



LANDESBETRIEB  
BAU- UND LIEGENSCHAFTS-  
MANAGEMENT  
SACHSEN-ANHALT

Verantwortung gestalten.



# ANREIZE UND INSTRUMENTE ZUR REDUZIERUNG VON FLÄCHENÜBERBESTÄNDEN

## ANREIZWIRKUNG IM MIETER-VERMIETER-MODELL

**Katja Albrecht**  
Geschäftsbereichsleitung Liegenschaftsmanagement



SACHSEN-ANHALT

**#moderndenken**



GRUNDLAGE

## EINFÜHRUNG DES MIETER-VERMIETER-MODELLS

*Führte zu:*

- anfänglichen **Auseinandersetzung des Nutzers** im Zusammenhang mit **Unterbringungskosten**
- **Transparenz** der genutzten Flächen für die Unterbringung der Landesverwaltung

*Kein Anreiz zur Einsparung durch:*

- **uneingeschränkte Bereitstellung der Mieten** für die Unterbringung in den Einzelplänen der Ressorts
- **fehlende, nutzbare Boni** für die Einsparung von Flächen

**DAS ZIEL, MIETFLÄCHEN ZU REDUZIEREN, WIDERSPRICHT DER GRUNDSTRATEGIE EINES „VERMIETERS“.**



GRUNDLAGE

## RANDBEDINGUNGEN

- kontinuierlich stark **steigende technische Anforderungen**, insbesondere im Bereich der Digitalisierung
- **erheblicher Sanierungsbedarf** durch Jahrzehnte mit unzureichender Instandhaltung (Liegenschaften im MVM ca. 1,4 Mrd. EUR Instandhaltungsrückstau)
- **Ressourcenknappheit** in allen Bereichen (Fachplanung, Bauwirtschaft, Bauverwaltung)
- **klimapolitische Ziele**
- **Dynamik** der Anforderung der Unterbringung (z. B. Ressortzuschnitte)

**EFFEKTIVER EINSATZ  
VERBLIEBENER RESSOURCEN,  
ERFORDERT SOFORTIGES  
ZIELGERICHTETES UND  
TRANSPARENTES HANDELN**



GRUNDLAGE

## **ANALYSE**

### **Risiko pauschaler Flächenreduzierung:**

- weiterhin „Vorteil“ der Nutzer, die in der Vergangenheit deutlich über dem Bedarf genutzt haben
- keine adäquate Unterbringung, wenn Bedarfe nicht die nachvollziehbare Grundlage für die Bedarfsdeckung bilden
- Nutzer kalkulieren Aufschlag bei Bedarfen

### Strategie Landesbetrieb BLSA:

## **TRANSPARENZ IN DER BEDARFSDEFINITION**

inkl. Benchmarks

## **SICHERSTELLUNG DER ADÄQUATEN BEDARFSGERECHTEN UNTERBRINGUNG**

## **STETIGE REDUZIERUNG UNGENUTZTER FLÄCHEN, NACHVERDICHTUNG**



## STRATEGIE

### jeder nicht

- gebaute
- sanierte
- verwaltete
- bewirtschaftete
- beheizte
- ...

Quadratmeter **spart Ressourcen**

## „DAS ÜBEL AN DER WURZEL PACKEN“ - DER RAUMBEDARF!

### Kabinettsbeschluss vom 13.04.2021:

Die Ressorts haben ihre objektneutralen Raumbedarfspläne alle zwei Jahre, erstmals zum 30. September 2021 gemäß der Vorlage nach Muster 13 RL Bau an den Landesbetrieb BLSA zu übersenden (Excel-Format).



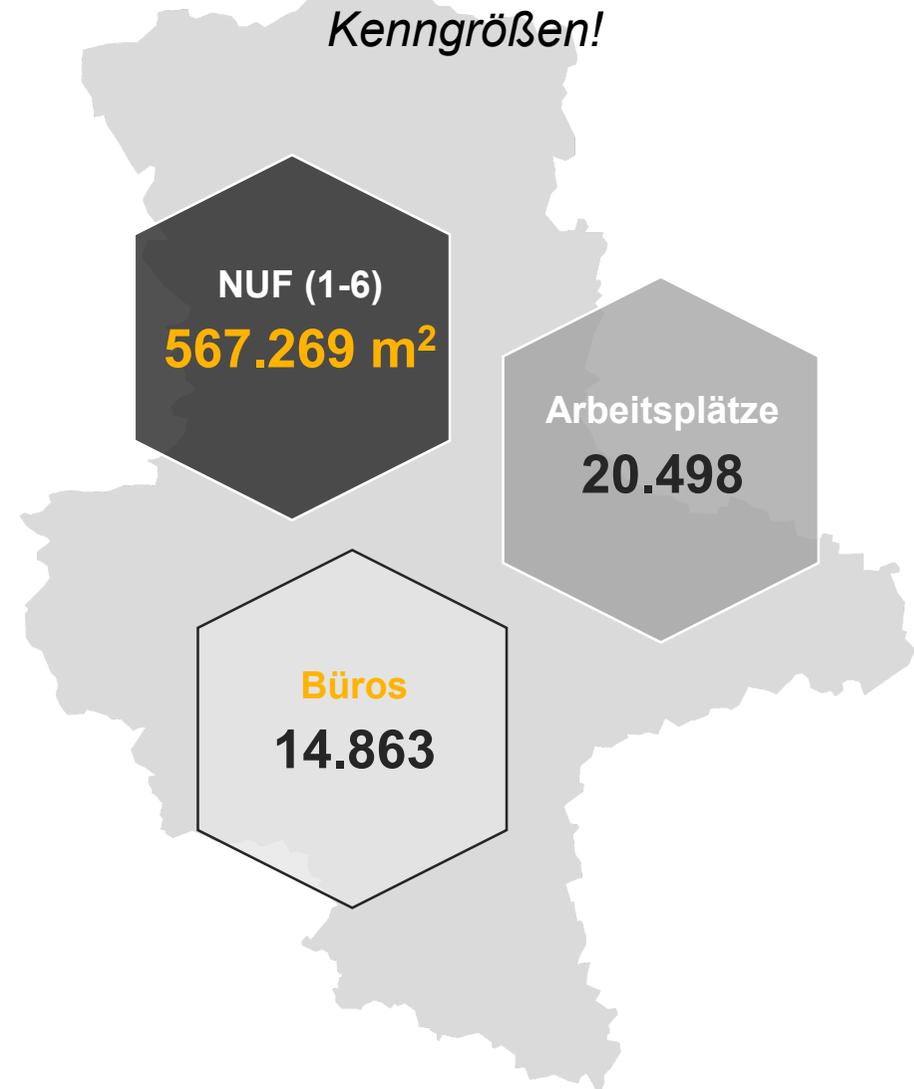
## ANALYSE DER RAUMBEDARFE

# STANDORTBEZOGENER ANTEIL AM GESAMTBEDARF

NUF (1-6)	Arbeitsplätze	Büros
<b>Magdeburg</b> 145.053 m <sup>2</sup>	6.059	4.928
<b>Halle (Saale)</b> 158.303 m <sup>2</sup>	5.637	3.966
<b>Dessau-Roßlau</b> 35.220 m <sup>2</sup>	1.398	963
<b>Landkreise</b> 228.693 m <sup>2</sup>	7.404	5.007

\* Daten der Polizei liegen nur teilweise vor.

*Die Datengrundlage der Gesamtbedarfe bildete die Grundlage für das Ableiten transparenter, nachvollziehbarer und messbarer Kenngrößen!*





EINFÜHRUNG EINER NEUEN KENNZAHL

## DER KAB-WERT

**K**oeffizient aus  
**A**rbeitsplätze geteilt durch  
**B**üros

$$\text{KAB-Wert} = \frac{\text{Anzahl der Arbeitsplätze}}{\text{Anzahl der Büros}}$$

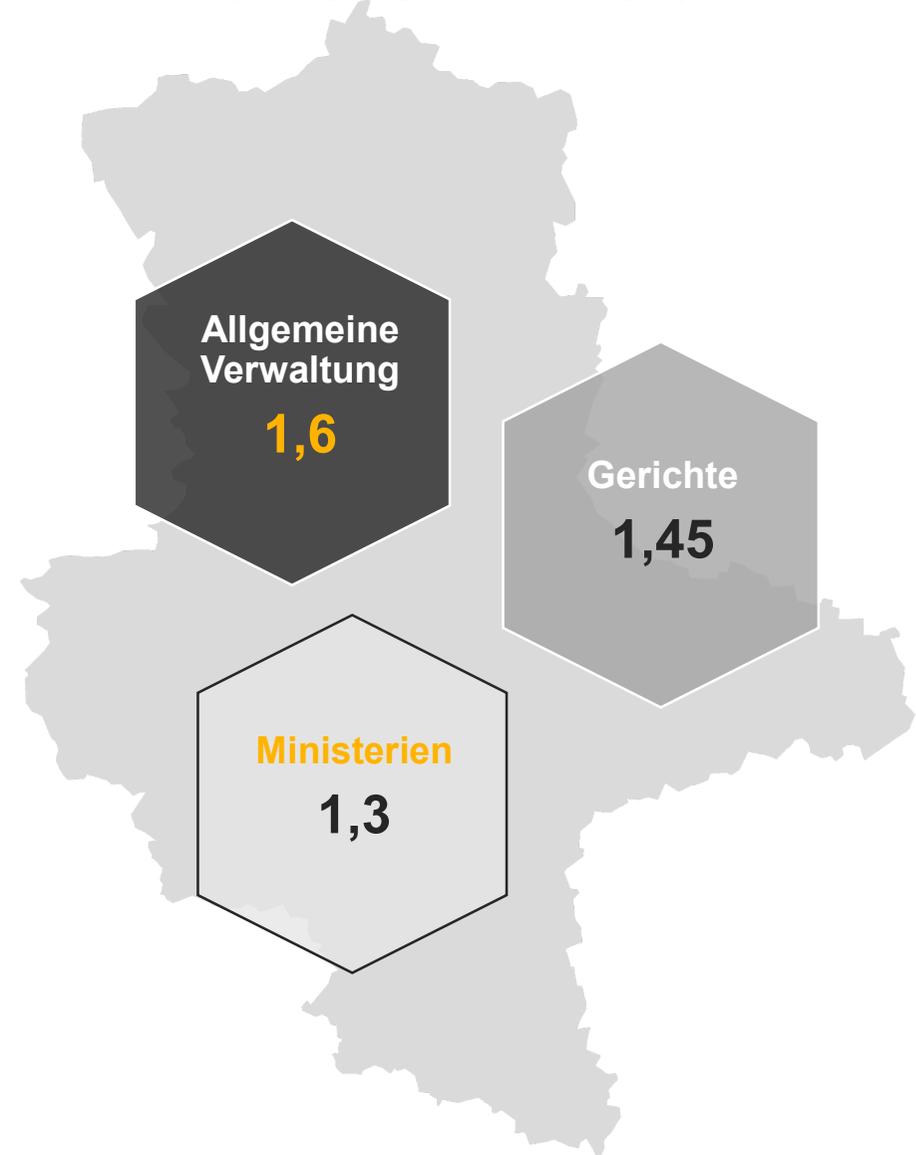
KAB-Wert:

1, 0	Anteil DZ: 0 %	Anteil EZ: 100%
1, 2	Anteil DZ: 20 %	Anteil EZ: 80%
1, 4	Anteil DZ: 40 %	Anteil EZ: 60%
1, 6	Anteil DZ: 60 %	Anteil EZ: 40%
1, 8	Anteil DZ: 80 %	Anteil EZ: 20%
2, 0	Anteil DZ: 100 %	Anteil EZ: 0%

%-Anteil der Arbeitsplätze in Doppelzimmern

\* Daten der Polizei liegen nur teilweise vor.

*Clusteranalyse und Orientierung am  
Median jeweils besten Drittels der  
ermittelten KAB-Werte!*

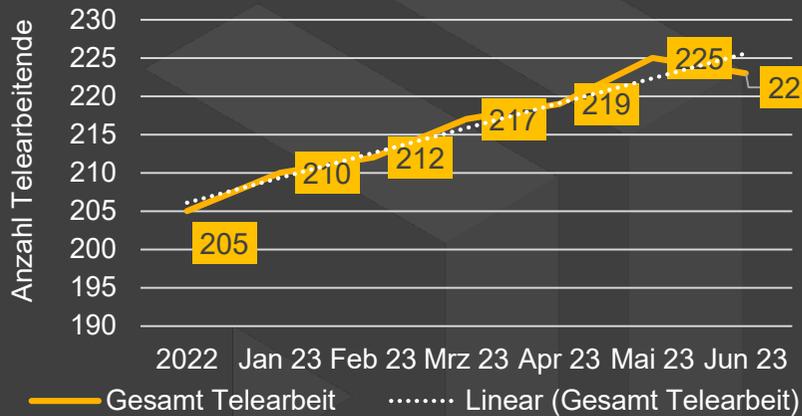




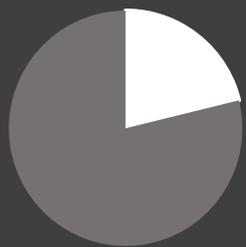
## FLÄCHENMANAGEMENT

# TRENDS UND ENTWICKLUNGEN

### TELEARBEIT IM LANDESBETRIEB BLSA



### BÜROLEERSTAND



Ohne Homeoffice



mit Homeoffice

## Potentiale des KAB-Wertes

Kernbereich	Anzahl	Arbeitsplätze	Büros	Ist-KAB-Wert	Ziel-KAB-Wert	Einsparung bei Anwendung des Ziel-KAB-Wertes	Einsparung Flächenbedarf (gerundet)
Staatskanzlei u. Ministerien	9	2.797	2.600	1,08	1,3	- 448 Büros	- 5.400 m <sup>2</sup>
Gerichte	45	2.718	2.327	1,17	1,45	- 453 Büros	- 5.400 m <sup>2</sup>
Allgemeine Verwaltung	137	11.966	8.261	1,45	1,6	- 782 Büros	- 9.400 m <sup>2</sup>
						≈ - 1.683 Büros	≈ - 20.200 m <sup>2</sup>
<b>- 13 % Einsparpotenzial</b>							

Bei beabsichtigten Neuunterbringungen können sich eine Vielzahl von neuen Unterbringungsmöglichkeiten ergeben. Durch einen geringeren Flächenverbrauch können Neubauten zudem effizienter dimensioniert werden



## LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT

### **PERSPEKTIVE**

#### **Kabinettsbeschluss vom 15.08.2023:**

- Verbindliche Festlegung der Ziel-KAB-Werte bei Neuunterbringungen und Flächenerweiterungen!
- Frühzeitiges Einbinden des Landesbetriebes BLSA

#### **Anpassung RLBau LSA**

- Konkretisierung der Verfahrensschritte für die Bedarfsanerkennung
- Anpassung vom Muster 13 der RLBau LSA
- Frühzeitige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch den Landesbetrieb im Vorfeld der Bedarfsdeckung

#### **Evaluierung und Weiterentwicklung**

- Weiterentwicklung von Kennzahlen zu Bedarfsprüfung auf Grundlage von Erfahrungen/ Praxisbeispielen unter Berücksichtigung von Abwesenheiten (Aufgrund von Homeoffice u. a.)
- Liegenschaftskonzepte auf Grundlage der dann verlässlichen nachhaltigen Bedarfe und zielgerichtete Investition in den langfristigen Kernbestand