

WERTE. WIRKEN.



Portfoliomanagement der Universität Wien

Präsentation vom 24.10.2012

Agenda

Kurzvorstellung

Ausgangssituation und Problemstellung

Aufbau und Kriterien des Portfoliomanagementsystem

Ergebnisse für das Portfolio der Universität Wien

Leidenschaft für
Mensch, Organisation und Objekt



M.O.O.CON®

Die M.O.O.CON® Kompetenz

M.O.O.CON® Strategieberatung

Ihre Unternehmensstrategie ist die Basis für die Objekt- und Servicestrategie.

M.O.O.CON® Facility Management

Ihr Gebäudebetrieb läuft reibungslos und kostenoptimiert.

M.O.O.CON® Gebäudeentwicklung

Aus Ihrer Vision entsteht eine maßgeschneiderte Gebäudelösung.

M.O.O.CON® Relocation

Der perfekte Ablauf Ihres Standortwechsels.

Die Menschen bei M.O.O.CON®

Ca. 60 Mitarbeiter, 4 Standorte



Langjährige Erfahrung seit 1991.



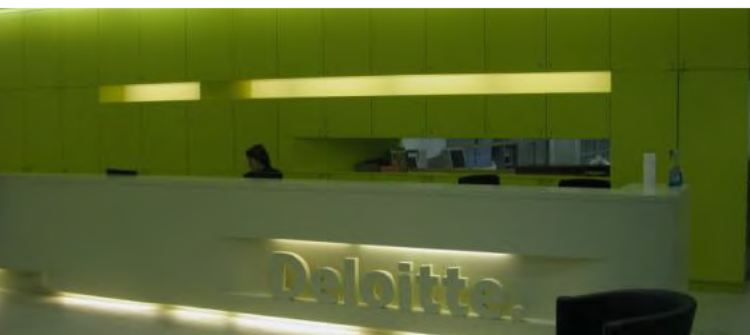
Amt der Kärntner Landesregierung
Linz | Österreich



Arbeiterkammer Oberösterreich
Linz | Österreich



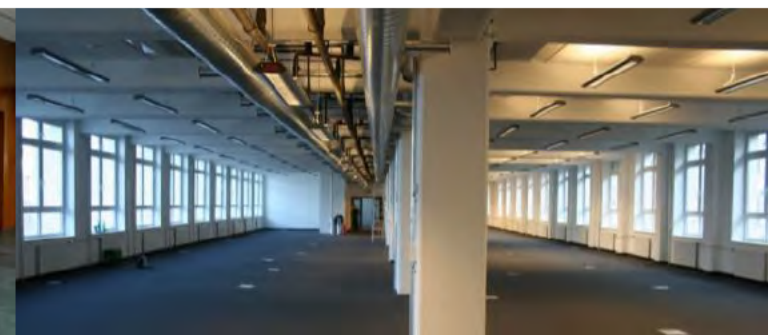
adidas AG
Herzogenaurach | Deutschland



Deloitte
Wien | Österreich



PSD Bank Westfalen-Lippe eG
Münster | Deutschland



Die Presse
Wien | Österreich

Langjährige Erfahrung seit 1991.



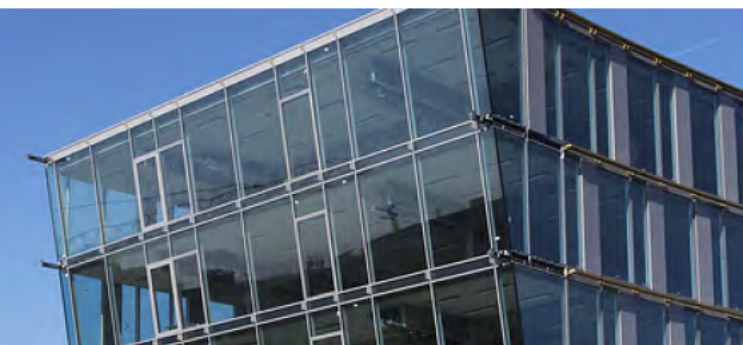
Swiss Re Germany AG
München | Deutschland



Deutsche Apotheker- und Ärztekbank AG
Düsseldorf | Deutschland



Helvetia Versicherungen AG
Wien | Österreich



voestalpine Stahl GmbH
Linz | Österreich



Austrian Airlines AG
Wien | Österreich

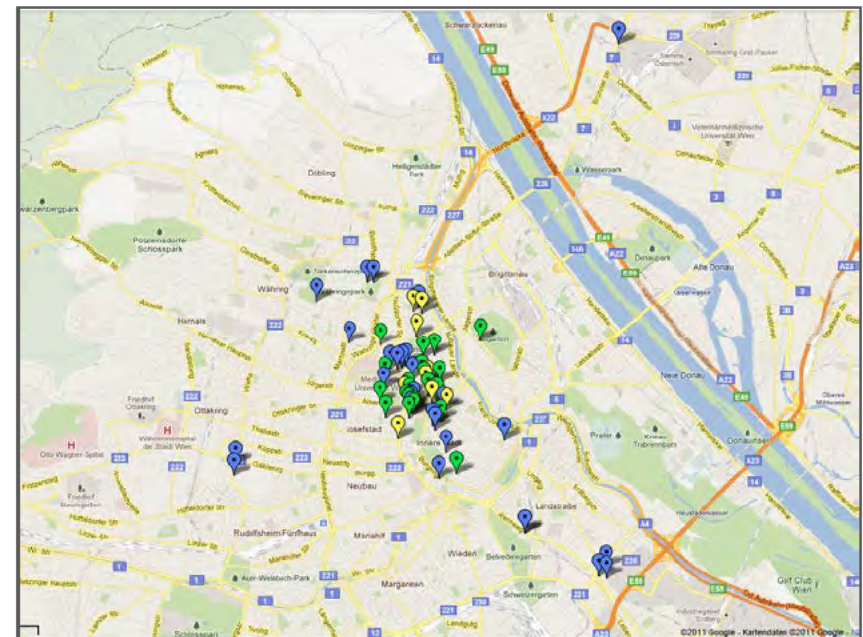


Vorarlberger Landesregierung
Bregenz | Österreich

Ausgangssituation

Das Immobilienportfolio der Universität Wien definiert sich wie folgt:

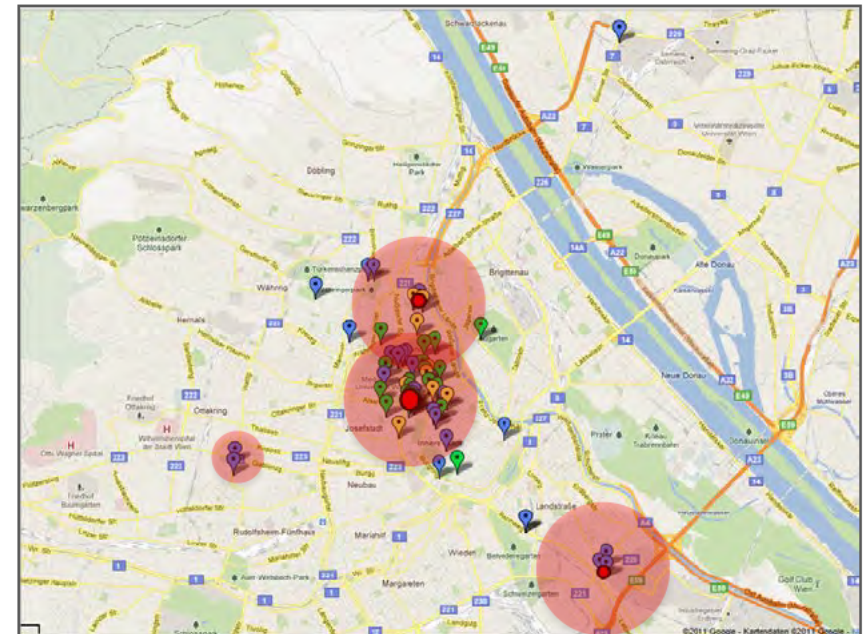
- 75 Standorte (81 Objekte)
- rd. 495.000 m² Bruttogrundfläche
- rd. EUR 77,0 Mio. Mietkosten
- rd. EUR 10,0 Mio. Energiekosten
- Teilweise in den Objekten kein Behördenkonsens bzgl. Barrierefreiheit, Brandschutz und Arbeitnehmerschutz vorhanden
- Teilweise erheblicher Instandhaltungsrückstau
- Standortproblematik innerhalb des Portfolios aufgrund der Größe, der Anzahl und der Lage der Objekte



Verteilung der Standorte der Universität Wien

Ziele

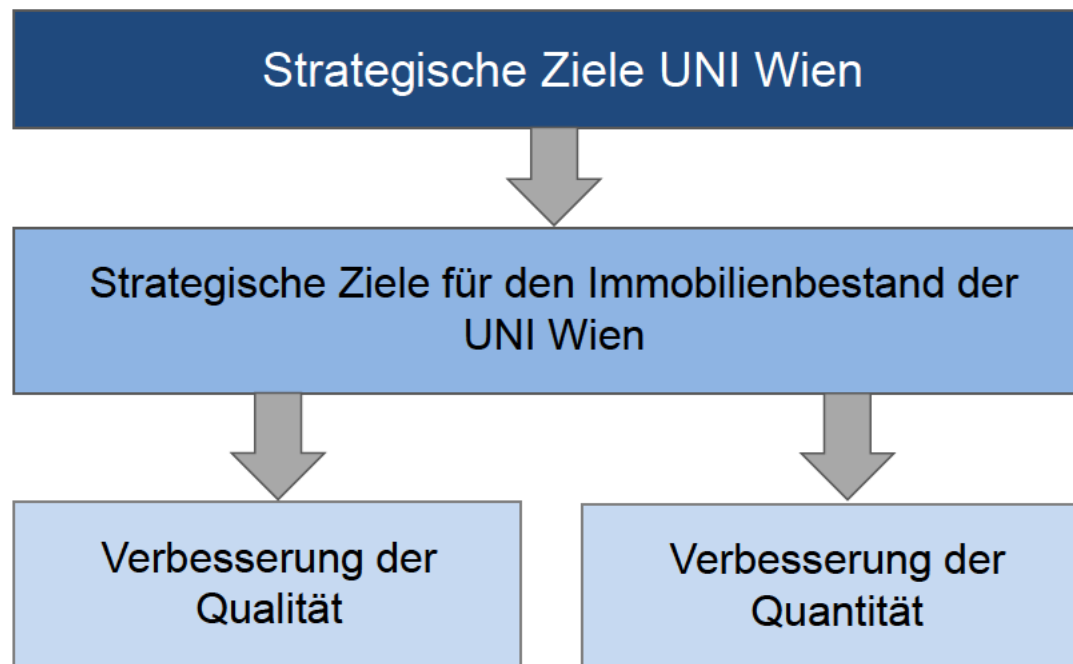
- Reduktion der Standorte
- Konzentration der Standorte auf die vier festgelegten Zentren
- Abbau kleinteiliger Flächen
- Optimierung der Flächeneffizienz und somit der gesamten Bruttogrundfläche
- Generierung von Einsparungen im Bereich der Mietkosten und Bewirtschaftungskosten (techn. Betrieb, Reinigung, Energie)
- Optimierung der organisatorischen Qualität der Objekte
- Optimierung des Portfolios entsprechend des technischen Zustands



Aufteilung der drei Zentren der Universität Wien

Problemstellung

Ableitung notwendiger Maßnahmen entsprechend der strategischen Ziele



- Ausarbeitung strategischer Ziele auf Unternehmensebene
- Ableitung der strategischen Unternehmensziele auf den Immobilienbestand
- Festlegung der strat. Ziele für die Immobilien
- Festlegung der möglichen Verbesserungen des Immobilienbestandes, um diese Ziele zu erreichen

- Organisatorische Qualität
- Nutzbarkeit
- Funktionalität
- Technischer Zustand

- Standortkonzentration
- Flächeneffizienz
- Mietkosteneinsparungen
- Bewirtschaftungskosten-einsparung

Perspektiven der Betrachtung

- Ausrichtung des Portfolios am Kerngeschäft ist nur unter Einbeziehung der unterschiedlichen Anforderungen und Perspektiven möglich
- Abbildung der unterschiedlichen Sichtweisen auf die Objekte anhand einer differenzierten Gewichtung der festgelegten Bewertungskriterien
- Analyse des Gesamtportfolios je nach Gewichtung/Perspektive und Einbeziehung in die Ableitung der Objektstrategie



Rektorat

Gebäudemanagement

Lehre

Studenten

Forschung

Problemstellung

Fehlende Entscheidungsgrundlage auf Portfolioebene

Verbesserung der Qualität

- Organisatorische Qualität
- Nutzbarkeit?
- Funktionalität?
- Technischer Zustand

Verbesserung der Quantität

- Standortkonzentration
- Flächeneffizienz?
- Mietkosteneinsparungen?
- Bewirtschaftungskosteneinsparung

Wo kann ich etwas optimieren?

Wo soll ich investieren?

Wo soll ich etwas verbessern?

Was sind meine „guten“ Objekte?



 **Wie komme ich zu einer Entscheidung?**

- Es besteht keine Entscheidungsgrundlage auf der fundierte Entscheidungen bezüglich des Immobilienportfolios getroffen werden können
- Positive sowie negative Entscheidungsfaktoren sind nicht definiert. (Was ist gut / Was ist schlecht an einer Immobilie?)
- Optimierungspotenzial kann nicht erfasst oder umgesetzt werden

Entscheidungsfindung

Unterschiedliche Wertewahrnehmung



Welchen Apfel nehme ich?

- Gleiche Sorte
- Gleicher Preis
- Gleiche Herkunft
- Gleiches Alter
- Gleiches Gewicht

Warum dieser Apfel?

Was spricht für diesen Apfel?

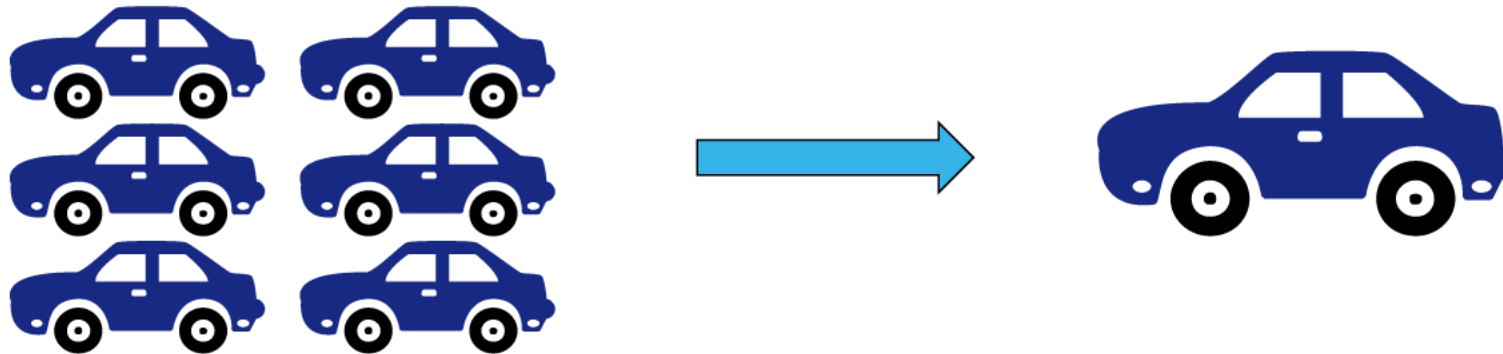
Problemstellung:

Unterbewusste Entscheidung
des Käufers messbar machen!



Entscheidungsfindung

Unterschiedliche Wertewahrnehmung



Welches Auto nehme ich?

- Gleicher Verbrauch
- Gleiches Alter
- Gleiche Leistung (kW)
- Gleicher Preis
- Gleiche Laufleistung

Warum dieses Auto?

Was spricht für dieses Auto?

Problemstellung:

Unterbewusste Entscheidung
des Käufers messbar machen!



Entscheidungsfindung

Unterschiedliche Wertewahrnehmung



Welches Haus nehme ich?

- Gleiches Baujahr
- Gleicher Verkehrswert
- Gleiche Bauweise
- Gleiche Größe (m²)
- Gleiche Zimmeranzahl

Warum dieses Haus?

Was spricht für dieses Haus?

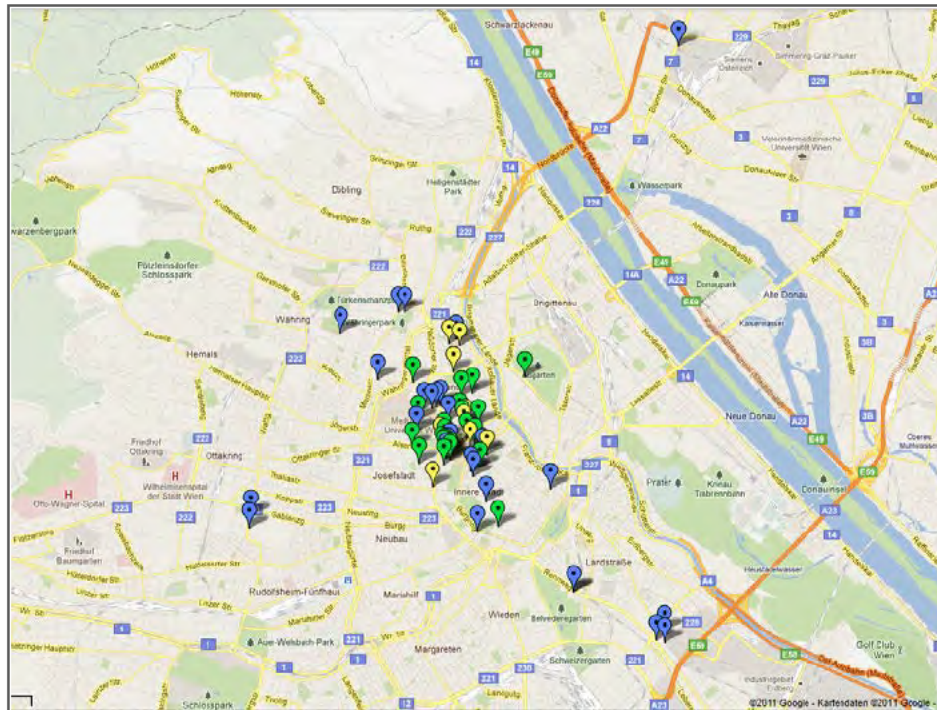
Problemstellung:

Unterbewusste Entscheidung des Käufers messbar machen!



Entscheidungsfindung

Portfolio der Universität Wien



Welche Standorte & Objekte sind gut/schlecht?

Mögliche Entscheidungsfaktoren zur Unterscheidung der Immobilien

- Erreichbarkeit
- Instandhaltungszustand
- Rechtssicherheit
- Barrierefreiheit
- ...

Ziel und Grundlage für den Aufbau eines Portfoliomanagementsystems



Entscheidungen messbar, begründbar und nachvollziehbar machen!

Entscheidungsfindung

Ableitung geeigneter Entscheidungsfaktoren/-kriterien zur Bewertung von Immobilien



Quelle: Wikipedia



Technische Kriterien



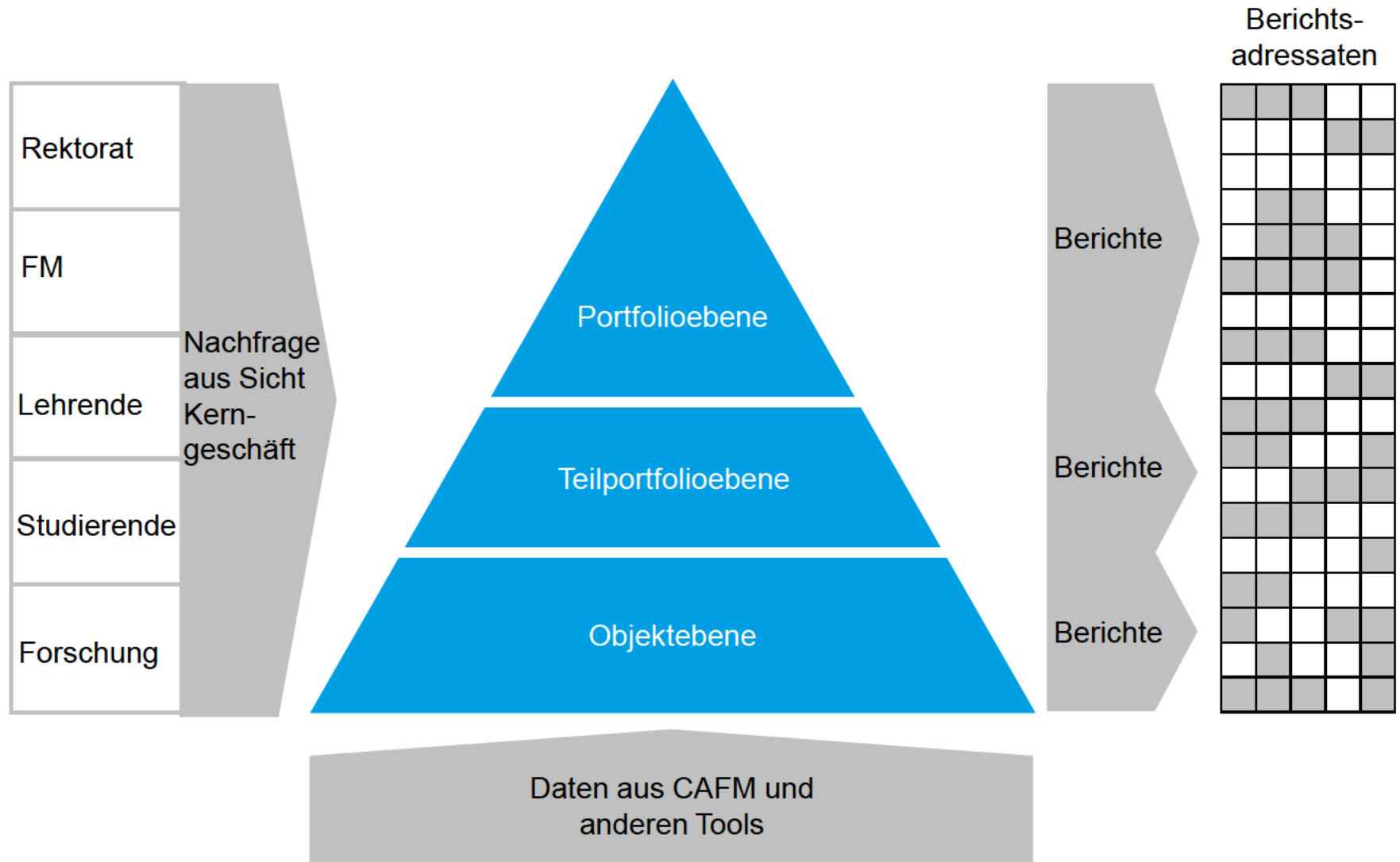
Organisatorische Kriterien



Wirtschaftliche Kriterien

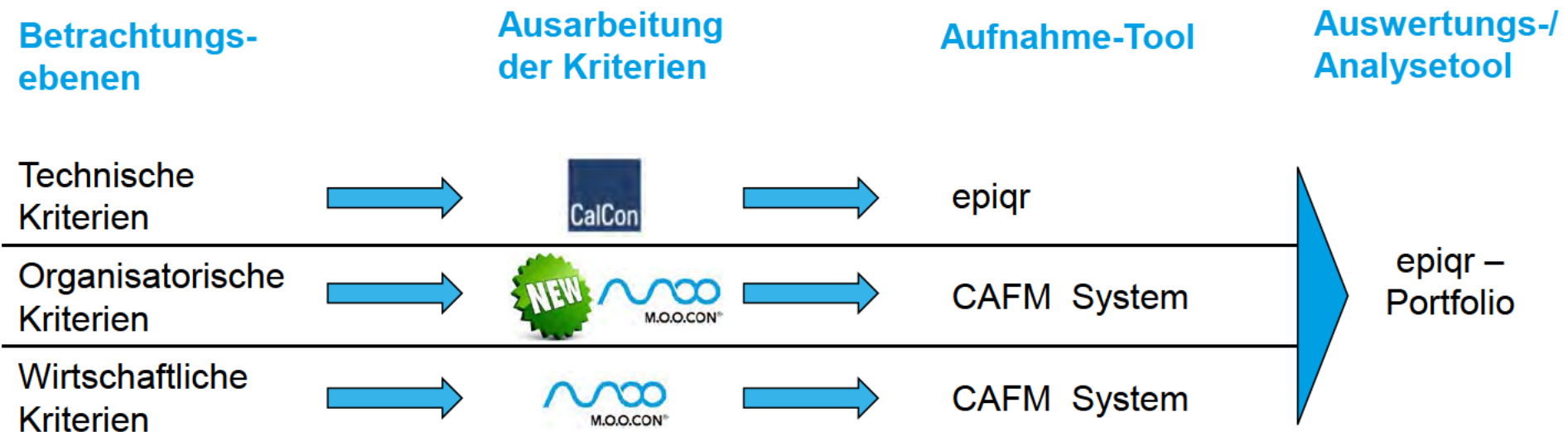


Portfoliomanagement für Corporates



Vorgehensweise der Universität Wien

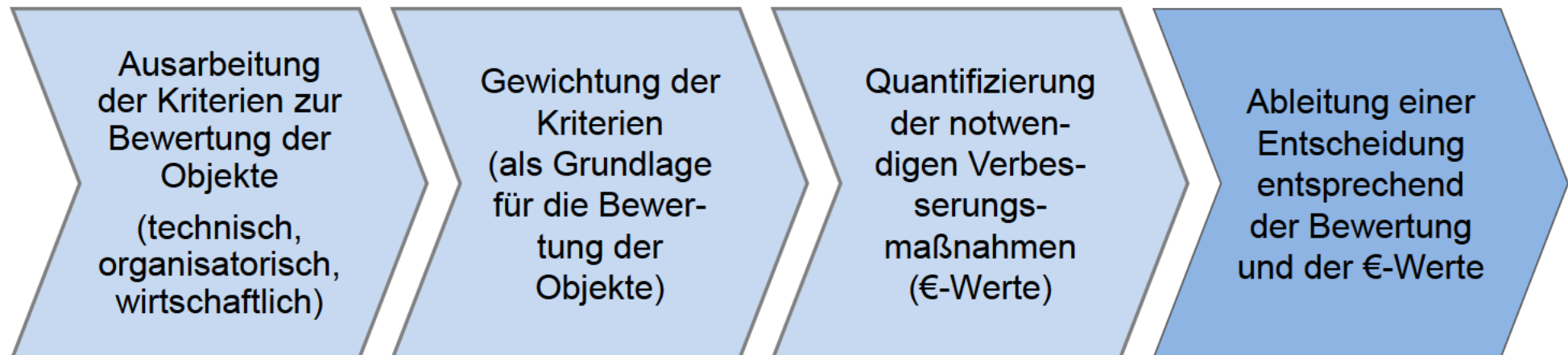
Geplante Aufteilung der Leistungen zur Umsetzung des Portfoliomanagementsystems



Aufbau Portfoliomanagementsystem

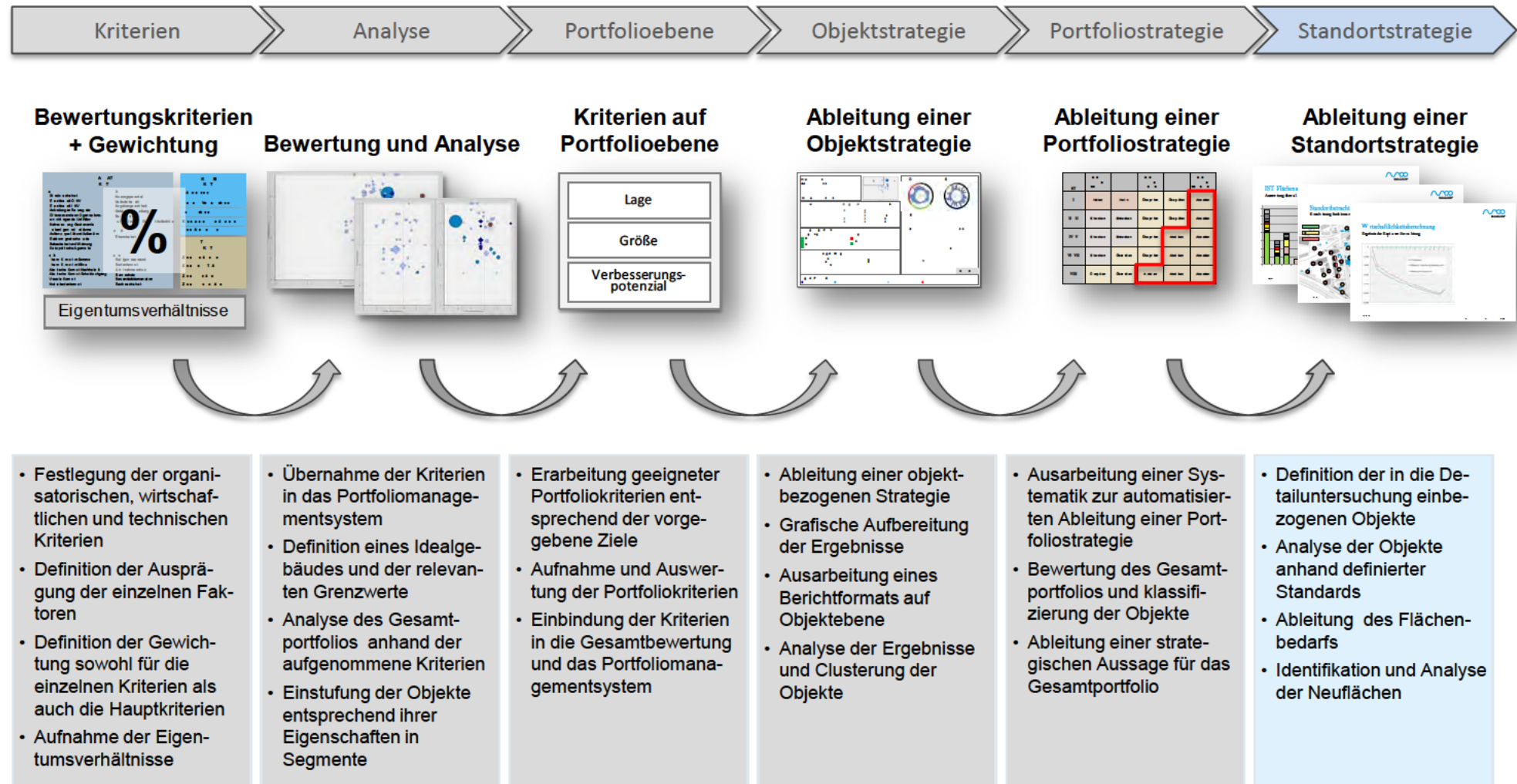
Vorgehensweise der Universität Wien

Geplante Grobstruktur zum Aufbau eines Portfoliomanagementsystems



Aufbau des Portfoliomanagementsystem

Projektaufbau und Vorgehensweise von M.O.O.CON



Ableitung der Bewertungskriterien

Von der Unternehmensstrategie zu den Kriterien für die Objekt- und Servicequalität



Aufbau des Portfoliomanagementsystem

Definition der Bewertungskriterien



ORGANISATORISCHE KRITERIEN	
Standort <ul style="list-style-type: none"> • Standortsicherheit • Erreichbarkeit ÖPNV • Erreichbarkeit IPNV • Anbindung an Radwegnetz • Distanz zu anderen Organisations-einrichtungen der Uni Wien • Nahversorgung, Gastronomie • Parkanlagen und Freiräume • Außenluftqualität und Außenlärm • Elektromagnetische Felder • Bebaubarkeit und Widmung • Kulturpolitische Argumente 	Funktion <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungspotential • Veränderbarkeit • Aufgabengerechtigkeit • Gebäudeerschließung • Barrierefreiheit • Luftschallschutz/Dichtheit Außenhülle
	Identität <ul style="list-style-type: none"> • Erkennbarkeit
Soziokultur <ul style="list-style-type: none"> • Therm. Komfort im Sommer • Therm. Komfort im Winter • Akustischer Komfort Nachhallzeit • Akustischer Komfort Schalldurchgang • Visueller Komfort • Nutzerbedienkomfort 	Betrieb <ul style="list-style-type: none"> • Reinigungsaufwand • Bedienkomfort • Arbeitnehmerschutz • Brandschutz • Bestandsdokumentation • Rechtssicherheit

ÖKONOMISCHE KRITERIEN
Flächeneffizienz
Energie und Verbrauchskosten
Reinigungskosten
Kosten aus techn. Gebäudebetrieb
Miete / Abschreibungen
TECHNISCHE KRITERIEN
Zustand Gebäudehülle
Zustand TGA
Zustand Nutzflächen
Zustand Sonstige Flächen

Definition der Bewertungskriterien



Objekt- und Servicequalität Kriterien Ebene 1	Kriterien			Ausprägung			
	Kriterien Ebene 2	Kriterien Ebene 3	Indikator	A	B	C	D
Standort	Standortsicherheit	Kriminalitätsrate am Standort	Kriminalitätsstatistik 2010	geringste/geringe Kriminalitätsrate < 2.000 Anzeigen	mittlere Kriminalitätsrate 2.000 - 5.000 Anzeigen	hohe Kriminalitätsrate 5.000 - 10.000 Anzeigen	höchste Kriminalitätsrate > 10.000 Anzeigen
		Zugangssicherheit	Übersichtlichkeit (Beleuchtung, Großzügigkeit), Sicherheit vom ÖPNV-Anschluss bis zum Zugang	sichere Zugangssituation	weitestgehend sichere Zugangssituation	weitestgehend unsichere Zugangssituation	unsichere Zugangssituation
	Erreichbarkeit ÖPNV	Erreichbarkeit/Distanz zu ÖPNV Art des ÖPNV	Distanz zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs, Art der Verkehrsanbindung (U-Bahn, Bus, Straßenbahn)	<300m zur nächsten Haltestelle	300-500 m zur nächsten Haltestelle	500-1000 m zur nächsten Haltestelle	> 1000 m zur nächsten Haltestelle
				U-Bahn	S-Bahn, Straßenbahn	Bus	Regionalbus (mit geringer Frequenz)
	Erreichbarkeit IPNV	Erreichbarkeit einer öffentl. Tiefgarage Zugang zu öffentl. Stellplätzen	Parkmöglichkeiten	< 1 km zur nächsten öffentl. Tiefgarage	1-1,5 km zur nächsten öffentl. Tiefgarage	1,5-2 km zur nächsten öffentl. Tiefgarage	> 2km zur nächsten öffentlichen Tiefgarage
				unmittelbarer Zugang zu Stellplätzen (ohne Kurzparkzone) bzw. Stellplätze am Standort	< 500 m zu Stellplätzen ohne Kurzparkzone	500-1000 m zu Stellplätzen ohne Kurzparkzone	> 1 km zu Stellplätzen ohne Kurzparkzone
	Anbindung an Radwegnetz	Anbindung an Radwegnetz Anzahl an Radabstellplätzen	Distanz zum Radweg, Anzahl Fahrradstellplätze	unmittelbarer Anschluss an einen Radweg	< 500 m Entfernung zu einem Radweg	500-1000 m Entfernung zu einem Radweg	> 1km zum nächsten Radweg
				ausreichende Anzahl an Radabstellplätzen	teilweise überfüllte Radabstellplätze	regelmäßig überfüllte Radabstellplätze	keine Radabstellplätze vorhanden
	Distanz zu anderen Organisationseinrichtungen der Uni Wien	Distanz zu anderen Organisationseinrichtungen der Uni Wien	Distanzen zu den Standorten Hauptgebäude / NIG / Juridicum / Campus	< 2 km Entfernung zu einer Kante des "Vierecks"	2-4 km Entfernung zu einer Kante des "Vierecks"	4-8 km Entfernung zu einer Kante des "Vierecks"	> 8 km Entfernung zu einer Kante des "Vierecks"
				Nahversorgung, Gastronomie	Nahversorgung, Gastronomie	Anzahl vorhandener Cafes, Restaurants, Bäckereien, Supermärkte, Drogenmärkte,...	reichhaltiges Angebot in unmittelbarer Nähe vorhanden
Parkanlagen und Freiräume	Parkanlagen und Freiräume	Distanz zu Parks und Grünanlagen, Gestaltung bzw. Angebot im Außenraum des Uni-Standortes	großer Grünbereich auf eigenem Standort	großer öffentlicher Grünbereich in unmittelbarer Nähe des Standortes	kleiner öffentlicher Grünbereich in der näheren Umgebung	kein Grünbereich in der näheren Umgebung	
Außenluftqualität und Außenlärm	Außenluftqualität und Außenlärm	Nähebeziehung zu stark befahrenen Straßen bzw. Bahnlinien, höhere Anteil stark befahrener Straßen / Bahnlinie in bezug zur Fassadenfläche	allseitig verkehrsberuhigtes Umfeld	max 25% Anteil stark befahrener Straßen/Bahnlinie in Bezug zur Fassadenfl.	25-75% Anteil stark befahrener Straßen/Bahnlinie in Bezug zur Fassadenfl.	allseitig höhere Anteil stark befahrener Straßen/Bahnlinie in Bezug zur Fassadenfl.	
Elektromagnetische Felder	Elektromagnetische Felder	Nähe zur Hochspannungsleitung von Verkehrsmittel	keine Beeinträchtigung	Straßenbahn in unmittelbarer Nähe	Zugbindung in unmittelbarer Nähe	Hochspannungsleitung in unmittelbarer Nähe	
Bebaubarkeit und Widmung	Bebaubarkeit und Widmung	Erweiterungspotential des Standorts aufgrund vorhandener Bebauungs- und Widmungsrichtlinien	großes bauliches Potential an Erweiterungsmöglichkeit	vorhandenes bauliches Potential an Erweiterungsmöglichkeit	geringes bauliches Potential an Erweiterungsmöglichkeit	kein bauliches Potential an Erweiterungsmöglichkeit	
Kulturpolitische Argumente	Kulturpolitische Argumente	Politische Bedeutung des Standorts auf Bundes-, Landes- oder Bezirksebene	keine Bedeutung	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	hohe Bedeutung	
Identität	Erkennbarkeit	Erkennbarkeit	Identifizierung des Gebäudes mit der Universität Wien	Gebäude wird stark mit Uni Wien identifiziert	Gebäude wird grundsätzlich mit Uni Wien identifiziert	Gebäude wird kaum mit Uni Wien identifiziert	Gebäude wird nicht mit Uni Wien identifiziert
				Nutzungspotential	Nutzungspotenzial für Büro	uneingeschränkt für Nutzung Büro geeignet	eingeschränkt für Nutzung Büro geeignet
	Nutzungspotenzial für Unterricht	Bewertung der Grobstruktur auf die Eignung zu den Nutzungen Büro, Unterricht, Bibliothek, Labor; Bewertung über die Indikatoren: Nutzlast, Raumhöhe, Spannweite, mechanische Be- und Entlüftung	uneingeschränkt für Nutzung Unterricht geeignet		eingeschränkt für Nutzung Unterricht geeignet	nur bedingt für Nutzung Unterricht geeignet	nicht für Nutzung Unterricht geeignet
	Nutzungspotenzial für Bibliothek	uneingeschränkt für Nutzung Bibliothek geeignet	eingeschränkt für Nutzung Bibliothek geeignet		nur bedingt für Nutzung Bibliothek geeignet	nicht für Nutzung Bibliothek geeignet	
	Nutzungspotenzial für Labor	uneingeschränkt für Nutzung Labor geeignet	eingeschränkt für Nutzung Labor geeignet	nur bedingt für Nutzung Labor geeignet	nicht für Nutzung Labor geeignet		
Veränderbarkeit	Veränderbarkeit	Veränderbarkeit des vorhandenen Ausbaus, Bewertung der Indikatoren Planungsreife, Achsrasterung für Aus- und Rohbau, reversible Bau- und Ausstattungsqualität, die Gebäudenutzung einschränkende Denkmalschutzaufgaben	einfache, kostengünstige Veränderbarkeit zu anderen Nutzungen	Veränderbarkeit zu anderen Nutzungen mit durchschnittlichen Aufwand möglich	Kostenintensive Veränderbarkeit zu anderen Nutzungen	Veränderbarkeit zu anderen Nutzungen aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll	
Aufgabengerechtigkeit	Abdeckung des Raumbedarfs	Abdeckung des aktuell erforderlichen Raumbedarfs, Ausbau und Struktur passt zur aktuellen Nutzung	Raumbedarf ausreichend, Reserven vorhanden	Raumbedarf ausreichend	Raumbedarf teilweise nicht ausreichend	Raumbedarf nicht ausreichend gedeckt	
			Bau- und Ausstattungsqualität	Bau- und Ausstattungsqualität zur Nutzung passend	Bau- und Ausstattungsqualität weitestgehend zur Nutzung passend	Bau- und Ausstattungsqualität nur teilweise zur Nutzung passend	Bau- und Ausstattungsqualität nicht zur Nutzung passend
Funktion	Unterstützung der An- und Ablieferung		Alle wesentlichen Räume mittels Hubwagen und Palette ohne Barrieren erreichbar	Wesentlichen Räume weitestgehend mittels Hubwagen und Palette erreichbar	Wesentlichen Räume nur teilweise mittels Hubwagen und Palette erreichbar	Wesentliche Räume mittels Hubwagen und Palette nicht erreichbar	

Erhebung Technischer Zustand mit epiqr®

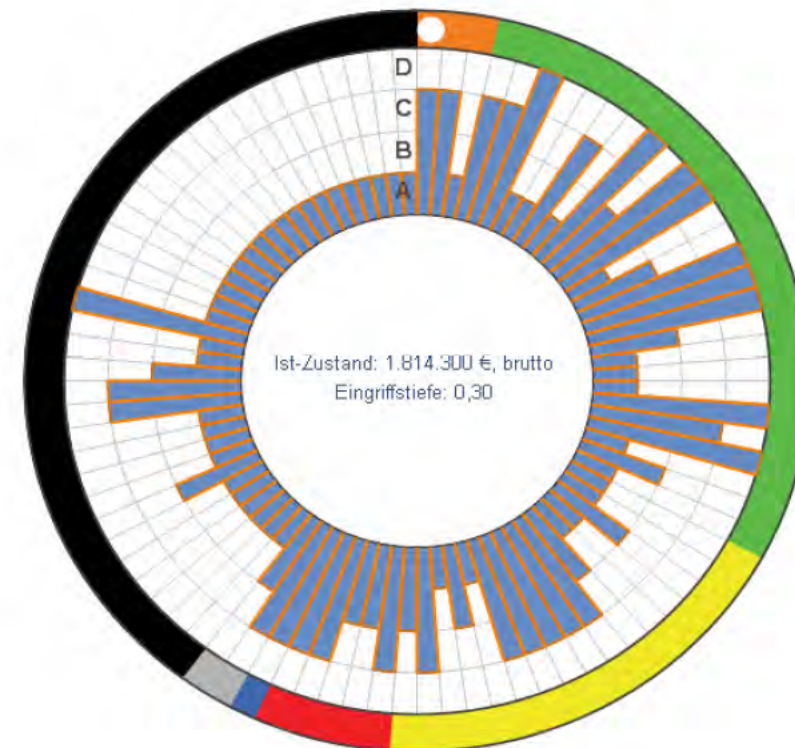


EINGABE VON HAND

- ▶ **1. SCHRITT:** EINGABE VON GRUNDDATEN
- ▶ **2. SCHRITT:** ERFASSUNG DES BAUTEILS
- ▶ **3. SCHRITT:** BEWERTUNG DES BAUTEILS

AUTOMATISCH DURCH epiqr®

- ▶ **4. SCHRITT:** ERFORDERLICHE MASSNAHMEN
- ▶ **5. SCHRITT:** SPEZIFISCHE MASSEN
- ▶ **6. SCHRITT:** INSTANDHALTUNGSKOSTEN



- Legende
- Außenanlagen
 - Gebäudehülle
 - Hauptnutzfläche
 - Nebennutzfläche
 - Technikfläche
 - Verkehrsfläche
 - TGA

Aufbau des Portfoliomanagementsystem

Gewichtung der Bewertungskriterien



Organisatorische Kriterien

• Standort	30%
• Identität	10%
• Funktion	30%
• Soziokultur	15%
• Betrieb	15%
	<hr/>
	100%

Technische Kriterien

• Gebäudehülle	25%
• TGA	30%
• Nutzfläche	33%
• Sonstige Flächen	12%
	<hr/>
	100%

Wirtschaftliche Kriterien

• Mietkosten (bzw. AfA)	40%
• Betriebskosten (technischer Gebäudebetrieb)	10%
• Reinigungskosten	10%
• Energie- und Versorgungskosten (inkl. Bewachung)	10%
• Flächeneffizienz (NF/BGF)	30%
	<hr/>
	100%

Perspektiven der Betrachtung



Bewertungskriterien	Portfolioebene					Gesamtgewichtung Portfolio Uni Wien
	Gewichtung FM NEU	Gewichtung Rektorat	Gewichtung Lehre	Gewichtung Studenten	Gewichtung Forscher	
Anteil der Gewichtungen an der Gesamtgewichtung (Zusammenfassung)						
Kontrollsumme org./tech./wirt. Gewichtung	100	100	100	100	100	100
Organisatorische Kriterien	20	35	60	70	55	41
Kontrollsumme org. Gewichtungen	100	100	100	100	100	100
Standort	20	30	35	35	30	28,5
Kontrollsumme Standort	100	100	100	100	100	100
Standortsicherheit						
Kriminalitätsrate am Standort	8	6	6	6	6	6,4
Zugangssicherheit	7	7	7	7	7	7,0
Erreichbarkeit ÖPNV						
Erreichbarkeit/Distanz zu ÖPNV	7	7	10	10	10	8,5
Art des ÖPNV	6	6	8	8	8	7,0
Erreichbarkeit IPNV						
Erreichbarkeit einer öffentl. Tiefgarage	7	7	7	4	7	6,6
Zugang zu öffentl. Stellplätzen	7	7	7	4	7	6,6
Anbindung an Radwegnetz						
Anbindung an Radwegnetz	7	7	7	10	7	7,5

Aufbau des Portfoliomanagementsystem

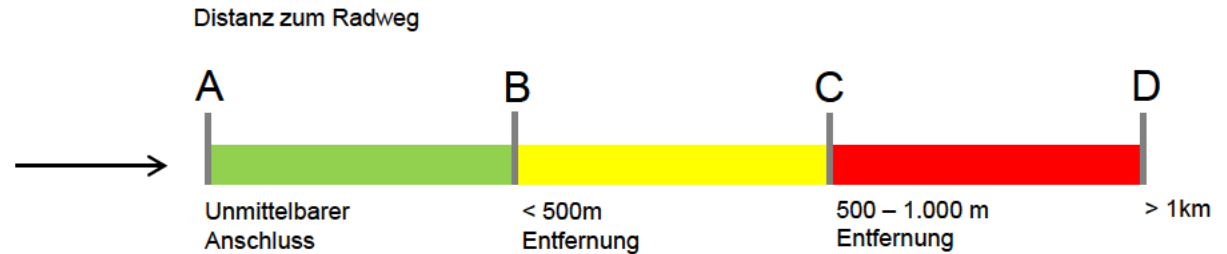
Detailierung ausgewählter Kriterien



• Organisatorische Kriterien

• Standort

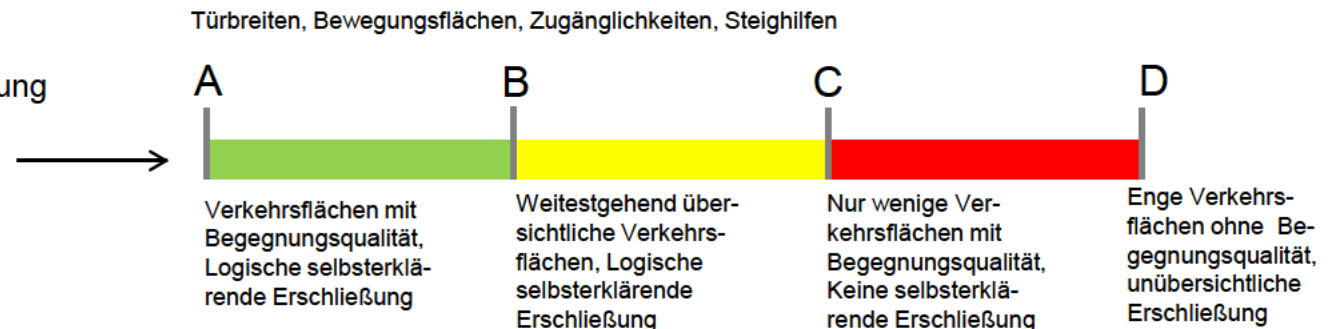
- Anbindung an Radwegnetz
 - **Anbindung an Radwegnetz**
 - Anzahl an Radabstellplätzen



• Funktion

• Gebäudeerschließung

- Unterstützung der An- und Ablieferung
- **Nutzungsgerechte Erschließung**
- Flexibilität der Erschließung



Aufbau des Portfoliomanagementsystem

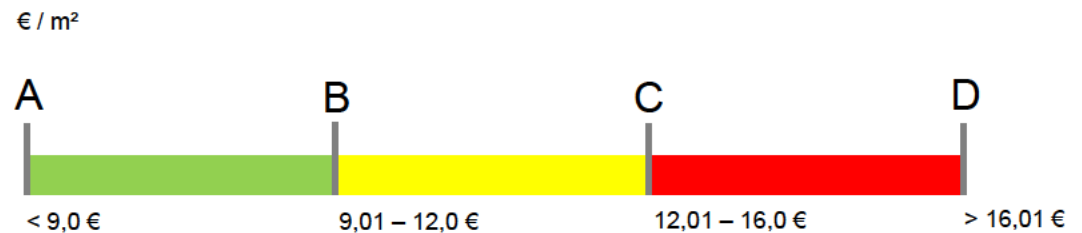
Detailierung ausgewählter Kriterien



Wirtschaftliche Kriterien

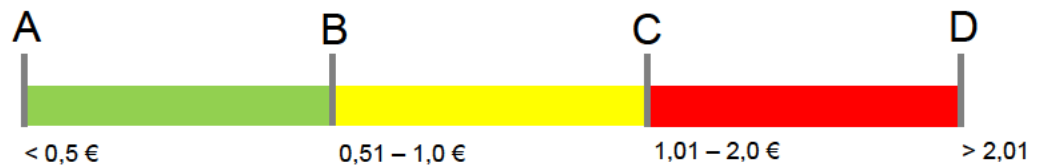
Mietkosten

- $$\frac{\text{Jährlicher Hauptmietzins in €}}{\text{Netto Geschoßfläche in qm}}$$



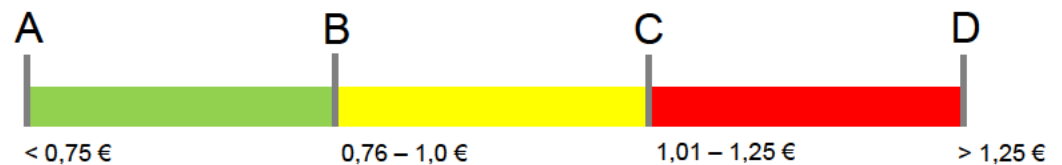
Betriebskosten

- $$\frac{\text{Jährliche Betriebskosten in €}}{\text{Netto Geschoßfläche in qm}}$$



Reinigungskosten

- $$\frac{\text{Jährliche Reinigungskosten in €}}{\text{Netto Geschoßfläche in qm}}$$



Aufbau des Portfoliomanagementsystem

Einbindung der Portfolioebene: Idealgebäude/Grenzwerte/Größe/Lage



Idealgebäude

- Das Idealgebäude orientiert sich an dem Entwicklungsplan der Universität Wien und wird in folgenden Bereichen definiert:
 - Technischen Zustand, Mietkosten, Bewirtschaftungskosten, Flächeneffizienz, organisatorische Kriterien, Größe und Lage

Grenzwerte

- Grenzwerte für den technischen, wirtschaftlichen und organisatorischen Zustand sowie bezogen auf die Größe und die Lage des Objektes
 - **Technische Kriterien** zur Bewertung des technischen Zustandes der Gebäudehülle, der TGA (inkl. der Eignung des Objektes für ZID), der Nutzflächen und der Sonderflächen
 - **Wirtschaftliche Kriterien** zur Bewertung der Miete, der Betriebskosten und der Flächeneffizienz
 - **Organisatorische Kriterien** zur Bewertung des Standorts, der Funktionalität, der Identität, der Wirkung auf den Nutzer (Soziokultur) und des Betriebs

Aufbau des Portfoliomanagementsystem

Festlegung und Auslegung der Bewertungskriterien Lage und Größe



Größe

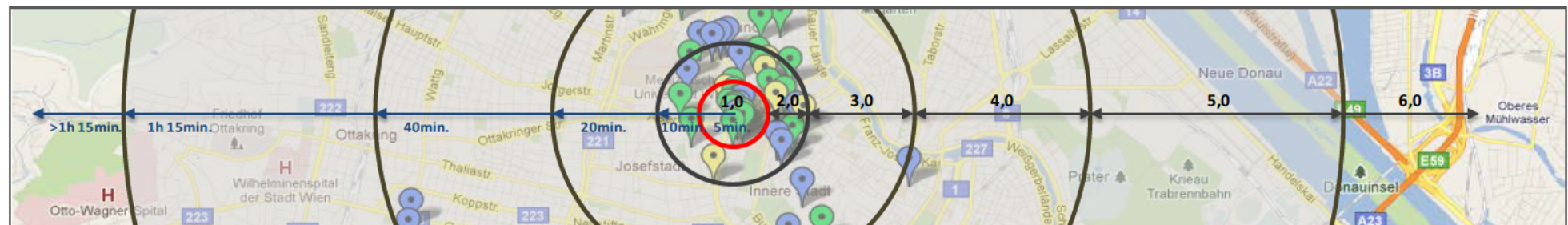
- Die Bewertung der Größe der Objekte erfolgt entsprechend folgender Untergliederung der Größe:



- Die Größe orientiert sich dabei an den Kriterien für einen wirtsch. Betrieb der Objekte unter Berücksichtigung der org. Anforderungen der Universität Wien und nutzungsbedingter Zusatzanforderungen wie z.B. Bibliothek, Mensa etc.

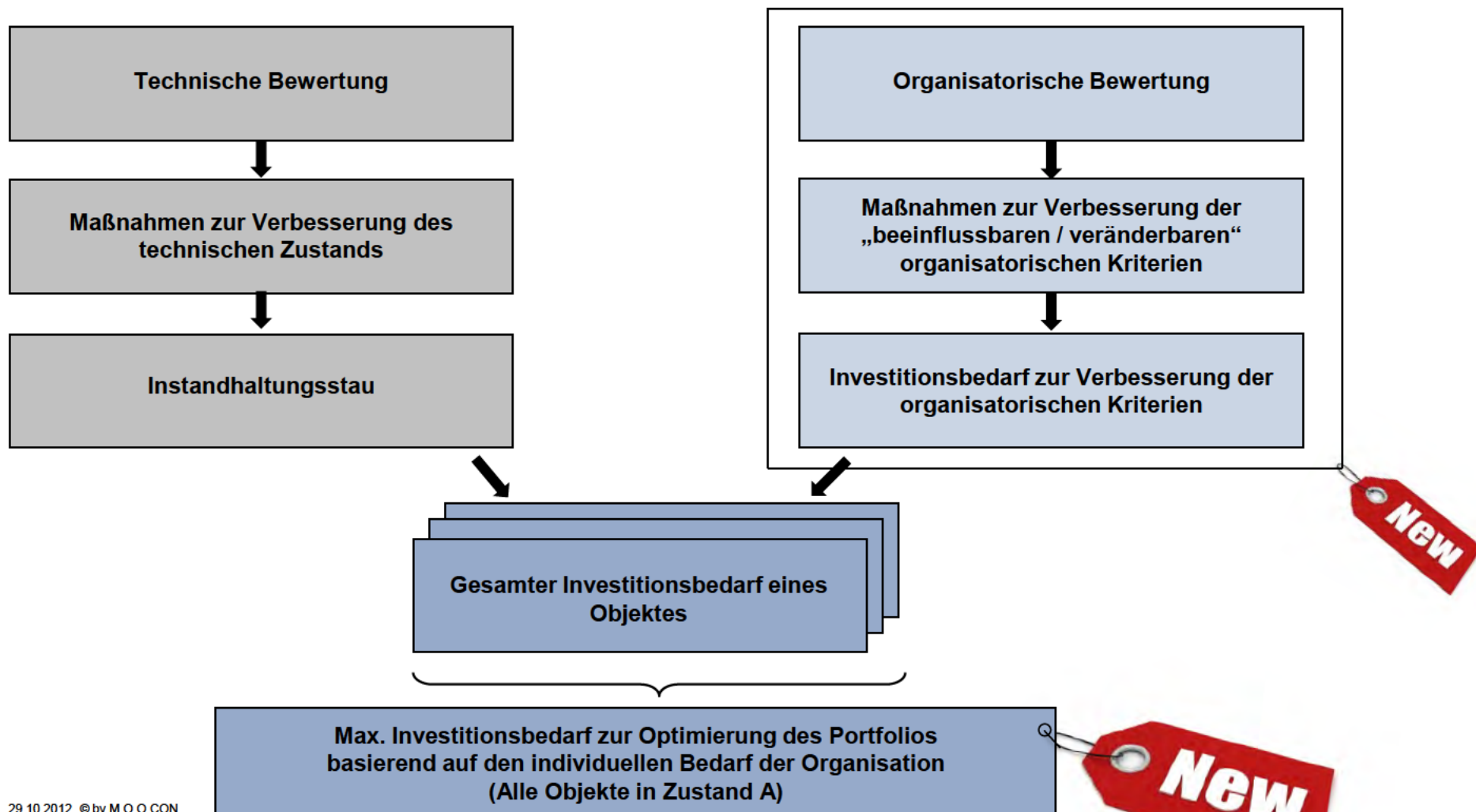
Lage

- Die Lage untergliedert sich nach der Entfernung, gemessen in Gehminuten, von einem der drei festgelegten Zentren der Universität Wien



Aufbau des Portfoliomanagementsystem

Berücksichtigung des Gesamtinvestitionsbedarfs



Investitionskostenbedarf zur Verbesserung der organ. Kriterien



Kriterien Ebene 3	A		B		Ausprägung / Maßnahmen zur Verbesserung		C		D		Bezugsgröße
	keine	keine	keine	keine	EUR (netto)	EUR (netto)	EUR (netto)	EUR (netto)	EUR (netto)		
Zugangssicherheit	sichere Zugangssituation	weitestgehend sichere Zugangssituation					weitestgehend unsichere Zugangssituation			unsichere Zugangssituation	
	keine	Installation zusätzlicher Außenbeleuchtungen, Entfernen von sichtbeeinflussender Elementen (Sträucher, Tafeln)	5.000,00 €		Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Zugangssituation (Verbreiterung von Gehwegen, Entfernen sichtbeeinflussender Elemente), Installation einer Außenbeleuchtungen	10.000,00 €		Umfassende bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Zugangssituation (Verbreiterung von Gehwegen, Entfernen sichtbeeinflussender Elemente), Installation einer umfassenden Außenbeleuchtungen	15.000,00 €		Gesamtwert
Die angegebenen Gesamtkosten ermitteln sich aus Gesamtkosten von EUR 20.000 für das Musterobjekt und einem Flächenanteil je Ausprägung von B-25%, C-50% und D-75%											
Anzahl an Radabstellplätzen	ausreichende Anzahl an Radabstellplätzen	teilweise überfüllte Radabstellplätze					regelmäßig überfüllte Radabstellplätze			keine Radabstellplätze vorhanden	
	keine	Ergänzung weiterer Radabstellplätze in kleinem Umfang	2.500,00 €		Ergänzung weiterer Radabstellplätze in großem Umfang	5.000,00 €		Bauliche Maßnahme zur Errichtung von Radabstellplätzen in ausreichendem Umfang	10.000,00 €		Gesamtwert
Die angegebenen Gesamtkosten ermitteln sich aus Gesamtkosten von EUR 10.000 für das Musterobjekt und einem Flächenanteil je Ausprägung von B-25%, C-50% und D-100%											
Erkennbarkeit	Gebäude wird stark mit Uni Wien identifiziert	Gebäude wird grundsätzlich mit Uni Wien identifiziert					Gebäude wird kaum mit Uni Wien identifiziert			Gebäude wird nicht mit Uni Wien identifiziert	
	keine	Geringfügige bauliche Maßnahmen zur besseren Identifizierung des Gebäudes mit der Universität Wien	5.000,00 €		Größere bauliche Maßnahmen zur besseren Identifizierung des Gebäudes mit der Universität Wien	10.000,00 €		Umfassende bauliche Maßnahmen zur besseren Identifizierung des Gebäudes mit der Universität Wien	15.000,00 €		Gesamtwert
Die angegebenen Gesamtkosten ermitteln sich aus Gesamtkosten von EUR 20.000 für das Musterobjekt und einem Flächenanteil je Ausprägung von B-25%, C-50% und D-75%											
Nutzungspotenzial für Büro	uneingeschränkt für Nutzung Büro geeignet	eingeschränkt für Nutzung Büro geeignet					nur bedingt für Nutzung Büro geeignet			nicht für Nutzung Büro geeignet	
	keine	Geringfügige bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Büronutzung (Einbau/Erweiterung Be- und Entlüftung für Büronutzung, Anpassung der Spannweite/Raumhöhe)	200,00 €		Größere bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Büronutzung (Einbau/Erweiterung Be- und Entlüftung für Büronutzung, Anpassung der Spannweite/Raumhöhe)	400,00 €		Umfassende bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Büronutzung (Einbau/Erweiterung Be- und Entlüftung für Büronutzung, Anpassung der Spannweite/Raumhöhe)	800,00 €		m²
Die angegebenen Kosten ermitteln sich aus Baukosten je m² von EUR 800 für das Musterobjekt und einem Flächenanteil je Ausprägung von B-25%, C-50% und D-100%. Insgesamt beziehen sich die Kosten über alle Nutzungspotenziale hinweg auf max. EUR 2.500 je m²											
Nutzungspotenzial für Unterricht	uneingeschränkt für Nutzung Unterricht geeignet	eingeschränkt für Nutzung Unterricht geeignet					nur bedingt für Nutzung Unterricht geeignet			nicht für Nutzung Unterricht geeignet	
	keine	Geringfügige bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzung zu Unterrichtszwecken (Zusätzlich zu Büro Vergrößerung der Spannweite/Raumhöhe zur Nutzung für Unterrichtszwecke)	150,00 €		Größere bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzung zu Unterrichtszwecken (Zusätzlich zu Büro Vergrößerung der Spannweite/Raumhöhe zur Nutzung für Unterrichtszwecke)	300,00 €		Umfassende bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzung zu Unterrichtszwecken (Zusätzlich zu Büro Vergrößerung der Spannweite/Raumhöhe zur Nutzung für Unterrichtszwecke)	600,00 €		m²
Die angegebenen Kosten ermitteln sich aus Baukosten je m² von EUR 600 für das Musterobjekt und einem Flächenanteil je Ausprägung von B-25%, C-50% und D-75%. Insgesamt beziehen sich die Kosten über alle Nutzungspotenziale hinweg auf max. EUR 2.500 je m²											
Nutzungspotenzial für Bibliothek	uneingeschränkt für Nutzung Bibliothek geeignet	eingeschränkt für Nutzung Bibliothek geeignet					nur bedingt für Nutzung Bibliothek geeignet			nicht für Nutzung Bibliothek geeignet	
	keine	Geringfügige bauliche Maßnahmen zur Verbesserung Bibliotheksnutzung (Zusätzlich zu Büro und Unterricht Erhöhung der möglichen Deckenlast)	175,00 €		Größere bauliche Maßnahmen zur Verbesserung Bibliotheksnutzung (Zusätzlich zu Büro und Unterricht Erhöhung der möglichen Deckenlast)	350,00 €		Umfassende bauliche Maßnahmen zur Verbesserung Bibliotheksnutzung (Zusätzlich zu Büro und Unterricht Erhöhung der möglichen Deckenlast)	700,00 €		m²
Die angegebenen Kosten ermitteln sich aus Baukosten je m² von EUR 700 für das Musterobjekt und einem Flächenanteil je Ausprägung von B-25%, C-50% und D-75%. Insgesamt beziehen sich die Kosten über alle Nutzungspotenziale hinweg auf max. EUR 2.500 je m²											
29.10.2	uneingeschränkt für Nutzung Labor geeignet	eingeschränkt für Nutzung Labor geeignet					nur bedingt für Nutzung Labor geeignet			nicht für Nutzung Labor geeignet	
		Geringfügige bauliche Maßnahmen zur Verbesserung					Umfassende bauliche Maßnahmen zur Verbesserung				

Investitionskostenbedarf zur Verbesserung der organ. Kriterien

Detaillierung ausgewählter Kriterien



• Funktionale Kriterien

• Funktion

• Gebäudeerschließung

- Unterstützung der An- und Ablieferung
- Nutzungsgerechte Erschließung
- Flexibilität der Erschließung

	A	B	C	D
Alle wesentlichen Räume mittels Hubwagen und Palette ohne Barrieren erreichbar	Alle wesentlichen Räume weitestgehend mittels Hubwagen und Palette erreichbar	Wesentlichen Räume nur teilweise mittels Hubwagen und Palette erreichbar	Wesentliche Räume mittels Hubwagen und Palette nicht erreichbar	
Maßnahmen:	keine	Installation von Rampen und befahrbaren Übergängen im Bereich der An- und Ablieferung € 2.000,-	Installation von Rampen und befahrbaren Übergängen im Bereich der An- und Ablieferung, tw. bauliche Maßnahmen zur Verbreiterung der Zugangssituation in diesem Bereich € 10.000,-	Installation von Rampen und befahrbaren Übergängen im Bereich der An- und Ablieferung, umfassende bauliche Maßnahmen zur Verbreiterung der Zugangssituation in diesem Bereich € 20.000,-

Die angegebenen Gesamtkosten ermitteln sich aus Gesamtkosten von EUR 20.000 für das Musterobjekt und einem Anteil je Ausprägung von B-10%, C-50% und D-100%

Investitionskostenbedarf zur Verbesserung der organ. Kriterien

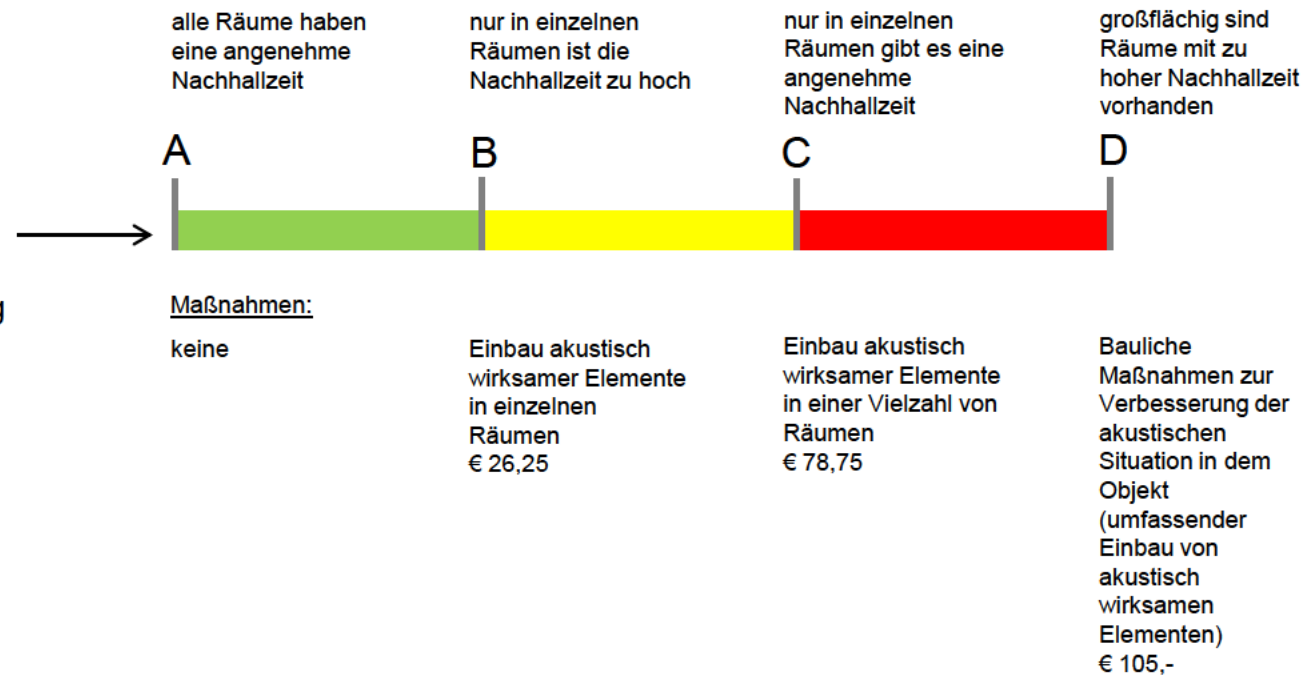
Detaillierung ausgewählter Kriterien



• Soziokulturelle Kriterien

• Akustischer Komfort Nachhaltigkeit

- Thermischer Komfort im Sommer
- Thermischer Komfort im Winter
- **Akustischer Komfort Nachhaltigkeit**
- Akustischer Komfort Schalldurchgang
- Visueller Komfort
- Nutzerbedienkomfort



Die Kosten beziehen sich auf den Einbau einer akustisch wirksamen Vorsatzschale für EUR 50 je m² und einem Aufschlag für Kleinflächige Sanierung von 40% und somit insgesamt EUR 70 je m². Je Ausprägung ergeben sich folgende Kosten: B-25%, C-75%, D-100%

Investitionskostenbedarf zur Verbesserung der organ. Kriterien

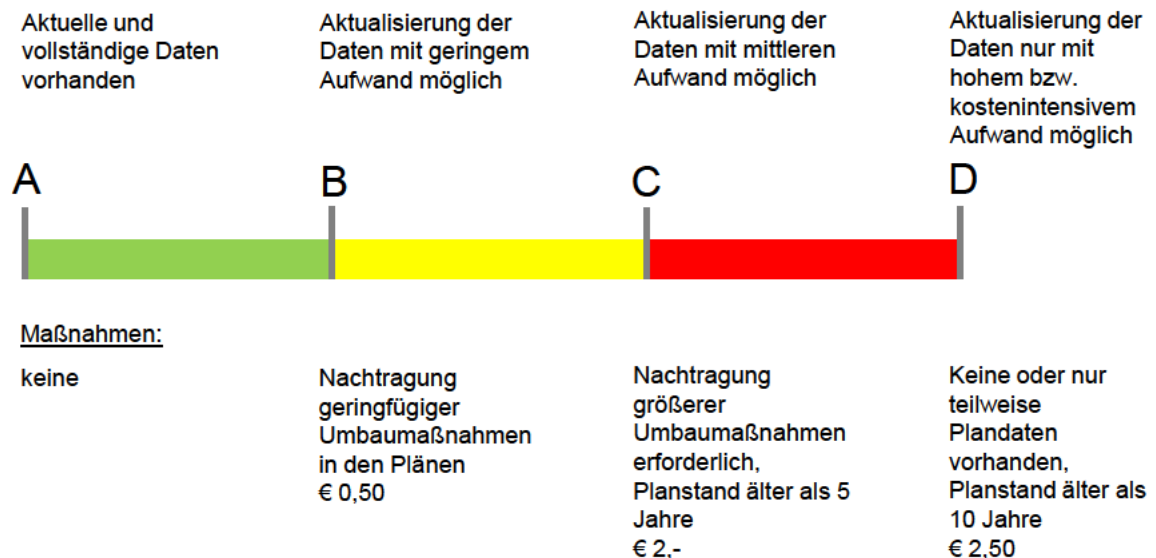
Detaillierung ausgewählter Kriterien



• Betrieb

• Bestandsdokumentation

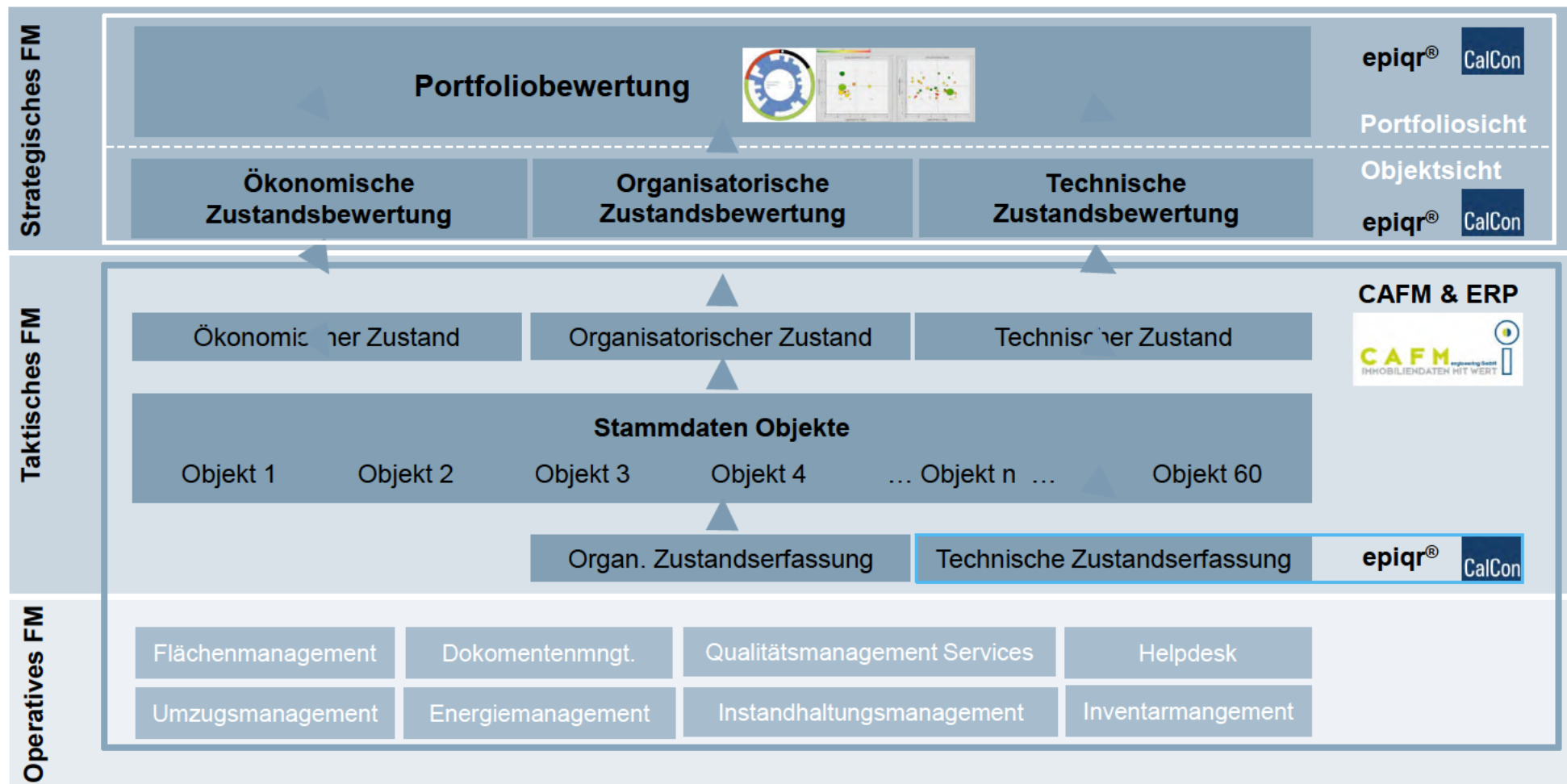
- Reinigungsaufwand
- Bedienkomfort
- Arbeitnehmerschutz
- Brandschutz
- **Baudokumentation**
- TGA-Dokumentation
- Rechtssicherheit



Die angegebenen Kosten ergeben sich aus einem für die Baudokumentation ermittelten Gesamtwert je m² von EUR 10. Einerseits erfolgt eine Aufteilung der dieser Kosten je Ausprägung von A-10%, B-40% und C-100%. Je nach Ausprägung erfolgt zudem eine Aufteilung nach Bauplan- und TGA-Dokumentation von A-50/50, B-25/75, C-25/75 aufgrund der aufwendigeren TGA-Dokumentation

Portfoliomanagement-Tool und Einbindung in CAIFM

Die Grafik zeigt die Einbindung ins parallel implementierte CAFM-System



Aufbau des Portfoliomanagementsystem

Portfoliomanagement-Tool: Objektsicht Ebene 2

Kriterien → Portfolioebene → Analyse → Objektstrategie → Portfoliostrategie → Standortstrategie

Gebäudeliste 27 Gebäude

VE	UE	Adresse
038	001	Althanstraße 14 (UZA II)
090	001	Auf der Schmelz 6 (USZ I)
039	001	Auf der Schmelz 6a (USZ II)
013	001	Brünner Straße 72 (BWZ) Bauteil 1
013	002	Brünner Straße 72 (BWZ) Bauteil 2
075	001	Dr.-Bohr-Gasse 9
001	001	Dr.-Karl-Lueger-Ring 1
042	001	Franz-Klein-Gasse 1
041	001	Gymnasiumstraße 50
002	001	Liebiggasse 5
052	001	Rennweg 14
052	004	Rennweg 14 (Gärtneraufenth)
052	002	Rennweg 14 (Glashaus groß)
052	003	Rennweg 14 (Glashaus neu)
052	005	Rennweg 14 (Toilettenanlage)
014	001	Rooseveltplatz 2
059	001	Schenkenstraße 8-10
005	001	Schottenbastei 10-16 (Juridic)
011	001	Spitalgasse 2, Campus Baute
011	004	Spitalgasse 2, Campus Baute
011	002	Spitalgasse 2, Campus Baute
011	006	Spitalgasse 2, Campus Baute
011	003	Spitalgasse 2, Campus Baute
011	005	Spitalgasse 2, Campus Kinder
043	001	Türkenschanzstraße 17 (Ster)
003	001	Universitätsstraße 7
010	001	Währinger Straße 38-42

013 001 Brünner Straße 72 (BWZ) Bauteil 1

Standort

Organisatorische Kriterien
 Technische Kriterien
 Wirtschaftliche Kriterien

Kriterien
 Indikatoren

Daten

Eingabewert: -

Note: 3,0

Kommentar:

Informationen

Datenquelle:

Letzte Änderung: 19.09.2011

Info zum Parameter

Aufbau des Portfoliomanagementsystem

Portfoliomanagement-Tool: Objektsicht Ebene 3

Kriterien
Portfolioebene
Analyse
Objektstrategie
Portfoliostrategie
Standortstrategie

Gebäudeliste 27 Gebäude

VE	UE	Adresse
038	001	Althanstraße 14 (UZA II)
090	001	Auf der Schmelz 6 (USZ I)
039	001	Auf der Schmelz 6a (USZ II)
013	001	Brünner Straße 72 (BWZ) Ba
013	002	Brünner Straße 72 (BWZ) Ba
075	001	Dr.-Bohr-Gasse 9
001	001	Dr.-Karl-Lueger-Ring 1
042	001	Franz-Klein-Gasse 1
041	001	Gymnasiumstraße 50
002	001	Liebiggasse 5
052	001	Rennweg 14
052	004	Rennweg 14 (Gärtneraufenth
052	002	Rennweg 14 (Glashaus groß)
052	003	Rennweg 14 (Glashaus neu)
052	005	Rennweg 14 (Toilettenanlage
014	001	Rooseveltplatz 2
059	001	Schenkenstraße 8-10
005	001	Schottenbastei 10-16 (Juridic
011	001	Spitalgasse 2, Campus Baute
011	004	Spitalgasse 2, Campus Baute
011	002	Spitalgasse 2, Campus Baute
011	006	Spitalgasse 2, Campus Baute
011	003	Spitalgasse 2, Campus Baute
011	005	Spitalgasse 2, Campus Kinder
043	001	Türkenschanzstraße 17 (Ster
003	001	Universitätsstraße 7
010	001	Währinger Straße 38-42

013 001 Brünner Straße 72 (BWZ) Baute 1

Standort: Kriminalitätsrate am Standort

Baueffizienz
Reinigungskosten (techn.)
Reinigungskosten
energie-Nachtragskosten
Flächeneffizienz
Kriminalitätsrate am Standort
Zugangssicherheit
Erreichbarkeit/Distanz zu Öff
Art des ÖPNV
Erreichbarkeit einer öffentl. Tiefgar
Zugang zu öffentl. Stellplätzen

Organisatorische Kriterien
 Technische Kriterien
 Wirtschaftliche Kriterien

Organisatorische Kriterien: 3,15

Technische Kriterien: 4,40

Wirtschaftliche Kriterien: 2,20

Daten

Eingabewert: -

Note:

Kommentar:
bis 15.000

Informationen

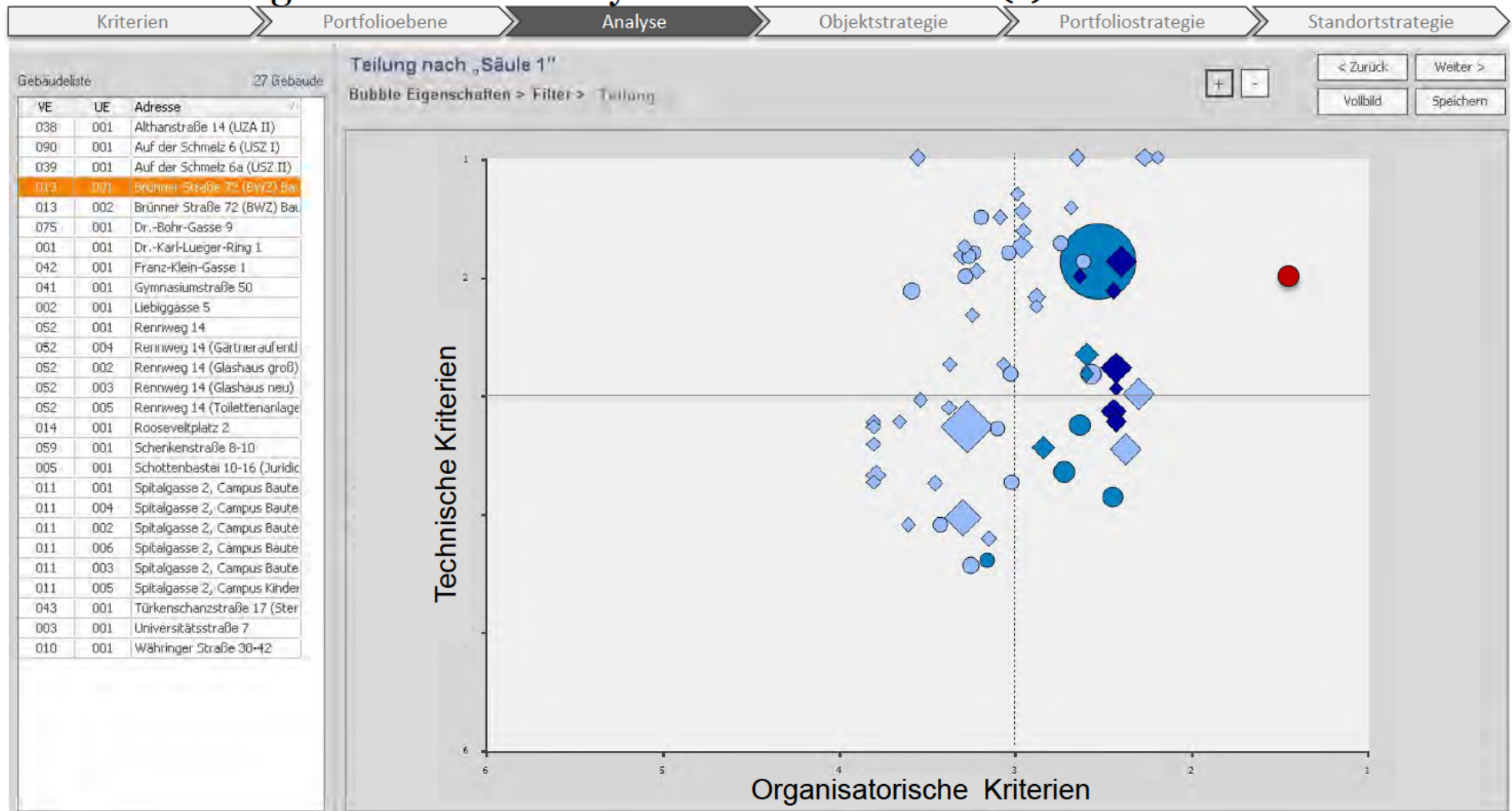
Datenquelle:

Letzte Änderung:

Info zum Parameter
Kriminalitätsstatistik 2010

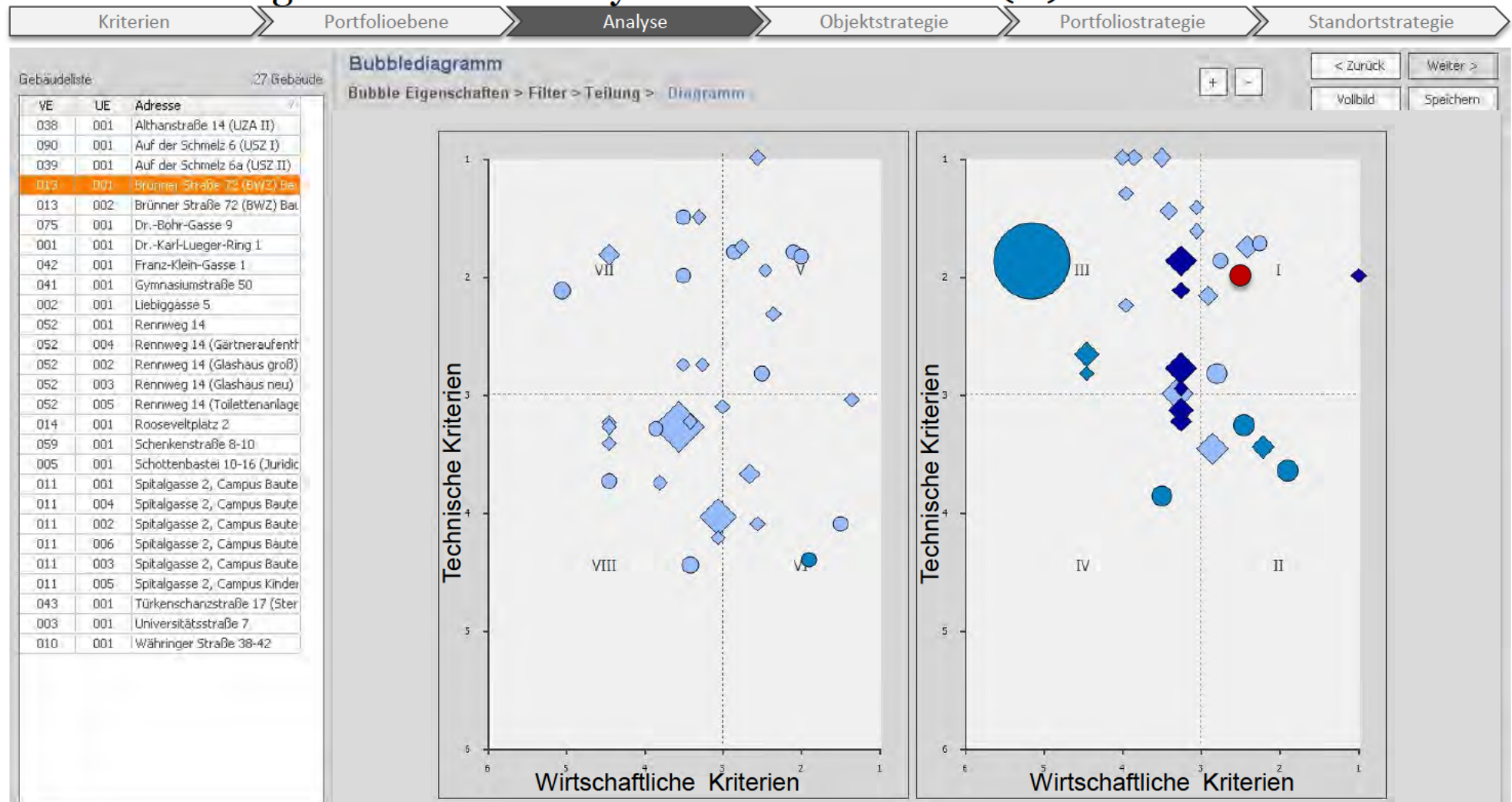
Aufbau des Portfoliomanagementsystem

Portfoliomanagement-Tool: Analyse Portfolio Ebene 1 (I)



Aufbau des Portfoliomanagementsystem

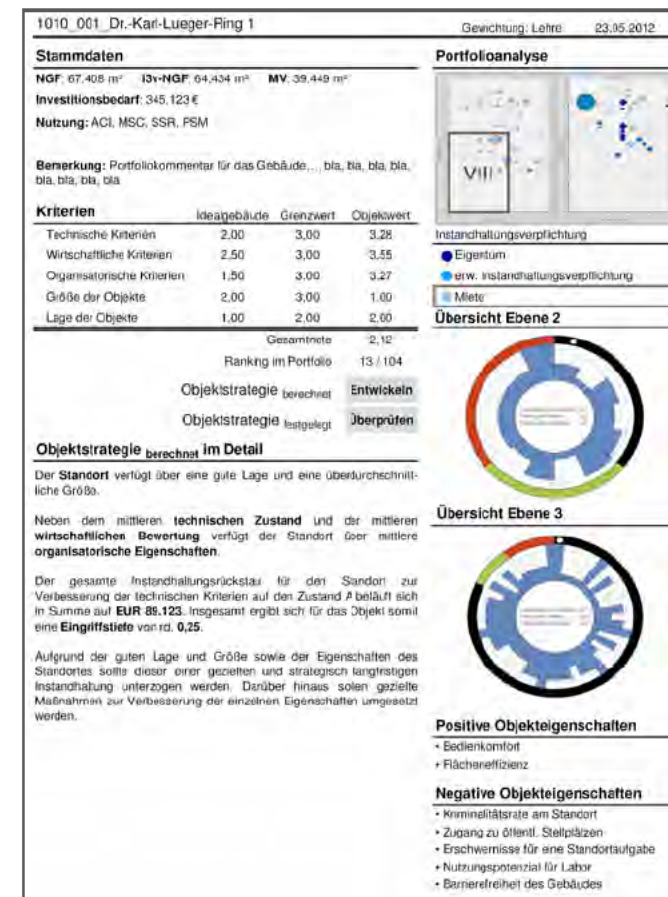
Portfoliomanagement-Tool: Analyse Portfolio Ebene 1 (II)



Aufbau des Portfoliomanagementsystem

Berichtsformat auf Objektebene

- Zusätzlich zu der Analyse auf Objektebene kann je Objekt ein Einzelbericht erstellt werden
- Wesentlicher Inhalt:
 - Stammdaten des Objektes
 - Bewertungsergebnis
 - Positive und negative Eigenschaften
 - Abgeleitete Objektstrategie
 - Grafische Aufbereitung der Ergebnisse



Aufbau des Portfoliomanagementsystem

Matrix zur Ableitung der Portfoliostrategie

	SEKTOR	Lage und Größe sehr gut		Lage und Größe gut / schlecht		Lage und Größe sehr schlecht
Technisch, organisatorisch und wirtschaftlich sehr guter Zustand	I	Halten	Halten	Entwickeln	Überprüfen	Abstoßen
	II / III	Entwickeln	Entwickeln	Entwickeln	Überprüfen	Abstoßen
	IV / V	Entwickeln	Entwickeln	Überprüfen	Abstoßen	Abstoßen
	VI / VII	Entwickeln	Überprüfen	Überprüfen	Abstoßen	Abstoßen
Technisch, organisatorisch und wirtschaftlich sehr schlechter Zustand	VIII	Überprüfen	Überprüfen	Überprüfen	Abstoßen	Abstoßen

Ableitung einer Objektstrategie

Abstoßen:

Das Objekt verfügt über eine schlechte Objektbewertung sowie eine schlechte standortüber-greifende Bewertung

Überprüfen:

Das Objekt verfügt über eine gute Objektbewertung jedoch eine schlechte standort-über-greif-ende Bewertung

Entwickeln:

Das Objekt verfügt über eine schlechte Objektbewertung jedoch eine gute standortüber-greif-ende Bewertung

Halten:

Das Objekt verfügt über eine gute Objektbewertung sowie eine gute standortübergreifende Bewertung

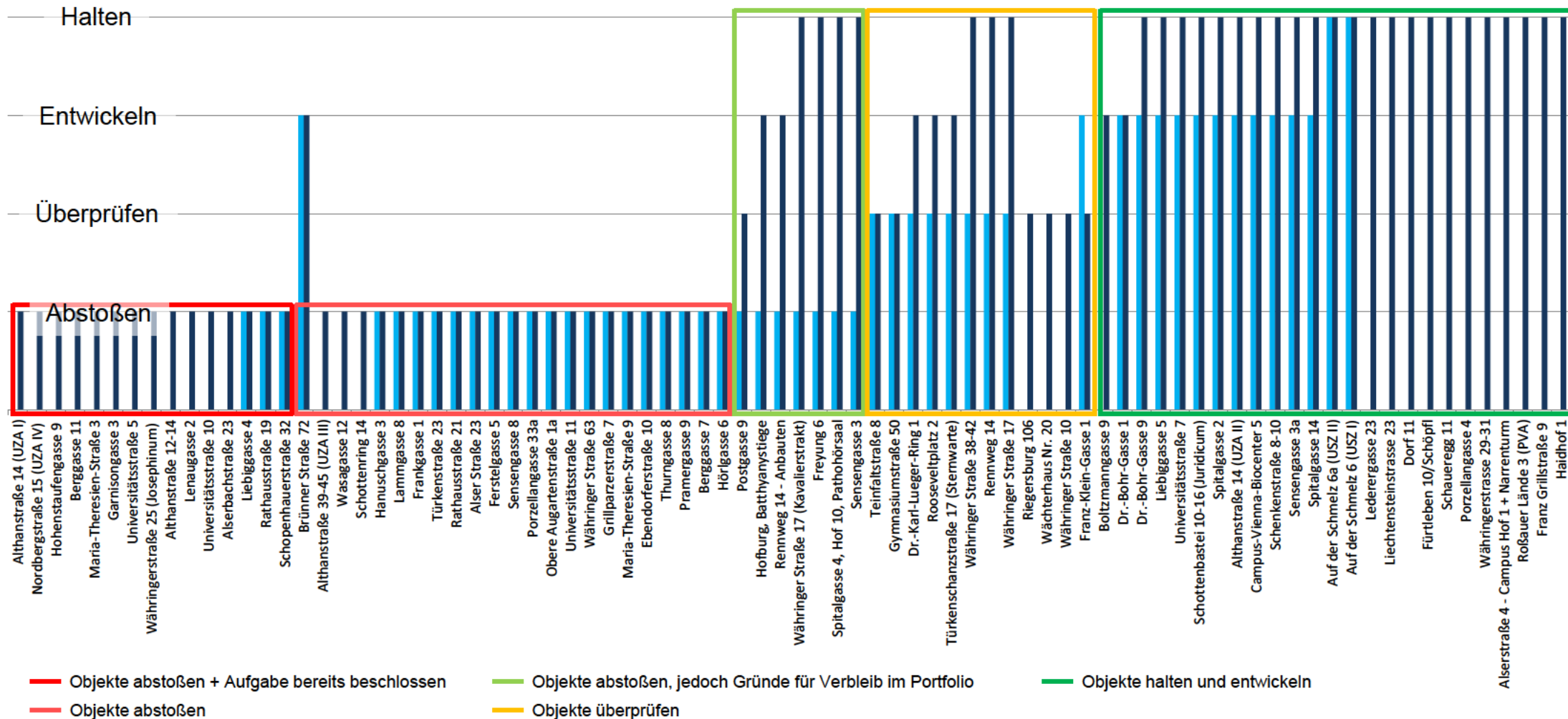


Ergebnisse für das Portfolio der Universität Wien

Zwischenergebnisse

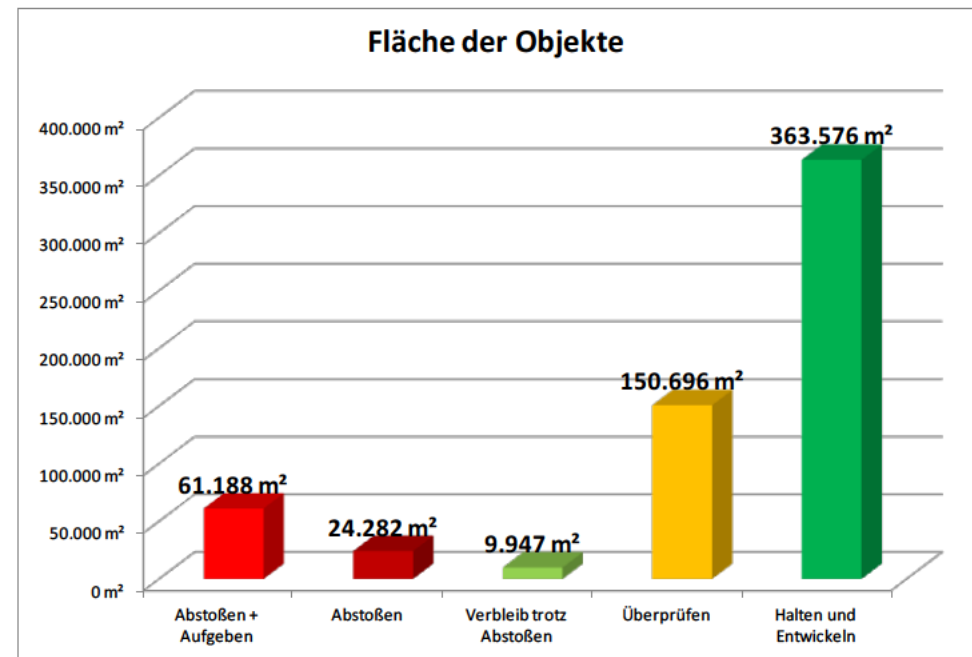
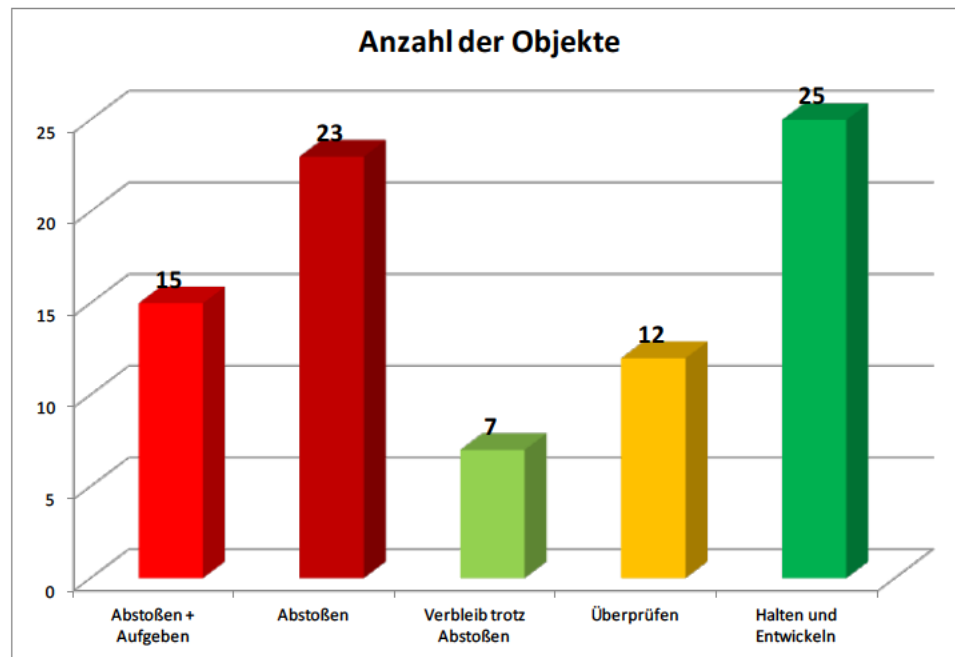
Übersicht der aktuellen strategischen Einstufung des Profolios

■ Strategische Einstufung Portfoliomanagement ■ Strategische Einschätzung Universität Wien



Zwischenergebnisse

Aufteilung der Objekte entsprechend der abgeleiteten Strategie



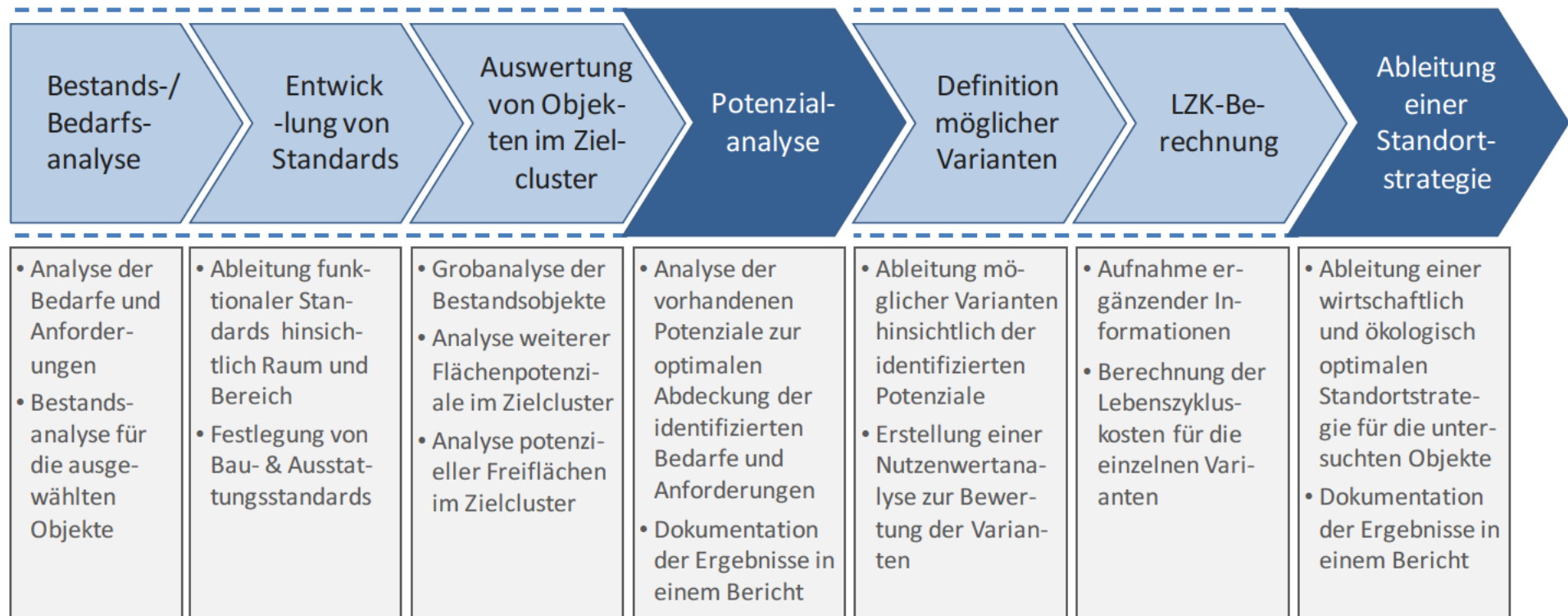
- Neben den 15 bereits „aufgegebenen“ Objekten werden zusätzliche 23 Objekte mit „Abstoßen“ eingestuft
- Sieben Objekte werden trotz ihrer Eigenschaften begründet im Portfolio belassen (Verbleib)
- 27 Objekte entsprechen den Anforderungen

- Die Objekte deren Aufgabe bereits beschlossen ist oder die auf Abstoßen stehen umfassen insgesamt rd. 85.500 m²
- Der Großteil der Flächen mit rd. 60% entsprechen weitestgehend den gestellten Anforderungen der Universität Wien

Ableitung einer Standortstrategie

Vorgehensweise

- Grundlage für die Ableitung einer Standortstrategie bildet die Portfoliostrategie
- Ausarbeitung einer objektbezogenen Standortstrategie für die abzustoßenden Objekte
- Projektphasen:



Nutzen und Funktionalität

Vorteile des Tools für die Universität Wien

- ➔ **Zukünftige Portfolioentscheidungen** können fundiert getroffen werden unter Berücksichtigung aller Betrachtungselemente
- ➔ Bei **veränderten Rahmenbedingungen** (z.B. Sicherheitsfokus) können die Auswirkungen auf das Portfolio dargestellt werden.
- ➔ Die Objekte werden nicht nur nach ihrem Instandhaltungszustand bemessen sondern der gesamte **Investitionsbedarf** berücksichtigt
- ➔ **Neustandorte / Anmietung** können als zusätzliche Entscheidungsgrundlage mit dem Tool bewertet werden
- ➔ **Optimierung des gesamten Immobilienportfolios der Universität Wien in technischer, wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht**

Effektive Gebäude bringen Produktivität

Eine Produktivitätssteigerung um 1 % durch ein Gebäude würde die Erhöhung der Gebäudekosten um 13 % rechtfertigen.

