

Raumbericht

2001

Status 2000/01





VORWORT DES BUNDESMINISTERS FÜR WIRTSCHAFT UND ARBEIT

Dr. Martin BARTENSTEIN

Mit dem Bundesimmobiliengesetz vom 29. Dezember 2000 wurde die Anfang der Neunzigerjahre begonnene Umstrukturierung der Raumbewirtschaftung des Bundes fortgesetzt und, soweit es den Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit betrifft, abgeschlossen.

Die Bundesstellen zahlen nunmehr im überwiegenden Teil der von ihnen genutzten Gebäude Miete. Damit werden die Raumkosten transparent und fühlbar gemacht, was eine wesentliche Rahmenbedingung für die Gebäudebewirtschaftung ist. Zumindest gleich wichtig hierfür sind jedoch auch zentral zusammenlaufende, ausreichende und zutreffende Informationen über die zur Verfügung stehenden Ressourcen, deren Widmung bzw. Nutzung und deren Kosten. Das Bundesimmobiliengesetz schreibt daher meinem Ressort aus gutem Grund den Aufbau einer bundesweiten Immobiliendatenbank vor, in die die Nutzerressorts und auch die Bundesimmobilienges.m.b.H. die erforderlichen Daten einbringen. Nur auf dieser Basis lassen sich die Grundlagen schaffen, die für eine zweck- und kostenorientierte, ganzheitliche Gebäudebewirtschaftung (Strategisches Facility Management) notwendig sind. Diese Daten und die daraus abgeleiteten Kennwerte werden auch zukünftig in die, ebenfalls durch das Bundesimmobiliengesetz dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit aufgetragenen, jährlichen Statusberichte über die Raumbewirtschaftung des Bundes einfließen.

Der vorliegende erste Bericht zeigt die Situation am Beginn der erfolgten Umstrukturierung auf. Da die bundesweite Immobiliendatenbank noch im Aufbau begriffen ist, stammt das Datenmaterial hauptsächlich noch aus den Vorläuferdatenbanken des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit. Die vorhandenen Daten wurden mit Angaben bzw. dem Datenmaterial einzelner in den Ressorts und in der Bundesimmobilienges.m.b.H. vorhandener Datenbankenlösungen manuell abgeglichen und ergänzt. Der nächsten Zeit wird es vorbehalten sein, die Grundlagen für den kommenden Bericht zu verbessern, um dem Zweck des Berichtes, dem auch international bereits weit verbreiteten Raum-Controlling, noch aussagekräftiger gerecht werden zu können.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Martin Bartenstein".

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort Bundesminister Dr. Martin Bartenstein	1
Abkürzungsverzeichnis	4
1. Allgemeiner Teil	
Gesetzliche Grundlagen	7
Ausgangssituation des Bundeshochbaues	8
Verwendete Daten	13
Raumnutzende Organisationen	15
2. Besonderer Teil	
Nutzflächenverteilung	21
Miet- und Nutzungskosten	22
Reinigungskosten	24
Energiekosten	27
Auswertung - Kennziffern	32
Ausblick	35
Internationales Benchmarking	36
3. Fallbeispiel	
Unterbringungsstudie "Regierungsviertel"	41

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BKA	Bundeskanzleramt
BMAA	Bundesministerium für auswärtige Angelegenheiten
BMBWK	Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMI	Bundesministerium für Inneres
BMJ	Bundesministerium für Justiz
BMLFUW	Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft
BMLV	Bundesministerium für Landesverteidigung
BMÖLS	Bundesministerium für öffentliche Leistung und Sport
BMSG	Bundesministerium für soziale Sicherheit und Generationen
BMVIT	Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
BMWA	Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
OBORG	Oberste Organe des Bundes (Parlamentsdirektion, Präsidentschaftskanzlei, Rechnungshof, Verfassungsgerichtshof, Verwaltungsgerichtshof, Volksanwaltschaft)
BMAGS	ehemaliges Bundesministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales
BMLF	ehemaliges Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft
BMUJF	ehemaliges Bundesministerium für Umwelt, Jugend und Familie
BMUK	ehemaliges Bundesministerium für Unterricht und kulturelle Angelegenheiten
BMWV	ehemaliges Bundesministerium für Wissenschaft und Verkehr
FLD	Finanzlandesdirektion
BIG	Bundesimmobilienges.m.b.H.
FAG	Finanzausgleichsgesetz
GWh	Gigawattstunde
B	Burgenland
K	Kärnten
NÖ	Niederösterreich
OÖ	Oberösterreich
S	Salzburg
St	Steiermark
T	Tirol
V	Vorarlberg
W	Wien

ALLGEMEINER TEIL

Gesetzliche Grundlagen des Raumberichtes

Ausgangssituation des Bundeshochbaues

Verwendete Daten

Raumnutzende Organisationen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Bundesimmobiliengesetz, BGBI. I Nr. 141/2000

§ 23 Abs. 1 (auszugsweise)

Die strategischen ministeriellen Kompetenzen des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit beinhalten insbesondere

1. die Errichtung und Wartung einer raumgenauen, bundesweiten, ressortübergreifenden Immobiliendatenbank zum Zweck der Erstellung eines jährlichen Bedarfsplanes für die Raumnutzungen auf Grundlage der Planungen der jeweiligen Nutzerressorts, wobei von der Bundesimmobilienges.m.b.H. und den raumnutzenden Organisationen die erforderlichen Daten zur Verfügung zu stellen sind, und die Kompatibilität zu bestehenden und künftig Bezug habenden Datenbanken (Facility Management-Programme) von den jeweiligen Nutzerressorts zu gewährleisten ist;
3. die Darstellung der Kennzahlen der Raumkosten verknüpft mit den Personaldaten für jede raumnutzende Organisation und deren jährliche Bekanntgabe an Nationalrat, Rechnungshof und Bundesregierung;

§ 23 Abs. 2

Die in Abs. 1 dem Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit zugewiesenen Kompetenzen beziehen sich nicht auf jene Liegenschaften, die als unmittelbare militärische Liegenschaften im Sinne des Punktes des Teiles 2 der Anlage zu § 2 des Bundesministeriengesetzes 1986, BGBI. Nr. 76/1986 idF BGBI. I Nr. 10/1999, anzusehen sind. Hinsichtlich der übrigen militärischen und sicherheitsbehördlichen Liegenschaften gilt die Einschränkung, dass die Zuordnung von Belegungsdaten zu Raumdaten nur in generalisierender Form zu erfolgen hat, soweit militärische bzw. sicherheitsbehördliche Geheimhaltungsinteressen dies erfordern.

Bundesministeriengesetz-Novelle 2000, BGBI. I Nr. 16/2000

Abschnitt L, Z 21 lit. e des Teiles 2 der Anlage zu § 2 des Bundesministeriengesetzes

Der Wirkungsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit umfasst:

die "Sammlung und Auswertung von Raum- und Objektdaten der von Bundesinrichtungen genutzten oder von Gesellschaften des Bundes genutzten Liegenschaften".

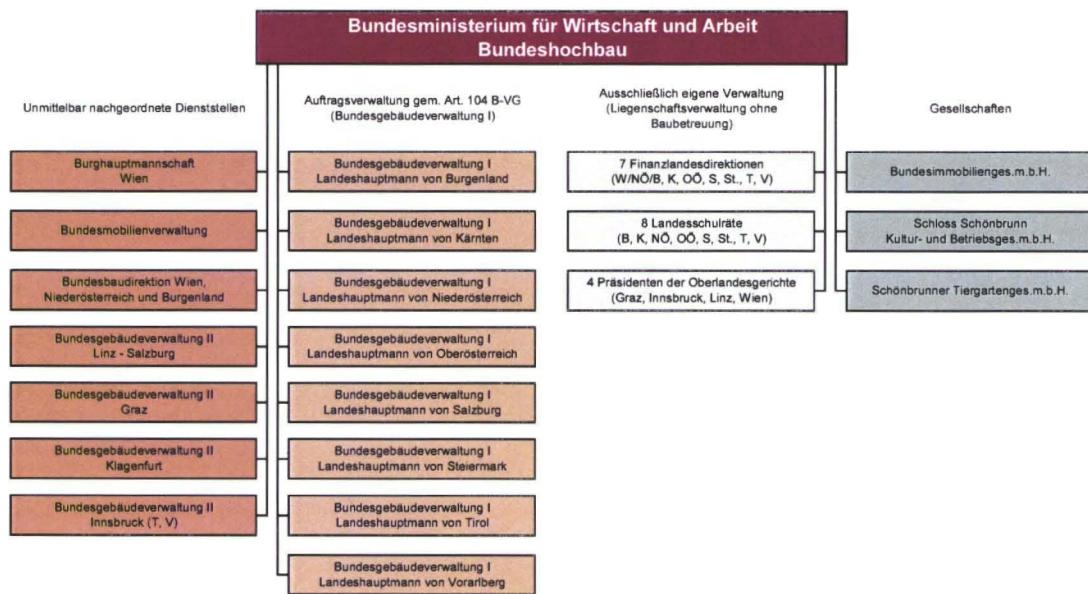
AUSGANGSSITUATION DES BUNDESHOCHBAUES

Das seinerzeitige Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten war gemäß Abschnitt C, Z 21 des Teiles 2 der Anlage zu § 2 des Bundesministeriengesetzes 1986, BGBl. Nr. 76/1986 idF BGBl. I Nr. 10/1999, unter anderem zuständig für die Verwaltung aller Bauten und Liegenschaften des Bundes einschließlich der Angelegenheiten des staatlichen Hochbaues, [...], soweit sie nicht ausdrücklich in die Zuständigkeit eines anderen Ressorts fielen. Aufgrund derartiger Sonderzuständigkeiten wurde bzw. wird eine Reihe von Liegenschaften von einzelnen Ressorts eigenverwaltet.

Mit dem BIG-Gesetz, BGBl. Nr. 419/1992, wurde der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten ermächtigt, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (die Bundesimmobilien ges.m.b.H.) zu gründen. Unternehmensgegenstand dieser Gesellschaft war insbesondere der Erwerb, die Nutzung, die Verwaltung und die Veräußerung von Liegenschaften sowie die Errichtung und Erhaltung von Bauten unter besonderer Berücksichtigung der öffentlichen Zwecke des Bundes. Der erste Umsetzungsschwerpunkt betraf den Universitäts- und Bundesschulbereich im Raum Wien sowie 3.300 Bundeswohnungen. An den bунdesgenutzten Liegenschaften wurde der BIG tranchenweise das Fruchtgenussrecht eingeräumt. Die Wohnliegenschaften wurden einer Tochtergesellschaft der BIG, der BIG-Liegenschaftsverwertungsges.m.b.H., ins Eigentum übertragen. Auf Basis von insgesamt fünf Novellen zum BIG-Gesetz erfolgte die Übertragung weiterer Liegenschaften in ganz Österreich. Gegen Ende des Jahres 2000 standen rund 2,1 Mio. m² bунdesgenutzter Mietflächen in der Verwaltung der BIG und waren ca. 4.500 Wohnungen an die BIG bzw. BIG-Liegenschaftsverwertungsges.m.b.H. verkauft worden.

Ausgangssituation
Raumbericht/Status 2000/01

Die Organisation des Bundeshochbaus zu diesem Zeitpunkt ist in dem nachstehenden Organigramm dargestellt.



Durch die Bundesministeriengesetz-Novelle 2000, BGBl. I Nr. 16/2000, wurden dem Bundesministerium für Landesverteidigung die Angelegenheiten der Errichtung, Instandhaltung und Verwaltung aller Bauten, Anlagen und Liegenschaften des Bundes, die dem Bundesministerium, der Heeresverwaltung oder dem Bundesheer dienen, einschließlich des Heeresgeschichtlichen Museums übertragen. Mit Inkrafttreten des daraufhin abgeschlossenen Ressortübereinkommens zwischen dem Bundesministerium für Landesverteidigung und dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit vom März 2000 wechselten ca. 1.240 Bedienstete (das entsprach mehr als der Hälfte der Bediensteten der Bundesgebäudeverwaltung) mit ca. der Hälfte der Liegenschaftsflächen in das Bundesministerium für Landesverteidigung.

Die Reste betroffener bundeseigener Dienststellen (Bundesbaudirektion Wien für Wien, Niederösterreich und Burgenland sowie die Bundesgebäudeverwaltungen II) wurden daraufhin im Rahmen einer internen Organisationsänderung im Bereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit zur Bundesgebäudeverwaltung Österreich mit ca. 670 Bediensteten zusammengefasst.

Ausgangssituation
Raumbericht/Status 2000/01

Mit dem Bundesimmobiliengesetz 2000, BGBl. I Nr. 141/2000, wurden bzw. werden etwa 1.400 Liegenschaften, auf denen sich etwa 3.500 nunmehrige Bestandobjekte befinden, in vier Tranchen in das Eigentum der BIG übertragen. Darunter auch jene der BIG bisher zum Fruchtgenuss überlassenen Liegenschaften. Für die jeweiligen haushaltsleitenden Organe wurden gleichzeitig Mietverhältnisse im Ausmaß der bisherigen Nutzungen (insgesamt ca. 4,2 Mio. m² Nutzfläche) begründet, sofern nicht (bei ehemaligen Fruchtgenussliegenschaften) bereits solche bestanden. Die für die Mietzinse, die baubezogenen Mieteraufwendungen und die bauliche Erhaltung bzw. Fertigstellung für nicht der BIG übertragene Gebäude erforderlichen Mittel werden zum überwiegenden Teil durch Aufteilung und Umschichtung von Mitteln des bisherigen Hochbaubudgets bedeckt.

Ca. 60 historische Objekte mit etwa 500.000 m² Nutzfläche werden zur Verankerung des kulturellen Erbes in der Gegenwart weiterhin von der Republik Österreich unmittelbar verwaltet. Für die Bau- und Liegenschaftsverwaltung der historischen Objekte verbleibt dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit eine (die älteste und traditionsreichste) nachgeordnete Dienststelle, die Burghauptmannschaft Österreich mit einer Zweigniederlassung in Tirol.

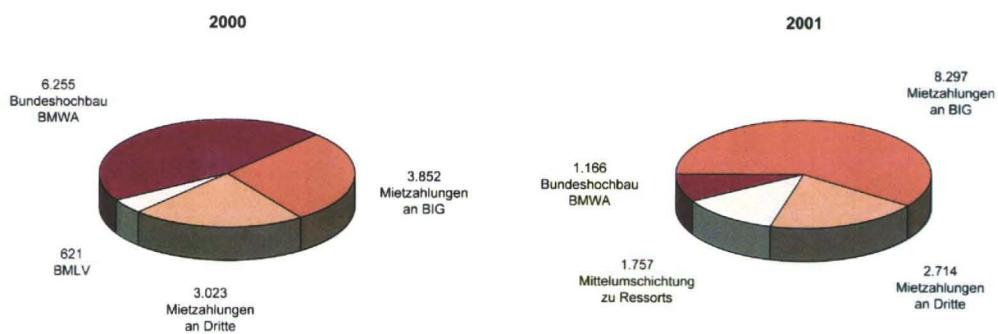
Die Verwaltung des ehemals hofärarischen Mobiliars und Tafelgerätes verbleibt bei der Bundesmobilienverwaltung.

Die bisherige Bundesgebäudeverwaltung Österreich wurde als Tochtergesellschaft der BIG in eine Immobilienmanagementgesellschaft des Bundes m.b.H. ausgegliedert. Fünf Jahre lang ist diese durch einen Ergebnisabführungsvertrag mit der BIG verschränkt. Mit dem Bundesimmobiliengesetz wurde auch die Möglichkeit geschaffen, 151 Bedienstete der bisherigen Auftragsverwaltung des Bundes im Bereich der Länder (zählte zur Bundesgebäudeverwaltung I) in der Immobilienmanagementgesellschaft des Bundes m.b.H. zu beschäftigen. Das nachstehende Organigramm zeigt die Organisation des Bundeshochbaus nach Inkrafttreten dieses Gesetzes.



Die nachfolgenden Grafiken sollen die durch das Bundesimmobiliengesetz bedingten Änderungen der ressortmäßigen Mittelzuordnung und Mittelverwendung veranschaulichen.

Bau- und Mietaufwendungen (in Mio. ATS)



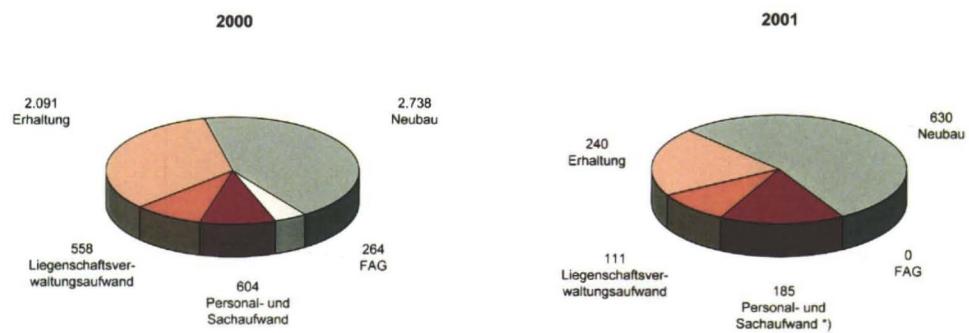
Die Überführung der Heeresliegenschaften ab dem 1. April 2000 in den Kompetenzbereich des Bundesministeriums für Landesverteidigung bedingte, dass ab diesem Zeitpunkt die baulichen Aufwendungen von diesem Ressort selbst getragen werden und daher diese Mittel bereits im Verlauf des Jahres 2000 vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit zum Bundesministerium für Landesverteidigung umgeschichtet wurden.

Erfasst wurden die Bau- und Liegenschaftsaufwendungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit, die zu anderen Ressorts umgeschichteten Mittel sowie die Aufwendungen der Ressorts für Mieten bei der BIG und bei privaten Dritten. Anzumerken ist jedoch, dass es sich bei den das Jahr 2001 betreffenden Werten um prognostizierte bzw. aus dem Bundesvoranschlag entnommene Beträge handelt.

Ab dem 1. Jänner 2001 wurden vormals beim Bundeshochbau budgetierte Mittel zum Zweck der Abdeckung der Mieteraufwendungen (für Einmietungen der Ressorts bei der BIG und anderen Vermietern) und für Erhaltungserfordernisse bei nicht der BIG übertragenen, von den Ressorts eigenverwalteten Liegenschaften, zu den Nutzerressorts umgeschichtet. Die Änderung der Mittelverwendung im Bereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit ist in der folgenden Grafik dargestellt.

Ausgangssituation
Raumbericht/Status 2000/01

**Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (Bundeshochbau)
Mittelverwendung (in Mio. ATS)**



VERWENDETE DATEN

Entsprechend den Anforderungen des Gesetzesauftrages zur Erstellung des Raumberichtes wurden die verwendeten Daten in die Hauptgruppen "Personal", "Flächen" und "Kosten" gegliedert. Diese Daten wurden für die einzelnen raumnutzenden Organisationen, jedoch ohne Dienst- und Naturalwohnungen und dergleichen, erhoben.

Personendaten

Für die Personendaten stand eine Auflistung der Bediensteten, getrennt nach raumnutzenden Organisationen, zur Verfügung. Diese Auflistung mit Stand April 2000 wurde vom Bundesministerium für öffentliche Leistung und Sport zur Verfügung gestellt und für die speziellen Zwecke des Raumberichtes adaptiert. Um eine aussagekräftige Einbeziehung von Personendaten in entsprechende Kennziffern des Liegenschaftscontrollings zu erreichen, wird in Hinkunft jedoch auch die Zurverfügungstellung von Kenndaten wie z.B. Schüler- und Studentenzahlen, Kundenfrequenz im Parteienverkehr etc. erforderlich und Aufgabe der Datenbeschaffung sein.

Flächendaten

Aufgrund unterschiedlicher Zielsetzungen gibt es verschiedene Berechnungsarten für die Fläche eines Objektes. Die Nutzfläche sowie die Nettogrundrissfläche nach ÖNORM B 1800 und die Nutzfläche nach dem Mietrechtsgesetz stellen dabei die wichtigsten Flächenberechnungsmethoden dar. Jede dieser Berechnungsmethoden ergibt bei ein und demselben Objekt einen anderen Flächenwert. Deshalb ist die Zielsetzung für die Wahl der Berechnungsmethode ausschlaggebend.

"Nutzflächen" nach ÖNORM B 1800

Die Nutzflächen nach ÖNORM B 1800 besitzen unterschiedliche Wertigkeit in Bezug auf den angemessenen Hauptmietzins. Je nach Nutzung (z.B. Büronutzung, Gangfläche, Labor) wird ein unterschiedlicher Mietzins angesetzt. Die Zuordnung von mehrfach genutzten Flächen ist nicht immer eindeutig möglich. Beispielsweise kann eine Pausenhalle sowohl als reine Verkehrsfläche als auch als Nutzfläche (etwa für Veranstaltungen) genutzt werden.

"Nutzflächen" nach dem Mietrechtsgesetz

Die Nutzflächenberechnung nach dem Mietrechtsgesetz stellt auf die konkreten Umstände der Vermietung ab. Interne, mitvermietete Verkehrsflächen werden in der Regel miteinbezogen. Keller- und Dachbodenräume werden nur manchmal, die "allgemeinen Teile" des Hauses bzw. Gemeinschaftseinrichtungen werden normalerweise nicht als Mietgegenstand erfasst und zählen nicht zur vermieteten "Nutzfläche" im Sinne des Mietrechtsgesetzes.

Verwendete Daten

Raumbericht/Status 2000/01

Da die Nutzflächenberechnung nach dem Mietrechtsgesetz somit in erster Linie vom jeweiligen Mietvertrag abhängt, stellt diese Berechnungsmethode für sich alleine keine geeignete Grundlage für ein künftiges Benchmarking dar.

"Nettogrundrissfläche" nach ÖNORM B 1800

Die Nettogrundrissfläche nach ÖNORM B 1800 ist zwar eindeutig definierbar, besitzt jedoch den Nachteil, dass eine Flächenaufteilung von allgemein bzw. gemischt genutzten Teilen des Hauses sowie Unterscheidungen bezüglich Nutzung oder wirtschaftlich zu beurteilender Kenngrößen nicht unmittelbar möglich ist. Die auf die Nettogrundrissfläche bezogene Miete lässt zudem auch keinen Vergleich zu marktüblichen Preisen zu.

Unter Berücksichtigung des verfügbaren Datenmaterials wurde im vorliegenden Raumbericht weitestmöglich die Nutzfläche nach ÖNORM B 1800 als Parameter des Raumbedarfes verwendet.

Für künftige Raumberichte werden allerdings alle drei vorstehend beschriebenen Flächentypen zu berücksichtigen sein. Darüber hinaus wird eine Untergliederung der betrachteten Flächen nach der Nutzungsart erforderlich sein.

Kostendaten

Für die Darstellung raumbezogener Aufwendungen der raumnutzenden Organisationen wurden die Kosten für Mieten (Hauptmietzins zuzüglich allgemeine Betriebskosten und allfällige Umsatzsteuer), Energiekosten und Reinigungskosten sowie die mieterbezogenen Instandhaltungskosten erfasst. Durch die Betrachtung dieser Kostenkomponenten wird es möglich, den überwiegenden Teil der raumbezogenen Aufwendungen darzustellen. Spätere Auswertungen werden einen höheren Detaillierungsgrad erzielen.

Die Energiekosten wurden der Energiestatistik für das Jahr 1999 entnommen, da die Daten in geschlossener Form nur für dieses Jahr verfügbar waren. Somit kann auch die Ressortverteilung nur den Zustand vor Inkrafttreten der Novelle 2000 zum Bundesministeriengesetz 1986 berücksichtigen. Es wurde jedoch darauf Bedacht genommen, in den Detailbereichen die Energiedaten manuell den jeweils raumnutzenden Organisationen zuzuordnen.

Da eine gesonderte Erfassung der nunmehrigen mieterpflichtigen Instandhaltungskosten derzeit noch nicht möglich ist, wurde analog der Modellrechnung zum Bundesimmobilien-ge setz 2000 ein einheitlicher Ansatz von ATS 6,- je m² und Monat verwendet.

RAUMNUTZENDE ORGANISATIONEN

Die nachstehende Tabelle zeigt die Untergliederung der haushaltsleitenden Organe (Bundesministerien und Oberste Organe des Bundes) in die raumnutzenden Organisationen und folgt im Wesentlichen der PIS-Codierung (Personalinformationssystem des Bundes). Diese Aufgliederung ist bei Organisationsänderungen zu adaptieren.

Haushaltsleitende Organe	Raumnutzende Organisationen
Bundeskanzleramt	Zentralleitung Unabhängiger Bundesasylsenat Staatsarchiv und Archivamt Österreichisches Statistisches Zentralamt Amt der Österreichischen Staatsdruckerei Amt der Bundestheater
BM für auswärtige Angelegenheiten	Zentralleitung Vertretungsbehörden Österreichische Kulturinstitute
BM für Bildung, Wissenschaft und Kultur	Zentralleitung Hofmusikkapelle Bundesschullandheime und Schulsportveranstaltungen Sonstige Einrichtungen für Jugenderziehung Bundesstaatliche Einrichtungen der Erwachsenenbildung Museen Nationalbibliothek und Phonotheke Bundesdenkmalamt 16 Organe der Landesschulräte 2 Organe des Stadtschulrates für Wien 2 Organe für allgemeinbildende höhere Schulen Höhere Internatsschulen des Bundes Bundesblindenerziehungsinstitut und Bundesinstitut für Gehörlose Allgemeinbildende Pflichtschulen 10 Organe für Konvikt und Schülerheime 10 Organe für technische und gewerbliche Lehranstalten 9 Organe für Sozialakademien, Lehranstalten für Fremdenverkehr, Lehranstalten für soziale und wirtschaftliche Berufe 9 Organe für Handelsakademien und Handelsschulen 7 Pädagogische Akademien 10 Bundesanstalten für Kindergartenpädagogik und Sozialpädagogik Berufspädagogische Akademien 5 Bundesanstalten für Leibeserziehung 9 Pädagogische Institute 7 Verwaltungsbereiche für Hochschuleinrichtungen Forschungsvorhaben in internationaler Kooperation 18 Universitäten (einschließlich Kunsthochschulen) 2 Wissenschaftliche Anstalten
BM für Finanzen	Zentralleitung 7 Finanzlandesdirektionen Bundespensionsamt Finanzprokuratur Österreichisches Postsparkassenamt Amt der Münze Österreich

Haushaltsleitende Organe	Raumnutzende Organisationen
BM für Inneres	Zentralleitung Zivilschutz Kriminalpolizeilicher Beratungsdienst, Opferschutzeinrichtungen 16 Organe der Bundespolizeidirektionen 8 Organe der Sicherheitsdirektionen 8 Organe der Landesgendarmeriekommmandos Gendarmeriezentralschule Mödling Flüchtlingsbetreuung und Integration Öffentliches Denkmal und Museum Mauthausen samt Außenstellen Bundesasylamt
BM für Justiz	Zentralleitung Oberster Gerichtshof und Generalprokurator 4 Oberlandesgerichte 3 Organisationseinheiten für Justizanstalten Bewährungshilfe
BM für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft	Zentralleitung Landwirtschaftliche Bundeslehranstalten Pflanzenbauliche Bundesanstalten Forstwirtschaftliche Bundeslehranstalten Forstliche Bundesversuchsanstalt Bundesanstalt für Agrarwirtschaft Bundesanstalt für Bergbauernfragen Wasserwirtschaftliche Bundesanstalten Forstliche Ausbildungsstätten Wildbach- und Lawinenverbauungsdienst Bundeskellereiinspektion Bundesgärten Umweltpolitische Maßnahmen
BM für Landesverteidigung	Zentralleitung Militärkommando Wien Korpskommando I Korpskommando II Heeresmaterialamt Kommando Fliegerdivision Heeresgebührenamt 4 Heeresbauverwaltungen Heeresgeschichtliches Museum, Militärwissenschaftliches Institut
BM für öffentliche Leistung und Sport	Zentralleitung Verwaltungsakademie Amt der Bundessporteinrichtungen
BM für soziale Sicherheit und Generationen	Zentralleitung 7 Bundesämter für Soziales und Behindertenwesen Lebensmitteluntersuchungsanstalten Bundesinstitut für Arzneimittel 6 Bakteriologisch - Serologische Untersuchungsanstalten 4 Veterinärmedizinische Anstalten Jugend und Familie - Familienpolitische Maßnahmen

Raumnutzende Organisationen
Raumbericht/Status 2000/01

Haushaltsleitende Organe	Raumnutzende Organisationen
BM für Verkehr, Innovation und Technologie	Zentralleitung Schifffahrtspolizei Forschungs- und Technologietransfer Amt des Bundesforschungs- und Prüfzentrums Arsenal Wasserstraßendirektion Amt der Wasserstraßendirektion Bundesprüfanstalt für Kraftfahrzeuge Österreichisches Patentamt
BM für Wirtschaft und Arbeit	Zentralleitung Bergbehörden 9 Ämter des Arbeitsmarktservices Heimarbeitskommissionen Arbeitsinspektion Bundesmobilienverwaltung Schönbrunner Tiergartenamt Beschussämter Amt der Bundesimmobilien Burghauptmannschaft Österreich Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
Bundesgesetzgebung Präsidentenkanzlei Rechnungshof Verfassungsgerichtshof Verwaltungsgerichtshof Volksanwaltschaft	Parlamentsdirektion Präsidentenkanzlei Rechnungshof Verfassungsgerichtshof Verwaltungsgerichtshof Volksanwaltschaft

BESONDERER TEIL

Nutzflächenverteilung

Miet- und Nutzungskosten

Reinigungskosten

Energiekosten

Auswertung - Kennziffern

Ausblick

Internationales Benchmarking

NUTZFLÄCHENVERTEILUNG

Wie bereits erwähnt, wurde weitestmöglich die Nutzfläche nach ÖNORM B 1800 als Kenngröße für die Inanspruchnahme von Raum gewählt.

In der nachstehenden Tabelle sind die von den einzelnen haushaltsleitenden Organen in Anspruch genommenen Nutzflächen (einschließlich Einmietungen bei Dritten, soweit diese bekannt waren) aufgelistet. Der Vollständigkeit halber wurden zusätzlich noch sonstige Nutzer (ausgegliederte Gesellschaften, Museen, Bundestheater etc.) aufgenommen.

Haushaltsleitende Organe	Nutzfläche in m ²	
	Gesamt	in %
BKA	142.938	1,29
BMAA	31.467	0,28
BMBWK	4.910.783	44,34
BMF	572.258	5,17
BMI	919.087	8,30
BMJ	707.206	6,39
BMLFUW	337.596	3,05
BMLV	2.646.657	23,90
BMÖLS	14.542	0,13
BMSG	106.179	0,96
BMVIT	28.385	0,26
BMWA	226.535	2,05
OBORG	31.464	0,28
Sonstige Nutzer	399.579	3,61
Gesamtsumme	11.074.676	100,00

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass ca. 44 % der gesamten Nutzfläche vom Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur und ca. 24 % vom Bundesministerium für Landesverteidigung genutzt werden. Der Anteil dieser beiden Ressorts beträgt somit etwa zwei Drittel der gesamten Nutzfläche.

MIET- UND NUTZUNGSKOSTEN

Grundsätzlich sind nach Inkrafttreten des Bundesimmobiliengesetzes folgende Arten von Miet- und Nutzungskosten für den Bund zu berücksichtigen:

- * Mietzahlungen an die BIG
 - für die zum Jahreswechsel 2000/2001 in das Eigentum der BIG übergegangenen Bundesliegenschaften (Anlage A.1.1 im Bundesimmobiliengesetz)
 - für jene Bundesliegenschaften, an denen die BIG derzeit ein Fruchtgenussrecht besitzt und die mit 1. Jänner 2002 und 1. Jänner 2003 in das Eigentum der BIG übergehen (Anlage A.2 im Bundesimmobiliengesetz)
- * Mietzahlungen an Dritte für angemietete Objekte im Eigentum bundesfremder Dritter
- * Bauaufwendungen und Bauinvestitionen für historische Objekte (Anlage B im Bundesimmobiliengesetz), die von der Burghauptmannschaft Österreich verwaltet werden
- * Bauaufwendungen und Bauinvestitionen für Objekte, die von einem anderen Ressort (z.B. Bundesministerium für Landesverteidigung) eigenverwaltet werden.

Zur Ermittlung der diesbezüglich von den einzelnen raumnutzenden Organisationen aufzuwendenden Kosten standen für den vorliegenden Raumbericht folgende Quellen und Daten zur Verfügung

- * Bundesrechenzentrum: Zahlungen des Bundes für Miete und Pacht für das Jahr 2000 und die Monate Jänner bis Mai 2001
- * BIG: Ressortvorschreibungen für das Jahr 2000 und die ersten beiden Quartale 2001
- * Mietvertrag Republik Österreich - BIG vom 6. Dezember 2000 bzw. 2. Jänner 2001
- * Aufgliederung der an die Ressorts aufzuteilenden Beträge für Hauptmietzinse für das Jahr 2001.

Aus diesen Unterlagen und unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wurden die Bruttomietzinse (Entgelt für Hauptmietzins inklusive allgemeine Betriebskosten und Umsatzsteuer) ermittelt, wobei diese Daten für das Jahr 2001 aus den vorliegenden Quartalsdaten auf das Gesamtjahr hochgerechnet wurden. Diese Daten standen bis auf wenige Ausnahmen nur auf Ebene der haushaltseitenden Organe zur Verfügung. Bei den Ressorts Bundesministerium für Finanzen und Bundesministerium für Justiz standen teilweise Daten auf Ebene der raumnutzenden Organisationen zur Verfügung, die eine beispielhafte Auswertung für diese Teilbereiche zuließen (siehe Kapitel "Auswertung - Kennziffern").

Der nachstehenden ressortweisen Darstellung der Bruttomietzahlungen für das Jahr 2001 ist zu entnehmen, dass mehr als 85 % der Kosten auf vier Ressorts (Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur, Bundesministerium für Inneres, Bundesministerium für Justiz und Bundesministerium für Finanzen) entfallen. Etwa 65 % entfallen alleine auf das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur. In der Tabelle wurden die Mietzahlungen dieses Ressorts getrennt nach den Bereichen "Schulen" und "Universitäten" ausgewiesen. Die im Verhältnis zur genützten Fläche sehr geringen Mietzahlungen des Bundesministeriums für Landesverteidigung erklären sich dadurch, dass sich der Großteil in Eigenverwaltung befindet und hierfür keine Mieten anfallen.

Gesamtbruttomieten (an BIG und Dritte)

Haushaltsleitende Organe	Mio. ATS / 2001	in %
BKA	91,2	0,83%
BMAA	174,0	1,58%
BMBWK - Schulen	3.833,2	34,81%
BMBWK - Universitäten	3.475,5	31,57%
BMF	640,5	5,82%
BMI	1.027,7	9,33%
BMJ	690,8	6,27%
BMLFUW	196,9	1,79%
BMLV	390,7	3,55%
BMÖLS	24,2	0,22%
BMSG	132,3	1,20%
BMVIT	141,4	1,28%
BMWA	165,1	1,50%
OBORG	27,0	0,24%
Summe	11.010,5	100,00%

REINIGUNGSKOSTEN

Aus den eingelangten Meldungen der einzelnen haushaltsleitenden Organe und der Bundesbeschaffungsges.m.b.H. wurden insgesamt 921 Datensätze erstellt. Damit waren nahezu alle haushaltsleitenden Organe erfasst. Für die Belange des Parlaments und des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur waren leider keine Daten verfügbar. Es mussten insgesamt 138 Datensätze wegen offensichtlicher Fehler ausgeschieden werden. Eine Richtigstellung dieser Daten bzw. Durchführung einer Plausibilitätsüberprüfung war im Rahmen der Bearbeitung nicht bzw. nur in geringem Umfang möglich. Für künftige Bearbeitungen wird jedenfalls ressortweise auf eine Überprüfung des Datenmaterials besonderes Augenmerk zu legen sein. Alle Datensätze wurden in die Gruppen "Fremdreinigung" bzw. "Eigenreinigung" eingeteilt. Etwa 92 % der verbliebenen Datensätze entfielen auf die Gruppe "Fremdreinigung", die restlichen ca. 8% auf die Gruppe "Eigenreinigung".

Dieses Datenmaterial stellt also lediglich eine statistische Stichprobe der tatsächlichen Aufwendungen dar. Für jene Organisationen, deren Daten nicht verfügbar waren, wurde aus mathematisch-statistischen Gründen als erste Näherung der Mittelwert aus den übrigen haushaltsleitenden Organen herangezogen. Dies ist insbesondere beim Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur problematisch, da die Reinigung bei Schulen und Universitäten zweifellos anderen Parametern folgt, als dies bei sonstigen Amtsgebäuden der Fall ist. Dem für dieses Ressort eingesetzten Wert kommt also keine exakte Bedeutung zu. Dieser ist lediglich ein "Platzhalter" für spätere genauere Daten. Die Belange des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur stellen jedoch einen so bedeutenden Faktor dar, dass diese Vorgangsweise trotz dieses Mangels gewählt wurde.

Da die vorhandenen Liegenschaftsdaten auf der jeweiligen Nettogrundrissfläche nach ÖNORM B 1800 der betrachteten Objekte beruhten, mussten diese Daten, um vergleichbare Kostenkomponenten zu erhalten, auf Nutzflächen nach ÖNORM B 1800 umgerechnet werden.

Da die übermittelten Daten auch unvollständig waren, mussten diese auf die Gesamtnutzflächen der jeweiligen haushaltsleitenden Organe hochgerechnet werden.

Einen Überblick verschafft die nachfolgende Tabelle.

Haushaltsleitendes Organ	Reinigungskosten	
	Spezifische Kosten ATS/m ² NF u. Jahr	Gesamtkosten Mio. ATS/Jahr
BKA	303,0	43,31
BMAA	324,6	10,21
BMBWK	269,6 ^{*)}	1.323,95 ^{*)}
BMF	203,8	116,63
BMI	421,7	387,58
BMJ	247,0	174,68
BMLFUW	225,6	76,16
BMLV	188,7	499,42
BMÖLS	385,0	5,60
BMSG	239,4	25,42
BMVIT	241,7	6,86
BMWVA	228,0	51,65
OBORG	333,9	10,51
Summe	---	2.731,98

^{*)} Aus dem Durchschnitt der Werte der übrigen Ressorts ermittelt.
Keine quantitative Aussage möglich.

Bezüglich der relativ niedrigen Reinigungskosten pro m² und Jahr beim Bundesministerium für Landesverteidigung ist zu vermuten, dass die Reinigungsarbeiten teilweise durch Rekruten des österreichischen Bundesheeres selbst durchgeführt werden.

Die weitere Auswertung erfolgte getrennt nach den Gruppen "Fremdreinigung" und "Eigenreinigung". Bei diesen Auswertungen wurden zunächst grobe Ausreißer (unter 1 ATS pro m² und Monat und über 100 ATS pro m² und Monat) eliminiert. Zur Bewertung der Reinigungskosten wurden zwei unterschiedliche Methoden angewandt, die zu divergierenden Ergebnissen führten.

Für jeden Datensatz der Gruppen Fremd- bzw. Eigenreinigung wurden die jährlichen ATS/m²-Reinigungskosten ermittelt. Aus den Summen dieser wurde jeweils für die Fremd- und Eigenreinigung das arithmetische Mittel errechnet. Nach dieser Methode betragen die Jahresdurchschnittskosten für die Fremdreinigung 276 ATS/m² und für die Eigenreinigung 244 ATS/m².

In den Eigenreinigungskosten sind jedoch keine Overheadkosten, Materialkosten etc. enthalten. Bei einer realistischen Schätzung der fehlenden Kostenelemente ist der ermittelte Wert der Eigenreinigungskosten in etwa zu verdoppeln.

In weiterer Folge sollten die Reinigungskosten auch einem internationalen Vergleich unterzogen werden. Dem von der Oberfinanzdirektion Köln dankenswerterweise zur Verfügung gestellten "Abschlussbericht - Liegenschaftscontrolling des Bundes, 1999" wurden die Reinigungskosten für "Dienstliegenschaften" entnommen. Um einen seriösen Vergleich anstellen zu können, wurde die Berechnungsmethode erfragt und diese auch bei den österreichischen Datensätzen angewandt. Demnach wurden die Gesamtausgaben für die Fremd- bzw. Eigenreinigung durch die jeweiligen Gesamtflächen dividiert. Nach dieser Methode betragen die Jahresdurchschnittskosten/m² für die Fremdreinigung 175 ATS/m² und für die Eigenreinigung 285 ATS/m². Bei den Eigenreinigungskosten sind jedoch auch hier keine Overheadkosten, Materialkosten etc. enthalten. Die von der Oberfinanzdirektion Köln übermittelten Jahresdurchschnittskosten/m² betragen für die Fremdreinigung 16 DM/m² (112 ATS/m²) und für die Eigenreinigung 31 DM/m² (218 ATS/m²). Bei den deutschen Werten sind bei der Eigenreinigung auch die Overheadkosten inkludiert. Abweichungen zu den österreichischen Werten können vielleicht dadurch erklärt werden, dass die Oberfinanzdirektion Köln im Wesentlichen die "Dienstliegenschaften" des Bundesministeriums der Finanzen und seiner nachgeordneten Dienststellen (mit überwiegend homogener Nutzungsstruktur) analysiert hat. Die österreichischen Datensätze beziehen sich jedoch auf die unterschiedlichsten Nutzungsarten der haushaltseitenden Organe. Es war überdies nicht eruierbar, ob die zugrunde gelegten Reinigungsarbeiten inhaltlich genau vergleichbar sind. Um aussagekräftige Vergleiche anstellen zu können, erscheint es in der Zukunft erforderlich, eine Clusterbildung nach unterschiedlichen Kriterien wie etwa Nutzungsart, Größe, Gebäudestruktur, Lage des Objektes etc. vorzunehmen und anstelle einer Durchschnittsberechnung eine Häufigkeitsverteilung zu erstellen. Ansatzweise erfolgte eine derartige Berechnung bereits. Den folgenden Berichten bleibt es vorbehalten, diesbezüglich detaillierte Darstellungen zu liefern. Diese Erkenntnis deckt sich auch mit der zwischenzeitigen Fortentwicklung des Liegenschaftscontrollings der Oberfinanzdirektion Köln.

Weiters wurde aus den Datensätzen eine statistische Stichprobe mit deutlichen Unterschieden der prozentuellen Anteile der Nutzungsgruppen "Verkehrsfäche", "Bürofläche", "Sanitärfäche" sowie "Werkstatt und Labor" an der Gesamtfläche entnommen und der Einfluss dieser einzelnen Flächennutzungen auf die Reinigungskosten untersucht. Daraus war zu entnehmen, dass insbesondere der Anteil der Sanitärfächen einen signifikanten Einfluss auf die Reinigungskosten besitzt. Bei der Auswertung künftiger Daten sollte daher auf zusätzliche Einflussgrößen (z.B. Gewichtung nach dem Gesamtausmaß der zu reinigenden Flächen) Rücksicht genommen werden.

ENERGIEKOSTEN

Den nachstehenden Auswertungen liegt die Energiestatistik 1999 zugrunde, die auf den Bundesländer-Energiestatistiken basiert. Sie tragen daher der heutigen Ressortgliederung noch nicht Rechnung.

Die Problematik dieses Berichtabschnittes liegt darin, dass der Energieverbrauch - im Besonderen der Heizenergieverbrauch - und damit auch die Kosten des zu beheizenden Raumvolumens von der Gebäudehülle, von der installierten Heizungsanlage, vom Nutzerverhalten, von der Witterung und von den Energiepreisen abhängig sind. Insbesondere ist die Witterung ein Faktor, der erheblichen Einfluss auf die Energiekosten ausübt. Aus diesem Grund ergeben sich je nach betrachtetem Jahr unterschiedliche Werte für die Energiekosten. Der Einfluss der Gebäudequalität, der installierten Heizungsanlage, der Witterung und auch des Nutzerverhaltens auf den Energieverbrauch wird in der sogenannten "Energiekennzahl" dargestellt. Diese ist in etwa mit dem Treibstoffverbrauch eines Kraftfahrzeuges auf 100 Kilometer vergleichbar, der ebenfalls von mehreren Faktoren abhängig ist.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit veröffentlicht jährlich in gesonderten Broschüren ("Ressortauswertung") die detaillierten Energieverbrauchswerte, Energiekennzahlen sowie die Energiekosten der größten Ressorts.

Die monetären Auswertungen, Tabellen und Grafiken basieren, soferne nicht tatsächliche Preise gemeldet wurden, auf Durchschnittspreisen. Diese wurden für den jeweiligen Energieträger (Fernwärme, Heizöl, Erdgas etc.) und für das jeweilige Bundesland erhoben. Für die Berechnung der "Stromkosten für sonstige Zwecke" wurde aufgrund der unterschiedlichen Stromtarife österreichweit ein durchschnittlicher Strompreis verwendet.

Gemeldeter Energieverbrauch für Heizzwecke

Diese Verbrauchswerte werden von den Energiesonderbeauftragten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit den jährlichen Meldungen der Nutzer an die Statistik Austria entnommen und mit der monatlichen Energiebuchhaltung - falls vorhanden - verglichen, eventuell korrigiert und anschließend in die Datenbank aufgenommen.

Gemeldeter Verbrauch an elektrischer Energie für sonstige Zwecke

Das ist der Verbrauch an elektrischem Strom für alle Zwecke ausgenommen Beheizung. Darunter fallen Beleuchtung, Computeranlagen, Küchengeräte, aber auch jene elektrische Energie, die etwa zum Betrieb von Lüftungsanlagen, Heizungspumpen, Brennern und dergleichen aufgewendet werden muss.

Energiekosten

Raumbericht/Status 2000/01

Die Verbrauchswerte stammen großteils auch aus den Meldungen an die Statistik Austria, aus Meldungen der Energieversorgungsunternehmen, aber auch aus monatlichen Energieverbrauchsbuchhaltungen.

1999 wurde im Bereich des Bundes von 2.491 Nutzeranlagen ein Gesamtenergieverbrauch von 2.021 Gigawattstunden gemeldet. Dies entspricht in etwa dem Energieverbrauch der Städte Klagenfurt und Innsbruck zusammen.

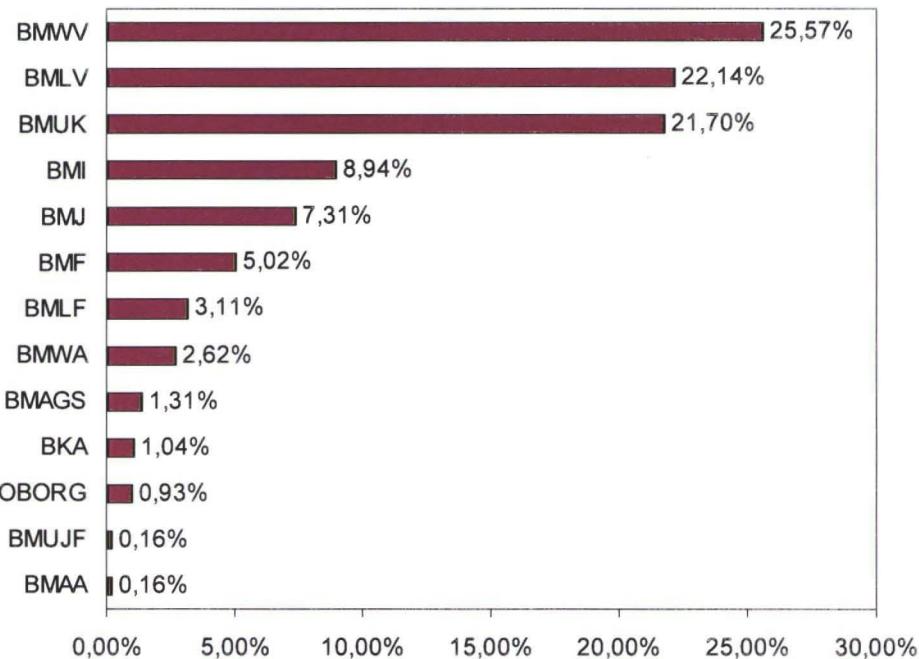
Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Aufteilung des Energieverbrauchs sowie der Energiekosten.

Erfasste Bundesanlagen	2.491
Erfasster Rauminhalt	65 Mio. m ³
Energieverbrauch Heizung	1.501 GWh
Sonstiger Energieverbrauch	520 GWh
Gesamtenergieverbrauch	2.021 GWh
Energiekosten Heizung	898 Mio. ATS
Sonstige Energiekosten	936 Mio. ATS
Gesamtenergiekosten	1.834 Mio. ATS

Die nachstehende Tabelle zeigt die Verteilung der Gesamtenergiekosten auf die haushaltseitenden Organe in absoluten Zahlen. Eine prozentuelle Aufteilung gibt die danach folgende Grafik wieder.

Haushaltseitendes Organ (Stand 1999)	Gesamtenergiekosten Mio. ATS
BKA	19,0
BMAA	3,0
BMAGS	24,0
BMF	92,0
BMI	164,0
BMJ	134,0
BMLF	57,0
BMLV	406,0
BMUJF	3,0
BMUK	398,0
BMWA	48,0
BMWV	469,0
OBORG	17,0
SUMME	1.834,0

Gesamtenergiekosten 1999 Verteilung auf einzelne Ressorts

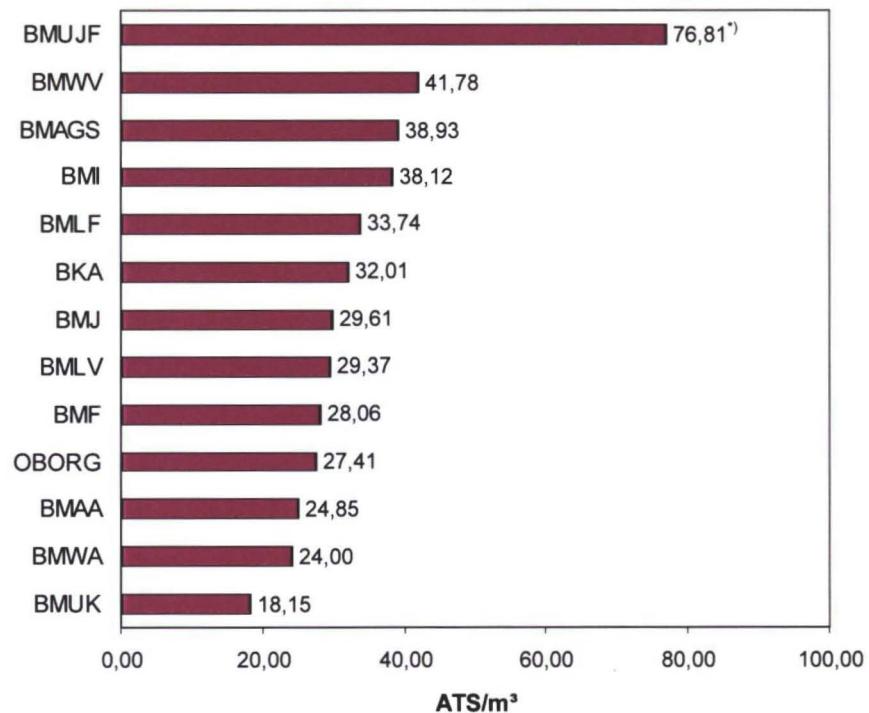


Wie ersichtlich ist, betrugen die Energiekosten der Ressorts Bundesministerium für Wissenschaft und Verkehr, Bundesministerium für Landesverteidigung und Bundesministerium für Unterricht und kulturelle Angelegenheiten ca. 1,3 Mrd. ATS. Dies entspricht mehr als zwei Dritteln der Gesamtenergiekosten.

Energiekosten

Raumbericht/Status 2000/01

Bezieht man nun die im jeweiligen Ressort angefallenen Gesamtenergiekosten auf den gemeldeten Rauminhalt der von den haushaltsleitenden Organen genutzten Objekte, so ergibt sich folgende Grafik:

Energiekosten pro m³ Rauminhalt

^{*)} Der hohe Wert beim BMUJF resultiert aus der Tatsache, dass bei einem sehr geringen Rauminhalt eines der Gebäude klimatisiert ist.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Energiesituation in den verschiedenen Ressorts. Das Bundesministerium für Unterricht und kulturelle Angelegenheiten beheizte mit rd. 398 Gigawattstunden ca. 32% des gesamten Rauminhaltes. Das Bundesministerium für Landesverteidigung ist mit rd. 394 Gigawattstunden zweitgrößter Heizenergieverbraucher (ca. 26%), beheizte aber nur ca. 21% des gesamten Rauminhaltes. Dies lässt auf eine höhere Energiekennzahl schließen. Insbesondere ist zu bedenken, dass in Kasernen auch am Wochenende Dienstbetrieb herrscht. Das Bundesministerium für Wissenschaft und Verkehr hatte mit Abstand den höchsten Verbrauch an elektrischem Strom für sonstige Zwecke (ca. 35%).

Haushaltsleitendes Organ	Rauminhalt m ³	Verbrauch Heizung		elektr. Strom für sonst. Zwecke		Gesamt-kosten Mio.ATS
		GWh	Mio.ATS	GWh	Mio.ATS	
BKA	597.242	9,73	5,83	7,39	13,30	19,12
BMAA	118.081	1,86	1,11	1,01	1,82	2,93
BMAGS	602.817	19,01	11,38	6,71	12,09	23,47
BMF	3.277.695	72,78	43,56	26,90	48,42	91,98
BMI	4.287.218	124,20	74,35	49,50	89,10	163,45
BMJ	4.518.973	124,41	74,47	32,97	59,34	133,81
BMLF	1.703.209	52,79	31,60	14,37	25,87	57,47
BMLV	13.839.376	393,81	235,74	94,83	170,69	406,43
BMUJF	34.646	1,23	0,74	1,07	1,93	2,66
BMUK	21.912.078	398,11	238,31	88,49	159,29	397,60
BMWA	2.012.191	46,27	27,70	11,44	20,59	48,29
BMWV	11.232.935	243,89	145,99	179,62	323,32	469,31
OBORG	637.598	12,47	7,47	5,56	10,01	17,48
Summe	64.774.059	1.500,56	898,24	519,86	935,75	1.833,99

AUSWERTUNG - KENNZIFFERN

Im vorliegenden Raumbericht wurden vorerst die Kostenkomponenten "Miet- und Nutzungs-kosten", "Reinigungskosten" und "Energiekosten" untersucht sowie die "Nutzflächen" erfasst. Für konkrete nutzerbezogene Auswertungen ist jedoch auch die Einbeziehung von personenbezogenen Daten sowie die Berücksichtigung der Kosten für die mieterpflichtige Instandhaltung notwendig. Die vorstehenden Komponenten ermöglichen noch keine Gesamtkostenbetrachtung, stellen aber die wichtigsten Faktoren einer dienstlichen Raumnutzung dar. Nicht untersucht bzw. erfasst wurden beispielsweise Gebühren und Abgaben, Verwaltungs-kosten, Telekommunikationskosten etc.

An personenbezogenen anonymisierten Daten stand die mit der PIS-Codierung (Personalinformationssystem des Bundes) versehene Auflistung der Bediensteten zur Verfügung. Hierdurch wird es möglich, die Anzahl von Bediensteten in einem speziellen Gebäude zu ermitteln. Mittels einer Verknüpfung dieser personenbezogenen Daten mit anderen Parametern erhält man Kennzahlen, die einen Vergleich verschiedener Gebäude zulassen. Da derzeit nur die Daten der Bediensteten vorliegen, können vorerst nur Aussagen über Büronutzungen getroffen werden. Für weiterreichende Auswertungen wird jedoch auch die Einbeziehung von zusätzlichen Daten (z.B. Schüler- und Studentenzahlen, Kundenfrequenz im Parteienverkehr, Insassen im Strafvollzug etc.) unerlässlich sein. Anzumerken ist, dass alle Auswertungen ohne die Einbeziehung weiterer spezifischer Daten wie etwa Baulalter, Gebäudegröße, infrastrukturelle Erschließung usw. kein exaktes Benchmarking zulassen.

Zur Abschätzung der mieterbezogenen Instandhaltungsaufwendungen wurde ein auf Erfahrungen basierender Pauschalwert von ATS 6,-- pro m² und Monat berücksichtigt. Um eine genauere Übersicht über die tatsächlichen Kosten zu erhalten, wird jedoch in Hinkunft die detaillierte Erhebung nutzerspezifischer Kostendaten ein zentrales Thema darstellen.

Unter Berücksichtigung der Quantität und Qualität des für den ersten Raumbericht zur Verfügung gestandenen Datenmaterials konnte der Gesetzesauftrag zur "Darstellung der Kennzahlen der Raumkosten verknüpft mit den Personaldaten für jede raumnutzende Organisation" nur in globaler Form erfüllt werden. Die ressortweise Darstellung der einzelnen Beurteilungsparameter ist den vorangegangenen Kapiteln zu entnehmen. Da eine bloße ressortweise Auflistung von Daten alleine für sich nicht aussagekräftig ist, wurden in weiterer Folge entsprechende Kennzahlen entwickelt. Die Darstellung beschränkt sich vorerst auf das Bundesministerium für Finanzen und das Bundesministerium für Justiz, da für diese beiden Ressorts weiterreichende Daten zur Verfügung standen.

In den nachstehenden Tabellen sind die beiden Kennzahlen "Flächen-Leistungszahl" (m^2 -Nutzfläche pro Bedienstetem) und "Arbeitsplatzkosten" (Kosten in ATS je m^2 -Nutzfläche) nach den einzelnen raumnutzenden Organisationen gegliedert dargestellt. Damit ist ein erster großenordnungsmäßiger Überblick, keineswegs jedoch eine abschließende Detailbeurteilung möglich. Zum einen sind die zugrunde gelegten Daten noch nicht entsprechend exakt und vollständig, zum anderen wären noch nutzungs- und objektspezifische Unterschiede zu beachten.

Insbesondere ist bei der Flächen-Leistungszahl zu beachten, dass einzelne Ressorts Parteienverkehr aufweisen, was im Bericht noch nicht berücksichtigt werden konnte. Künftige Berichte müssen daher eine Nutzflächenuntergliederung enthalten, um aufgabenspezifische Unterschiede sichtbar machen zu können.

Kennziffern - Bundesministerium für Finanzen

Raumnutzende Organisation	Flächen-Leistungszahl m^2 /Bedienstetem	Arbeitsplatzkosten ATS/ m^2 u. Jahr
Zentralleitung	51,57	532,91
FLD Kärnten	31,94	592,31
FLD Oberösterreich	27,38	679,67
FLD Salzburg	35,56	513,54
FLD Steiermark	34,69	478,86
FLD Tirol	29,22	622,07
FLD Vorarlberg	26,30	559,12
FLD Wien, NÖ, Burgenland	40,57	534,26
Hauptpünzierungs- u. Probieramt	43,19	542,68
Finanzprokuratur	39,92	499,23
Bundespensionsamt	34,60	---

Kennziffern - Bundesministerium für Justiz

Raumnutzende Organisation	Flächen-Leistungszahl m^2 /Bedienstetem	Arbeitsplatzkosten ATS/ m^2 u. Jahr
Zentralleitung	28,08	1.171,62
Oberster Gerichtshof	31,91	627,77
Oberlandesgericht Graz	46,57	580,36
Oberlandesgericht Innsbruck	36,02	783,07
Oberlandesgericht Linz	43,66	656,98
Oberlandesgericht Wien	38,22	919,25
BMJ-Justizanstalten ^{*)}	88,72	643,70
Justizanstalt St. Pölten ^{*)}	52,29	745,04
Justizanstalt für Jugendliche Wien-Erdberg ^{*)}	69,15	579,75

^{*)} ohne Insassen

Die beiden Kennzahlen "Flächen- Leistungszahl" und "Arbeitsplatzkosten", die für die beiden Ressorts berechnet wurden, divergieren teilweise beträchtlich. Hierdurch wird die Notwendigkeit belegt, die Datenermittlung und Datenerfassung ganz wesentlich zu verbessern. Die Entwicklung von geeigneten Immobilienkennzahlen bzw. Immobilienkennzahlensystemen wird in Zukunft von großer Bedeutung sein. Die beiden Tabellen sollen lediglich Beispiele für die Berechnung von Kennzahlen darstellen. Für detailliertere Auswertungen wäre überdies die Entwicklung von SOLL-IST- Vergleichen sowie die Abfassung von qualitativen Abweichungsanalysen anzustreben.

AUSBLICK

Wie bereits dargelegt, stand für die Erstellung des ersten Raumberichtes das Datenmaterial nur in unvollständiger und nicht immer abgesicherter Form zur Verfügung.

Eine der Kernaufgaben für die Zukunft liegt daher in der Vervollständigung, Detaillierung, Aktualisierung, Absicherung und Konkretisierung des erforderlichen Datenmaterials. Dies stellt zweifellos eine Herausforderung sowohl für das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit und die einzelnen Nutzerressorts, als auch für die Bundesimmobilienges.m.b.H. bzw. Immobilienmanagementgesellschaft des Bundes m.b.H. dar, liegt letztendlich jedoch auch in deren eigenem Interesse.

Auch auf die Gliederung und Gliederungstiefe der einzelnen raumnutzenden Organisationen wird besonderes Augenmerk gelegt werden müssen. Es ist bei künftigen Berichten beabsichtigt, die Ressorts durchgängig nach den einzelnen raumnutzenden Organisationen zu gliedern. Nur so ist die Durchführung eines entsprechenden Benchmarkings und die Darstellung vergleichbarer Beurteilungskennziffern möglich.

Um ein aussagekräftiges Immobilienmanagement zu ermöglichen, ist das Vorhandensein einer leistungsfähigen Immobiliendatenbank notwendig und daher wurde dies auch in § 23 Abs. 1 des Bundesimmobiliengesetzes vorgesehen. Für die Errichtung einer derartigen bundesweiten, ressortübergreifenden Immobiliendatenbank wurde ein zweistufiges Vergabeverfahren eingeleitet. Es ist vorgesehen, dass im Jahr 2002 die ersten Datenübernahmen in dieses neue System erfolgen können. Die einzelnen Ressorts wurden bzw. werden über ihre spezifischen Anforderungen befragt. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass die einzelnen raumnutzenden Organisationen die für ihre Zwecke bereits selbst entwickelten Applikationen weiterhin nutzen und an die neue Datenbank ankoppeln können. Damit soll für die Nutzer die individuelle Möglichkeit geschaffen werden, die bundesweite Immobiliendatenbank für ihr Gebäudemanagement je nach Bedarf zu nutzen. Voraussetzung für die rasche und eindeutige Erfassung der von Bundeseinrichtungen aufgewendeten Raumkosten ist es, in der Haushaltsverrechnung des Bundes entsprechende Kostengliederungen einzuführen und mit der bundesweiten Immobiliendatenbank verknüpfen.

INTERNATIONALES BENCHMARKING

Bei der Erstellung des vorliegenden Raumberichtes wurden die Erfahrungsberichte ausländischer Gebietskörperschaften im Bereich des Immobilienmanagements betrachtet. Zur Verfügung standen folgende Berichte:

- * Abschlussbericht des Bundesministeriums der Finanzen (verfasst von der Oberfinanzdirektion Köln) "Liegenschaftscontrolling des Bundes", 1999
- * Bericht des Finanzministeriums Baden-Württemberg "Gebäudemanagement Baden-Württemberg", 1999
- * Bericht des Schweizerischen Bundesamtes für Bauten und Logistik "Konzeptbericht Kennzahlen BBL", 1999.

Ein zentrales strategisches Raummanagement, insbesondere die zentrale Datenverwaltung und Kostenerfassung, wird auch international für notwendig erachtet. Jedoch ist auch in diesen Ländern das Immobiliencontrolling sowie die Verfassung regelmäßiger diesbezüglicher Publikationen erst im Aufbau.

Weitgehend ähnlich wie in Österreich sind auch die aufgetretenden Probleme, wie etwa die Unvollständigkeit und Fehlerhaftigkeit des Datenmaterials, die Schwierigkeiten bei der elektronischen Erfassung und Aufbereitung der Daten sowie die mangelnde Bereitschaft einzelner Dienststellen zur Mitarbeit. Übereinstimmend wurde festgestellt, dass der Ausarbeitung geeigneter Kennziffern als Grundlage für ein Benchmarking eine zentrale Bedeutung zukommt, um einen Einsparungseffekt bei der Ressource "Raum" zu erzielen.

Ein unmittelbarer Vergleich der in diesen Berichten erhobenen Daten bzw. Kennzahlen ist teilweise nicht möglich. Festgestellt wurde beispielsweise, dass auch die beiden deutschen Berichte keine einheitliche Aufgliederung der untersuchten Kostenanteile aufweisen. Die Oberfinanzdirektion Köln nennt als Kostenanteile etwa den "Pförtnerdienst" oder die "Pflege von Außenanlagen". Im Baden-Württembergischen Bericht dagegen waren die Kosten für die "Abfallbeseitigung" und die sogenannte "Wartung" gesondert ausgewiesen. Dies zeigt, dass unterschiedliche Kostenarten herangezogen wurden und daher kein einheitliches Immobiliencontrolling (Kennzahlen, SOLL-IST- Vergleiche etc.) durchgeführt wurde. Die Ausarbeitung und Entwicklung von internationalen Standards wäre daher wünschenswert.

Unserer Meinung nach darf aber auch der Bezug zum privaten Immobilienmanagement nicht außer Acht gelassen werden. Dies trifft insbesondere auf die Nutzung von Amtsräumen zu, da diese mit einer herkömmlichen Büronutzung weitestgehend vergleichbar sind. Anzumerken ist jedoch, dass im Bereich von Gebietskörperschaften "Sondernutzungen" (Schulen, Universitäten, Haftanstalten, sicherheitsbehördliche Nutzungen etc.) überwiegen dürften und hierbei ein unmittelbarer Vergleich mit dem privaten Immobilienmanagement kaum bzw. nicht möglich ist.

FALLBEISPIEL

Unterbringungsstudie

“Regierungsviertel”

STUDIE ÜBER DIE MÖGLICHKEIT DER SCHAFFUNG EINES REGIERUNGSVIERTELS IM BEREICH MINORITENPLATZ - HERRENGASSE

Anlass

Nach Umzug des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung aus den im Eigentum des Landes Niederösterreich befindlichen Häusern in 1010 Wien, Herrengasse 11 und 13 in das neu errichtete "Regierungsviertel St. Pölten" standen diese Objekte, für die kein weiterer Eigenbedarf bestand, für eine anderweitige Nutzung zur Disposition.

Problembeschreibung

Die räumliche Nähe einiger Zentralstellen des Bundes zu diesen Objekten einerseits und die zahlreichen bestehenden dezentralen Unterbringungen dieser Ressorts andererseits führten zu einer Prüfung einer möglichen Bundesnutzung dieser Gebäude. Im Rahmen einer Studie sollten die funktionellen und wirtschaftlichen Aspekte einer Anmietung analysiert werden. Ein Verkauf dieser Objekte wurde von der Niederösterreichischen Landesregierung abgelehnt. Das Untersuchungsergebnis sollte als Entscheidungsbasis für mögliche Vertragsverhandlungen dienen.

Ziel

Ziel der Studie war die Erfassung des IST-Standes aller betroffenen Zentralstellen hinsichtlich Personal- und Raumdaten sowie unterbringungsrelevanter Kosten und die Entwicklung eines nach wirtschaftlichen und funktionellen Kriterien optimierten Neuunterbringungskonzeptes. Hierzu wurde unter der Leitung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit im Frühjahr 1999 eine Arbeitsgruppe gegründet. Dieser Arbeitsgruppe gehörten auch Vertreter des Bundeskanzleramtes, des Bundesministeriums für auswärtige Angelegenheiten, des Bundesministeriums für Inneres, des jetzigen Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur und des Bundesministeriums für Finanzen sowie Vertreter der damaligen Bundesbaudirektion Wien für Wien, Niederösterreich und Burgenland an.

Kenndaten des ursprünglichen Projektes als Entscheidungsbasis

Im Rahmen der Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass durch gezielte Raumrohaden eine umfangreiche Standortbereinigung der in unmittelbarer Nähe des Minoritenplatzes situierten Zentralstellen des Bundes möglich ist und somit Synergieeffekte zu erzielen sind. Die Realisierung des Konzeptes, das eine Anmietung der Häuser in der Herrengasse 11 und 13 durch das Bundesministerium für auswärtige Angelegenheiten und nachfolgend eine umfassende Übersiedlung der anderen betroffenen Ressorts in bestimmte hierdurch freigewordene Räumlichkeiten vorsieht, wurde von allen in der Arbeitsgruppe vertretenen Organisationseinheiten befürwortet.

"Regierungsviertel"

Raumbericht/Status 2000/01

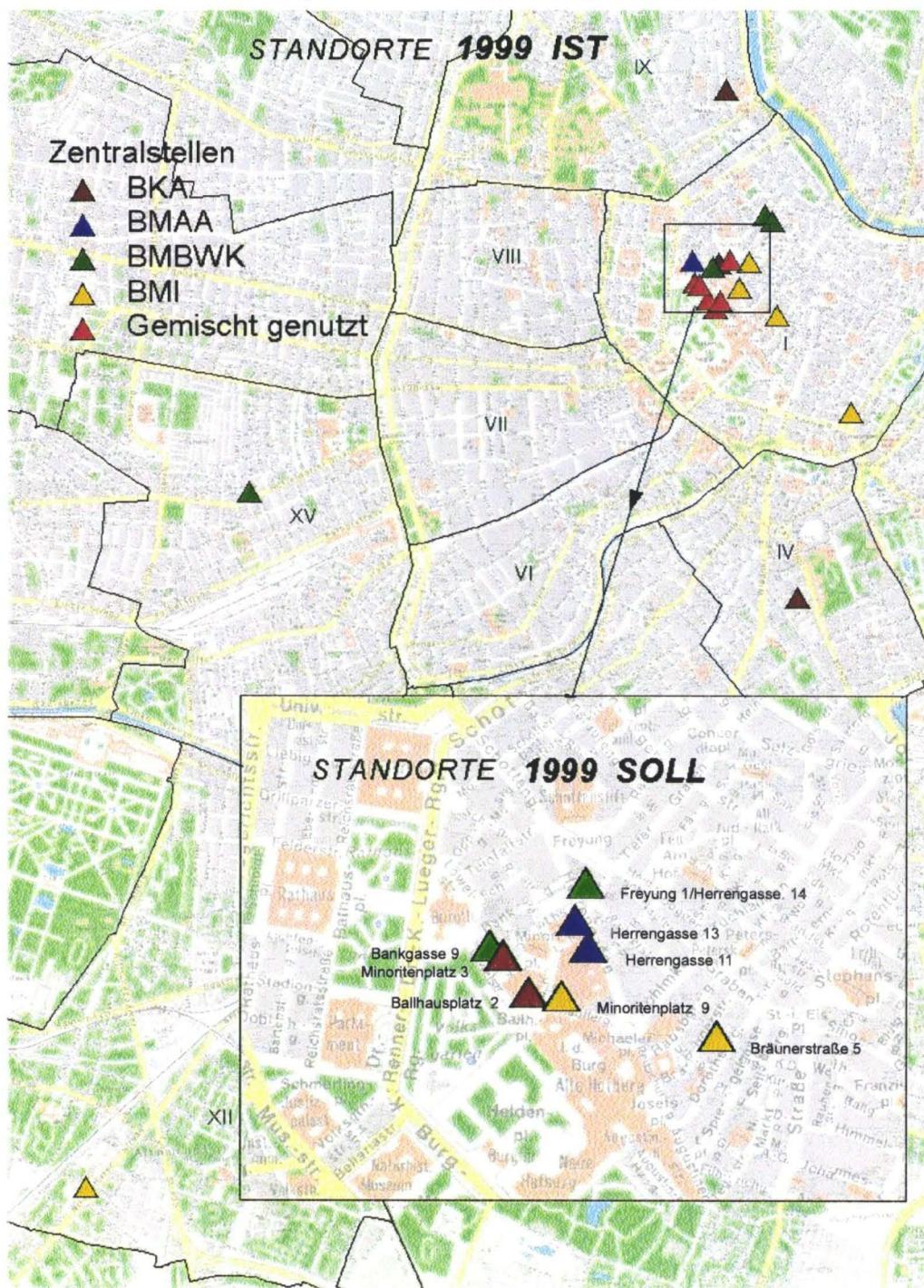
Das Ergebnis der Studie aus dem Jahr 1999 zeigt im Überblick folgende Unterbringungssituation (IST) und sieht folgende künftige Situierung vor (SOLL), wobei in der Aufstellung lediglich jene Objekte dargestellt sind, bei denen es im Zuge der Projektrealisierung zu personen- und/oder flächenmäßigen Veränderungen kommt.

Liegenschaft	Nettogrundrissfläche IST				Nettogrundrissfläche SOLL			
	BMAA	BKA	BMI	BMBWK ^{*)}	BMAA	BKA	BMI	BMBWK ^{*)}
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
1., Am Hof 3-4			3.111					
1., Ballhausplatz 1	940	4.800						
1., Ballhausplatz 2	4.957	9.175				14.133		
1., Bankgasse 1		1.392						
1., Bankgasse 3				263				
1., Bankgasse 9	1.674			1.537				3.288
1., Bräunerstraße 5			4.764				5.744	
1., Freyung 1		1.037		3.420				4.457
9., Hahngasse 8		400						
1., Herrengasse 6 - 8			265					
1., Herrengasse 11					9.713			
1., Herrengasse 13					9.055			
1., Herrengasse 14				1.750				1.750
1., Minoritenplatz 3	4.296	1.181				5.478		
1., Minoritenplatz 9	8.504	4.675	13.525				26.706	
4., Möllwaldplatz 4		427						
15., Plunkergasse 3-5				1.557				
1., Schenkenstraße 8-10	2.648							
1., Schubertring 10-12			6.337					
12., Stachegasse 13			1.766					
1., Wipplingerstraße 20				1.046				
1., Wipplingerstraße 28				1.523				
Summe	23.019	23.087	29.768	11.096	18.768	19.611	32.450	9.495

^{*)} Unter der nunmehrigen Bezeichnung BMBWK sind jene Organisationseinheiten zusammengefasst, die zu Beginn der Studie dem BMUK und dem BMVV zuzurechnen waren.

“Regierungsviertel”

Die nachstehende Abbildung macht die erzielbare Standortreduktion deutlich.

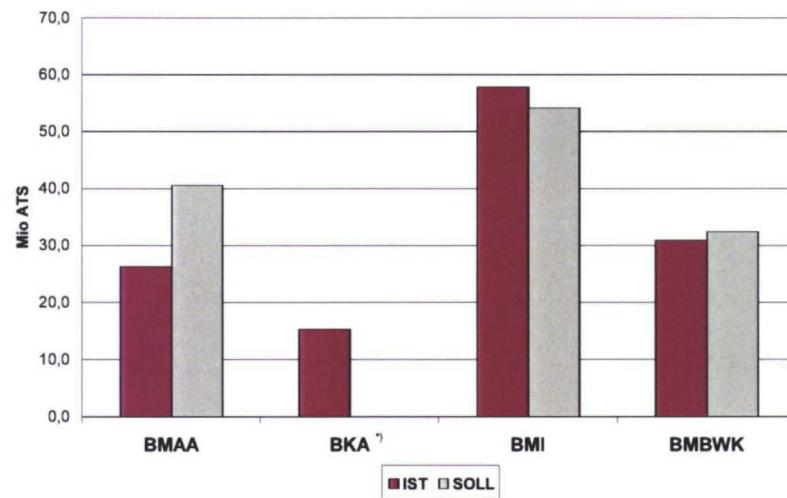


Durch die vorgeschlagene Optimierung der Unterbringungssituation könnten alle außerhalb des ersten Wiener Gemeindebezirkes situierten Standorte aufgegeben werden und wäre zudem innerhalb des ersten Bezirkes eine deutliche Verringerung der Standorte möglich. Beispielsweise würde beim Bundeskanzleramt eine Reduzierung der Standorte von acht auf zwei und beim Bundesministerium für auswärtige Angelegenheiten von sechs auf einen erfolgen, wobei die benachbarten Objekte Herrengasse 11 und 13 als ein Standort zu werten sind. Außerdem könnten durch die Verbesserung der Standortsituation mehrfache komplexe Mischnutzungen bereinigt werden.

Die von den Ressorts genutzten Objekte sind drei verschiedenen Eigentümern zuzuordnen:

- * Republik Österreich
- * Bundesimmobilienges.m.b.H.
- * Private Dritte

Die nachstehende Grafik zeigt die Mietkosten der betroffenen Ressorts für die betrachteten Objekte, sowohl vor als auch nach der geplanten Standortveränderung.



^{*) Übersiedelt ausschließlich in bundeseigene Objekte.}

Durch die geplante Standortbereinigung würden die jährlichen Mietkosten der betroffenen Ressorts um rund 3,3 Mio. ATS sinken. Es ist davon auszugehen, dass die übrigen aus der Standortbereinigung herrührenden Synergieeffekte zu weiteren beträchtlichen Einsparungen führen könnten.

Auf Basis des Studienergebnisses aus dem Jahr 1999 wurden die Vertragsverhandlungen betreffend die Herrengasse 11 und 13 intensiv weiter betrieben und im Oktober 2001 ein Mietvertrag zwischen der Republik Österreich (Bundesministerium für auswärtige Angelegenheiten) und der Via Dominorum Grundstückverwertungsges.m.b.H., der vom Land Niederösterreich ein Baurecht eingeräumt wurde, abgeschlossen.

Aktualisierung und Weiterentwicklung

Da seit der Durchführung der Studie jedoch durch laufende personelle Fluktuationen (z.B. Pensionierungen), durch die Umstrukturierungen im Zuge der letzten Regierungsbildung sowie durch die derzeit stattfindenden Anpassungen der Geschäftseinteilungen einzelner Ressorts sowohl Flächen- als auch Personaländerungen eingetreten sind, ist eine umfassende Adaptierung der Untersuchung jedenfalls erforderlich. Auf Basis der nun zum überwiegenden Teil auf CAD (Computer Aided Design) vorliegenden Bestandspläne wird die derzeitige Nutzung der angegebenen Objekte im Rahmen von Koordinationsgesprächen mit allen betroffenen Ressorts raumgenau hinterfragt und ein konkretes Übersiedlungskonzept gemeinsam erarbeitet werden.

Im Zuge der weiteren Umsetzung der geplanten Standortoptimierung wird eine Analyse der Organisationsstrukturen durchzuführen sein, wobei "Kern"- bzw. "Wanderkompetenzen" zu definieren sind. Jene Organisationseinheiten, die "Kernkompetenzen" eines Ressorts erfüllen, sollten in Zukunft jedenfalls in einem räumlichen Verband angesiedelt werden. Hingegen wäre bei Organisationseinheiten, bei denen die Möglichkeit einer Verschiebung zu anderen Ressorts besteht, eine weitgehend flexible räumliche Lösung zu erarbeiten. Diese Vorgehensweise soll bei künftigen Ressortumstrukturierungen bzw. Modifizierungen der Geschäftseinteilungen die Aufgabenstellungen eines strategischen Raummanagements erleichtern.

Neben der Optimierung der Funktionalität stellt vor allem die Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzeptes und die hiermit verbundenen Umverteilungen der für Mietaufwendungen zur Verfügung gestellten Budgetmittel einen wesentlichen Aspekt der Untersuchung dar.



IMPRESSUM

Herausgeber: Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
Inhalt und Layout: BMWA, Sektion V für Bundeshochbau
Druck: Eigendruck