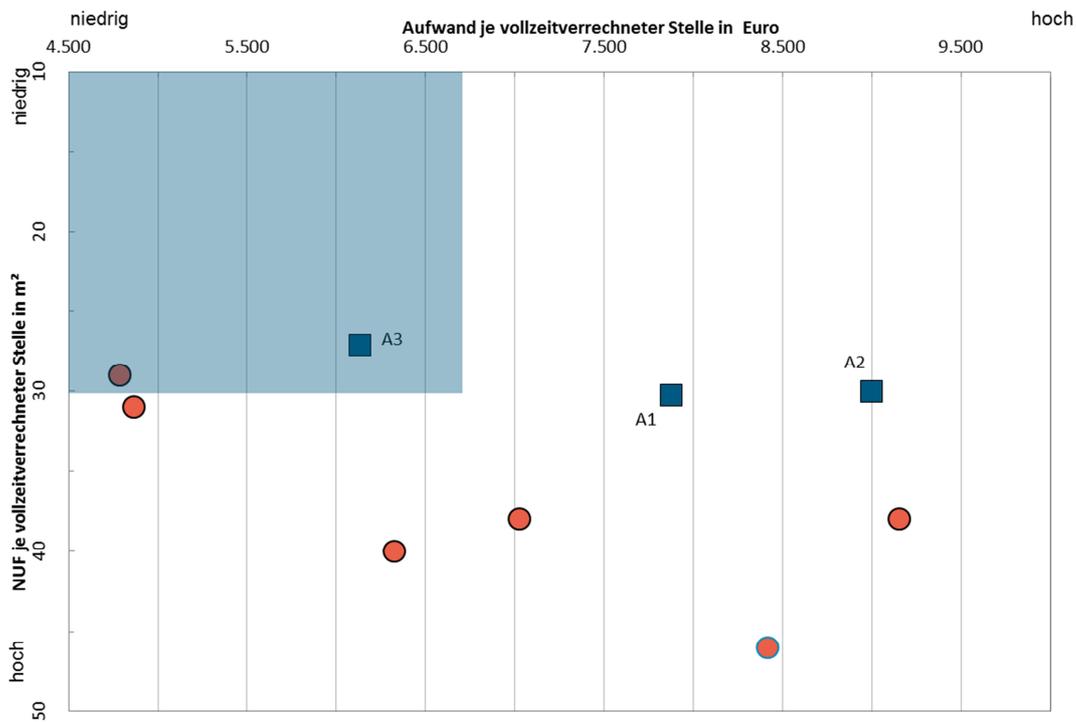
Auch für die angemieteten Verwaltungsstandorte definiert die farbige Fläche in der Grafik unten einen Wertebereich. Der Wertebereich setzt sich ebenfalls aus der Flächen- und der Aufwandsbetrachtung je vollzeitverrechneter Stelle zusammen.

Der Flächenverbrauch ist dargestellt auf der y-Achse. Hier reicht die abgebildete Spannbreite, genau wie bei den Eigentumsobjekten, bis 30 m<sup>2</sup>. Der Flächenverbrauch sollte, unabhängig der Vermögensverhältnisse (Eigentum oder Anmietung), identisch sein.

Auf der x-Achse ist der Bewirtschaftungsaufwand dargestellt. Hier bezeichnet die farbige Fläche allerdings eine Spannbreite bis 6.700 Euro Aufwand je vollzeitverrechneter Stelle. Der Unter-

schied zwischen Eigentumsobjekten und Anmietungen bei der Spannweitenbetrachtung des Aufwandes liegt, wie bereits dargestellt, an der unterschiedlichen Aufwandszusammenstellung.

### Bewirtschaftungsaufwand und Flächenverbrauch je Verwaltungsstandort (Anmietung)



| Bezeichnung | Anmietung  | Standort                                 | Aufwand in Euro | Flächenverbrauch in m² |
|-------------|------------|--|-----------------|------------------------|
| A1          | Mietfläche | 000-1 LVR-ZV Deutzer Freiheit / TBS      | 7.874           | 30                     |
| A2          | Mietfläche | 000-1 LVR-ZV Rheinlandhaus               | 9.000           | 30                     |
| A3          | Mietfläche | 000-1 LVR-ZV Cologne Office Center / COC | 6.133           | 27                     |

Auflistung Verwaltungsimmobilien LVR Anmietung – Aufwand / Fläche

Auch bei dieser Betrachtung ist der definierte Wertebereich ein Orientierungswert. Alle angemieteten Verwaltungsgebäude, die sich in diesem Wertebereich befinden, verfügen über ein wirtschaftlich günstiges Verhältnis zwischen Flächenverbrauch und Aufwand. Die in der Grafik dargestellten Objekte zeigen einen relativ gleichen Flächenverbrauch, der zwischen 27 und 30 m² NUF je vollzeitverrechner Stelle liegt. Allerdings ergibt sich bei der Aufwandsbetrachtung eine deutliche Streuung.

Die Mietfläche im Rheinlandhaus, Objekt A2, hat insgesamt nur rund 470 m² Nutzungsfläche, auf der im Betrachtungszeitraum 16 vollzeitverrechnete Stellen vorgehalten wurden. Dieser Standort generiert den höchsten Aufwand je vollzeitverrechner Stelle, bei einem Flächenverbrauch je vollzeitverrechner Stelle, der sich noch im Orientierungsbereich befindet.

Das Objekt A1, Deutzer Freiheit, hat insgesamt rund 5.600 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche, auf der im Betrachtungszeitraum 185 vollzeitverrechnete Stellen verortet waren. Auch dieser Standort hat noch einen positiven Flächenverbrauch von 30 m<sup>2</sup> je vollzeitverrechneter Stelle, allerdings liegt die Aufwandsbetrachtung ca. 18 Prozent über dem maximalen Orientierungswert.

Ende 2014 wurden durch den LVR die Räumlichkeiten im Objekt A3, Cologne Office Center, bezogen. Dort wird eine Nutzungsfläche von rund 2.700 m<sup>2</sup> vorgehalten, auf dem zum Betrachtungszeitraum ca. 100 vollzeitverrechnete Stellen vorgehalten wurden. Über diese Eckdaten generiert dieser Standort die wirtschaftlich günstigsten Kennwerte.

Erfahrungsgemäß zeigen gerade die unterschiedlichen Mietbedingungen deutlich, wie die unterschiedlichen Flächennutzungsbedingungen, verbunden mit den damit hervorgerufenen monetären Rahmenbedingungen, eine breite Streuung der Kennwerte hervorrufen. Die Breite Streuung bei der Aufwandsbetrachtung zeigt dies. Da es sich um Anmietobjekte handelt, besteht die Möglichkeit, das Mietverhältnis nach Ablauf der Mietbindung zu beenden. Insofern besteht bei den Mietobjekten Flexibilität zur Veränderung des Gebäudeportfolios. Zukünftigen Bedarfen nach ausreichenden und modernen Flächenkonzeptionen zum Arbeiten oder auch Archivieren kann hierbei zielorientiert entsprochen werden. Gerade die kleinste der Anmietflächen, die Mietfläche im Rheinlandhaus, könnte zukünftig bei einem Ersatzbau für das LVR-Haus berücksichtigt werden und dann perspektivisch entfallen.

→ **Empfehlung**

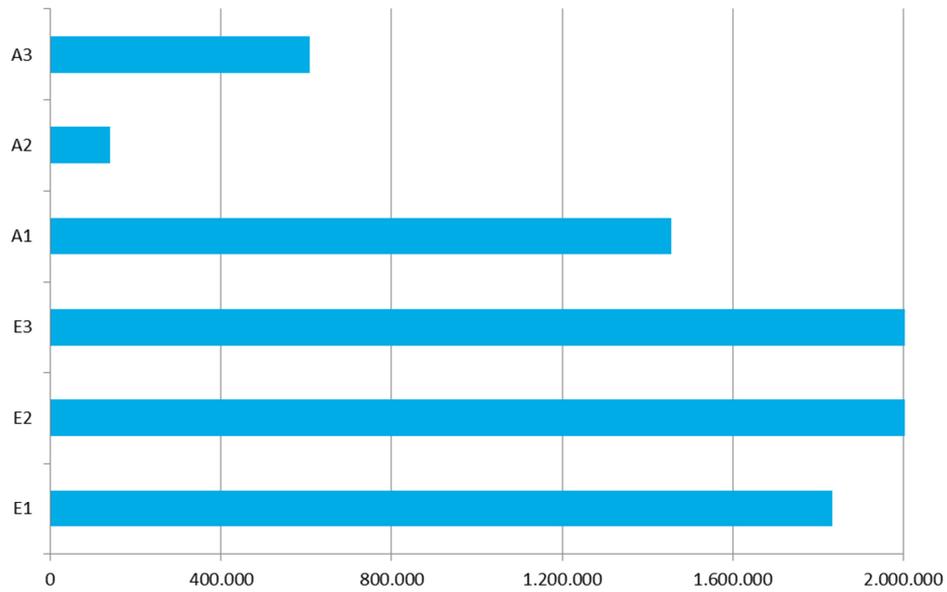
Wir empfehlen dem Landschaftsverband Rheinland, das Gebäudeportfolio der angemieteten Verwaltungsstandorte unter Berücksichtigung der aufgezeigten Werte zu prüfen.

### Bewirtschaftungsaufwand in Euro je Verwaltungsstandort

In der folgenden Grafik sind alle Verwaltungsstandorte mit dem jeweiligen Bewirtschaftungsaufwand pro Jahr aufgeführt. Der Jahreswert ist ein Mittelwert aus der Zeitreihenbetrachtung 2014 bis 2016. Die Grafik veranschaulicht, welchen Stellenwert ein Standort im Gesamtportfolio der Verwaltungsstandorte einnimmt.

So kann angenommen werden, dass Optimierungen bei den Betriebskosten im Objekt A2, der Mietfläche im Rheinlandhaus, ein anderes Einsparpotenzial generieren könnten als im Horion-Haus. Laut Angaben der Verwaltung nutzt der Landschaftsverband Rheinland derzeit die Chance zur Reduzierung der Bewirtschaftungsaufwendungen, innerhalb des Portfolios der Verwaltungsgebäude, durch den Ersatzbau für das LVR-Haus.

### Bewirtschaftungsaufwand in Euro je Verwaltungsstandort



| Bezeichnung | Eigentum / Anmietung | Standort                                 | Bewirtschaftungsaufwand in Euro |
|-------------|----------------------|--|---------------------------------|
| E1          | Eigentum             | 000-1 LVR-ZV Landeshaus                  | 1.833.984                       |
| E2          | Eigentum             | 000-1 LVR-ZV Horion-Haus                 | 2.047.057                       |
| E3          | Eigentum             | 000-1 LVR-ZV LVR-Haus                    | 2.059.788                       |
| A1          | Mietfläche           | 000-1 LVR-ZV Deutzer Freiheit / TBS      | 1.456.666                       |
| A2          | Mietfläche           | 000-1 LVR-ZV Rheinlandhaus               | 139.439                         |
| A3          | Mietfläche           | 000-1 LVR-ZV Cologne Office Center / COC | 609.279                         |

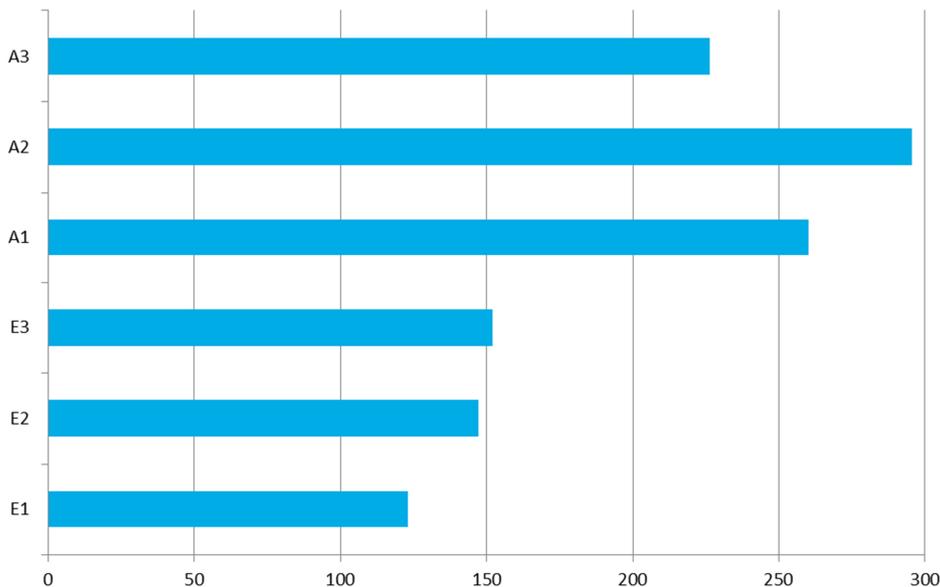
Auflistung Verwaltungsimmobilien LVR - Bewirtschaftungsaufwand in Euro

## Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m<sup>2</sup> NUF (alle Verwaltungsstandorte)

In den vorangegangenen Betrachtungen wurde der Bewirtschaftungsaufwand einer Immobilie in Verbindung mit der Anzahl an vollzeitverrechneten Stellen gebracht. Gleichzeitig erfordert ein nachhaltiges Gebäudemanagement aber auch die reine Gebäudebetrachtung. Über eine Aufwandsbetrachtung mit Bezug zur Nutzungsfläche können Stärken und Schwächen einer Immobilie transparent gemacht werden. Eine solche Aufwandsbetrachtung hat insofern einen eher technischen Hintergrund. Allerdings können auch gewählte Standards, z.B. bei den Betriebskosten (Hausmeisterdienste, Reinigung, Strom, etc.) entsprechenden Einfluss nehmen.

Von den dargestellten Eigentumsobjekten hat das LVR-Haus den höchsten Bewirtschaftungsaufwand je m<sup>2</sup> NUF. Die Gründe hierfür sind der Verwaltung bekannt und haben zur Entscheidung für einen Ersatzbau geführt. Erwartungsgemäß hoch ist auch der Wert bei den angemieteten Räumlichkeiten im Rheinlandhaus.

### Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m<sup>2</sup> NUF



| Bezeichnung | Eigentum / Anmietung | Standort                                 | Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m <sup>2</sup> NUF |
|-------------|----------------------|--|---|
| E1          | Eigentum             | 000-1 LVR-ZV Landeshaus                  | 123,21  |
| E2          | Eigentum             | 000-1 LVR-ZV Horion-Haus                 | 147,08  |
| E3          | Eigentum             | 000-1 LVR-ZV LVR-Haus                    | 152,04  |
| A1          | Mietfläche           | 000-1 LVR-ZV Deutzer Freiheit / TBS      | 260,30  |
| A2          | Mietfläche           | 000-1 LVR-ZV Rheinlandhaus               | 295,42  |
| A3          | Mietfläche           | 000-1 LVR-ZV Cologne Office Center / COC | 226,25  |

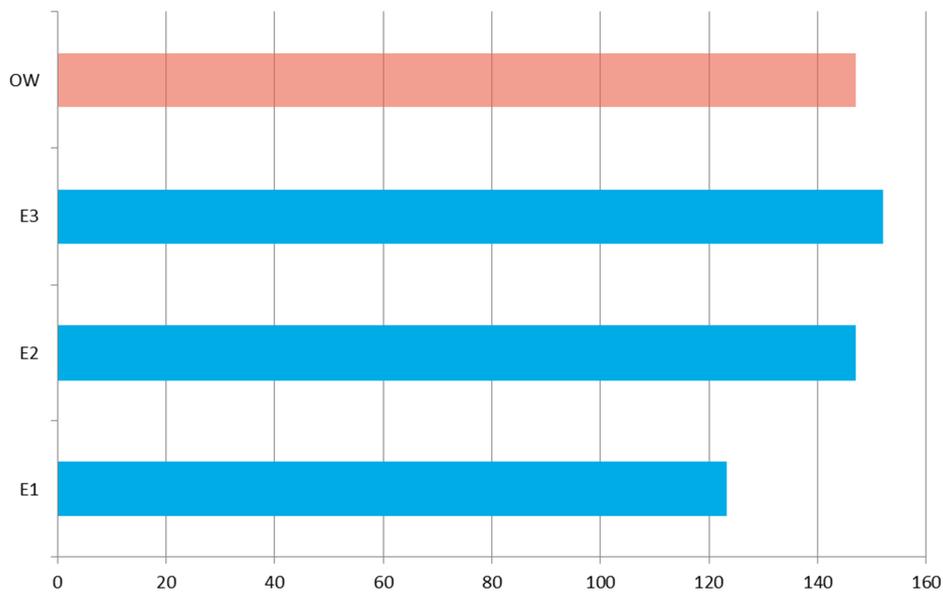
Auflistung Verwaltungsimmobilien LVR - Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m<sup>2</sup> NUF

In den beiden folgenden Grafiken wird der Bewirtschaftungsaufwand je m<sup>2</sup> NUF nach Eigentums- und Anmietungsobjekten getrennt betrachtet.

### Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m<sup>2</sup> NUF (Eigentumsobjekte)

Zusätzlich zu dem jeweiligen Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m<sup>2</sup> NUF ist der Medianwert eingetragen. Dieser stellt für diese Objektgruppe einen Orientierungswert dar.

#### Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m<sup>2</sup> NUF



| Bezeichnung | Eigentum | Standort                   | Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m <sup>2</sup> NUF |
|-------------|----------|----------------------------|---|
| E1          | Eigentum | 000-1 LVR-ZV Landeshaus    | 123,21  |
| E2          | Eigentum | 000-1 LVR-ZV Horion-Haus   | 147,08  |
| E3          | Eigentum | 000-1 LVR-ZV LVR-Haus      | 152,04  |
| OW          |          | Orientierungswert (Median) | 147,08  |

Auflistung Verwaltungsimmobilien Eigentum LVR - Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m<sup>2</sup> NUF

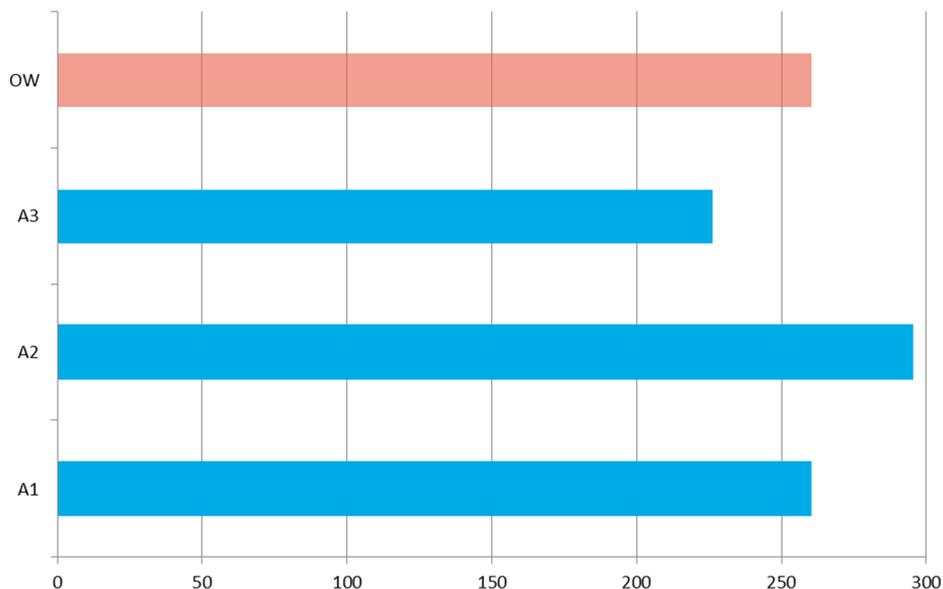
Mit dem Orientierungswert, der sich aus den hier aufgeführten Objekten ergibt, stellen wir ganz bewusst einen individuellen, ausschließlich für den Landschaftsverband Rheinland ermittelten Wert dar. Auch dieser ist als Reflektion der beim Landschaftsverband vorgefundenen Situation zu werten. Dieser Wert wurde somit bereits von einigen Objekten erreicht. Der Orientierungswert soll sozusagen als „Werkzeug“ verstanden werden. Er kann vom Landschaftsverband, je nach Vorgaben, angepasst oder auch für jedes einzelne Objekt individuell festgelegt werden.

So hat der Landschaftsverband die Möglichkeit, etwaige Einsparpotenziale individuell darzustellen, die durch umzusetzende Maßnahmen auch tatsächlich erreicht werden können.

### Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m<sup>2</sup> NUF (Mietobjekte)

In der folgenden Grafik sind alle angemieteten Verwaltungsstandorte mit dem jeweiligen Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m<sup>2</sup> NUF aufgeführt. Zusätzlich ist der Medianwert eingetragen. Dieser stellt für diese Objektgruppe einen Orientierungswert dar.

#### Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m<sup>2</sup> NUF



| Bezeichnung | Anmietung  | Standort                                 | Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m <sup>2</sup> NUF |
|-------------|------------|--|---|
| A1          | Mietfläche | 000-1 LVR-ZV Deutzer Freiheit / TBS      | 260,30  |
| A2          | Mietfläche | 000-1 LVR-ZV Rheinlandhaus               | 295,42  |
| A3          | Mietfläche | 000-1 LVR-ZV Cologne Office Center / COC | 226,25  |
| OW          |            | Orientierungswert (Median)               | 260,30  |

Auflistung Verwaltungsimmobilien Anmietung LVR - Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m<sup>2</sup> NUF

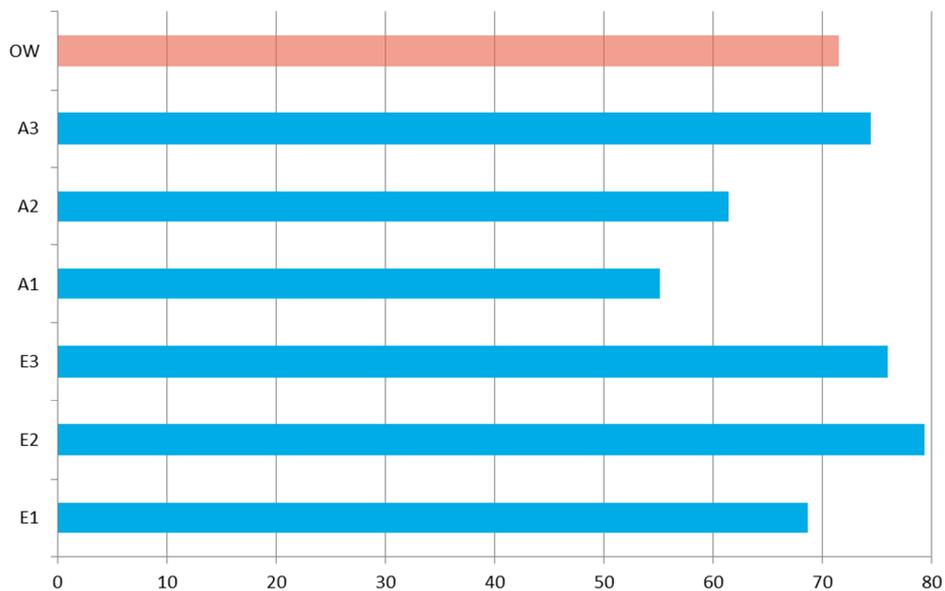
Auch hier ist der Orientierungswert als Werkzeug zu verstehen. Er kann angepasst oder individuell festgelegt werden. Allerdings sind bei Mietobjekten Maßnahmen, die vom Mieter umgesetzt werden können, um die entsprechenden Bewirtschaftungsaufwendungen zu reduzieren, eher beschränkt vorhanden. Der Landschaftsverband sollte hier insbesondere eine mögliche Abmietung der Räumlichkeiten im Rheinlandhaus im Fokus behalten.

Bei den Mietobjekten ist das Cologne Office Center das wirtschaftlich günstigste Anmietobjekt. Ursächlich hierfür ist u.a. die Grundmiete von ca. 12,50 Euro je m<sup>2</sup> NUF. Daraus ergibt sich ein überaus günstiger Kennzahlenwert. Dagegen liegt die Grundmiete bei dem Objekt Deutzer Freiheit bei über 17 Euro je m<sup>2</sup> NUF.

### Betriebskosten KG 300 in Euro je m<sup>2</sup> NUF (alle Verwaltungsstandorte)

In der folgenden Grafik sind alle Verwaltungsstandorte mit den jeweiligen Betriebskosten (Kostengruppe 300) je m<sup>2</sup> NUF aufgeführt. Der Wert je m<sup>2</sup> NUF ist ein Mittelwert aus der Zeitreihenbetrachtung 2014 bis 2016. Zusätzlich ist der Medianwert als Orientierungswert eingetragen.

#### Betriebskosten (KG 300) in Euro je m<sup>2</sup> NUF



| Bezeichnung | Eigentum / Anmietung | Standort                                 | Betriebskosten in Euro je m <sup>2</sup> NUF |
|-------------|----------------------|--|--|
| E1          | Eigentum             | 000-1 LVR-ZV Landeshaus                  | 68,68  |
| E2          | Eigentum             | 000-1 LVR-ZV Horion-Haus                 | 79,42  |
| E3          | Eigentum             | 000-1 LVR-ZV LVR-Haus                    | 76,03  |
| A1          | Mietfläche           | 000-1 LVR-ZV Deutzer Freiheit / TBS      | 55,16  |
| A2          | Mietfläche           | 000-1 LVR-ZV Rheinlandhaus               | 61,47  |
| A3          | Mietfläche           | 000-1 LVR-ZV Cologne Office Center / COC | 74,43  |
| OW          |                      | Orientierungswert (Median)               | 71,56  |

Auflistung Verwaltungsimmobilien LVR - Betriebskosten in Euro je m<sup>2</sup> NUF

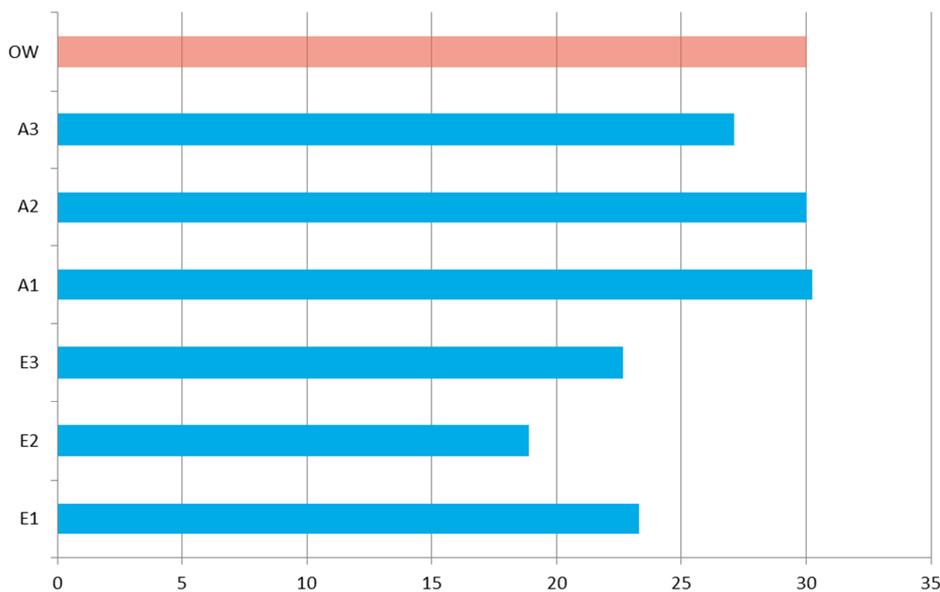
Werden die Betriebskosten separiert betrachtet, ergibt sich eine entsprechende Streuung der Werte. Bei den Mietobjekten liegt dies an der individuellen Definition der Grundmiete. Die Grundmiete beinhaltet zum Teil Anteile der Betriebskosten, die nicht separiert dargestellt werden können. Die Kennzahlenwerte für die Mietfläche im Rheinlandhaus und der Deutzer Freiheit bilden somit nicht die vollständigen Betriebskosten ab und können nicht uneingeschränkt mit den übrigen Kennzahlen verglichen werden.

Eine genaue Aufteilung der einzelnen Betriebskostenanteile für die Eigentumsobjekte liegt dem LVR vor und wird zu Steuerungszwecken genutzt. Ein erheblicher Anteil der Betriebskosten, im Mittelwert 15,20 Euro je m<sup>2</sup> NUF, entfällt auf den Pfortendienst (Zum Vergleich: Für die Fremdreinigung fällt ein Aufwand von durchschnittlich 14,10 Euro je m<sup>2</sup> NUF an, für den Stromverbrauch 12,75 Euro je m<sup>2</sup> NUF). Bei den Eigentumsobjekten erzeugt das Horion-Haus den höchsten Betriebskostenanteil je m<sup>2</sup> NUF. Dies ist u. a. bedingt durch die LVR Betriebsrestaurant in diesem Objekt.

### Flächenverbrauch in m<sup>2</sup> NUF (alle Verwaltungsstandorte)

In der folgenden Betrachtung ist der Flächenverbrauch (NUF in m<sup>2</sup>) je vollzeitverrechneter Stelle über alle Verwaltungsstandorte dargestellt. Ebenfalls ist ein Orientierungswert dargestellt.

#### Flächenverbrauch in m<sup>2</sup> NUF je vollzeitverrechneter Stelle



| Bezeichnung | Eigentum / Anmietung | Standort                 | Flächenverbrauch in m <sup>2</sup> NUF |
|-------------|----------------------|--------------------------|--|
| E1          | Eigentum             | 000-1 LVR-ZV Landeshaus  | 23                                     |
| E2          | Eigentum             | 000-1 LVR-ZV Horion-Haus | 19                                     |
| E3          | Eigentum             | 000-1 LVR-ZV LVR-Haus    | 23                                     |

| Bezeichnung | Eigentum / Anmietung | Standort                                 | Flächenverbrauch in m <sup>2</sup> NUF |
|-------------|----------------------|--|--|
| A1          | Mietfläche           | 000-1 LVR-ZV Deutzer Freiheit / TBS      | 30                                     |
| A2          | Mietfläche           | 000-1 LVR-ZV Rheinlandhaus               | 30                                     |
| A3          | Mietfläche           | 000-1 LVR-ZV Cologne Office Center / COC | 27                                     |
| OW          |                      | Orientierungswert                        | 30                                     |

Auflistung Verwaltungsimmobilien LVR - Flächenverbrauch in m<sup>2</sup> NUF je vollzeitverrechneter Stelle

An dieser Stelle hat die gpaNRW die bereits aus der Matrixdarstellung bekannte Spannweite bis 30 m<sup>2</sup> zu Grund gelegt und das obere Ende als maximalen Orientierungswert dargestellt.

→ **Feststellung**

An sämtlichen betrachteten Verwaltungsstandorten des LVR liegt der Flächenverbrauch je vollzeitverrechneter Stelle im Orientierungsbereich.

Die aufgezeigten Betrachtungsebenen (Bewirtschaftungsaufwand, Betriebskosten und Flächenverbrauch) können zur Identifizierung von Handlungsoptionen genutzt werden. Der Mitteleinsatz zur Optimierung einzelner gebäudespezifischen Rahmenbedingungen kann damit priorisiert und gesteuert werden.

→ **Empfehlung**

Wir empfehlen dem Landschaftsverband Rheinland, die im Bericht aufgezeigte Verknüpfung von Aufwands- und Flächenbetrachtung in den eigenen Kennzahlenbestand zu übernehmen und zur strategischen Steuerung des Immobilienportfolios zu nutzen.

## → Kontakt

---

Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen

---

Heinrichstraße 1, 44623 Herne

---

Postfach 10 18 79, 44608 Herne

**t** 0 23 23/14 80-0

**f** 0 23 23/14 80-333

**e** [info@gpa.nrw.de](mailto:info@gpa.nrw.de)

**i** [www.gpa.nrw.de](http://www.gpa.nrw.de)