

Verwaltung und Entwicklung der  
dem Sondervermögen BBL M-V  
zugeordneten Liegenschaften

[www.bbl-mv.de](http://www.bbl-mv.de)

# Betrieb für Bau und Liegenschaften

## Agenda

1. Grundlagen, Gründung, Quellen
2. Aufbau / Struktur, Organisation
3. Wirtschaftsführung
4. Eckdaten
5. Kern- und Sonderaufgaben
  1. Kernaufgabe - Staatlicher Hochbau für Bund und Land
    1. Kennziffern
  2. Sonderaufgaben des Landes und des Bundes
    1. Kennziffern
  3. Kernaufgabe - Liegenschaftsmanagement
    1. Kennziffern
    2. Das Ziel
    3. Die Werkzeuge
    4. Verwertung - Eine Teilaufgabe
    5. Verwertung - Die Ausnahme



## 1. Grundlagen, Gründung, Quellen

- **Gesetz** zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 / Sondervermögen nach § 26 Abs. 2 i.V.m. § 113 LHO
- **Zusammenführung der ehemaligen Bauverwaltung und der Liegenschaften des ehemaligen Ressortvermögens** einschließlich dessen mit der Verwaltung und Bewirtschaftung befassten Personals (Ausnahmen: Landtag M-V, land-, forst-, wasserwirtschaftlich genutztes Vermögen, Naturschutz- und Straßenflächen; Verwaltung aber nicht Bewirtschaftung der Universitäten, Hochschulen und Justizvollzugsanstalten)
- **1.1.2002: Übernahme der Landesbauämter Schwerin und Neubrandenburg** sowie Übernahme der Liegenschaften und des Personals in deren Einzugsbereich; Aufbau der Zentrale in Rostock
- **1.1.2004: Übernahme der Landesbauämter Rostock und Greifswald** sowie Übernahme der Liegenschaften und des Personals in deren Einzugsbereich; Auflösung der Landesvermögens- und Bauabteilung der OFD Rostock



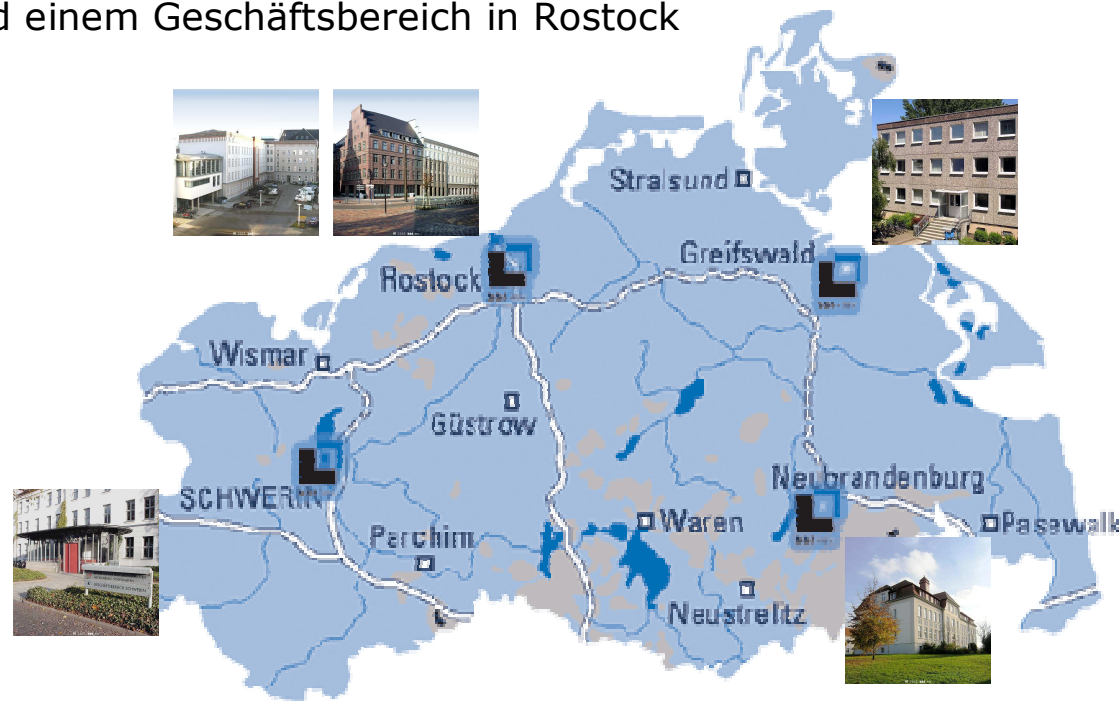
Universität Greifswald: Hauptgebäude, oben: „Die wilden Männer“, rechts: Putte, in der Aula



# Betrieb für Bau und Liegenschaften

## 2. Aufbau, Struktur, Organisation

Organisationsrechtlich eine Obere Landesbehörde mit Geschäftsbereichen in Greifswald, Neubrandenburg und Schwerin sowie der Zentrale und einem Geschäftsbereich in Rostock

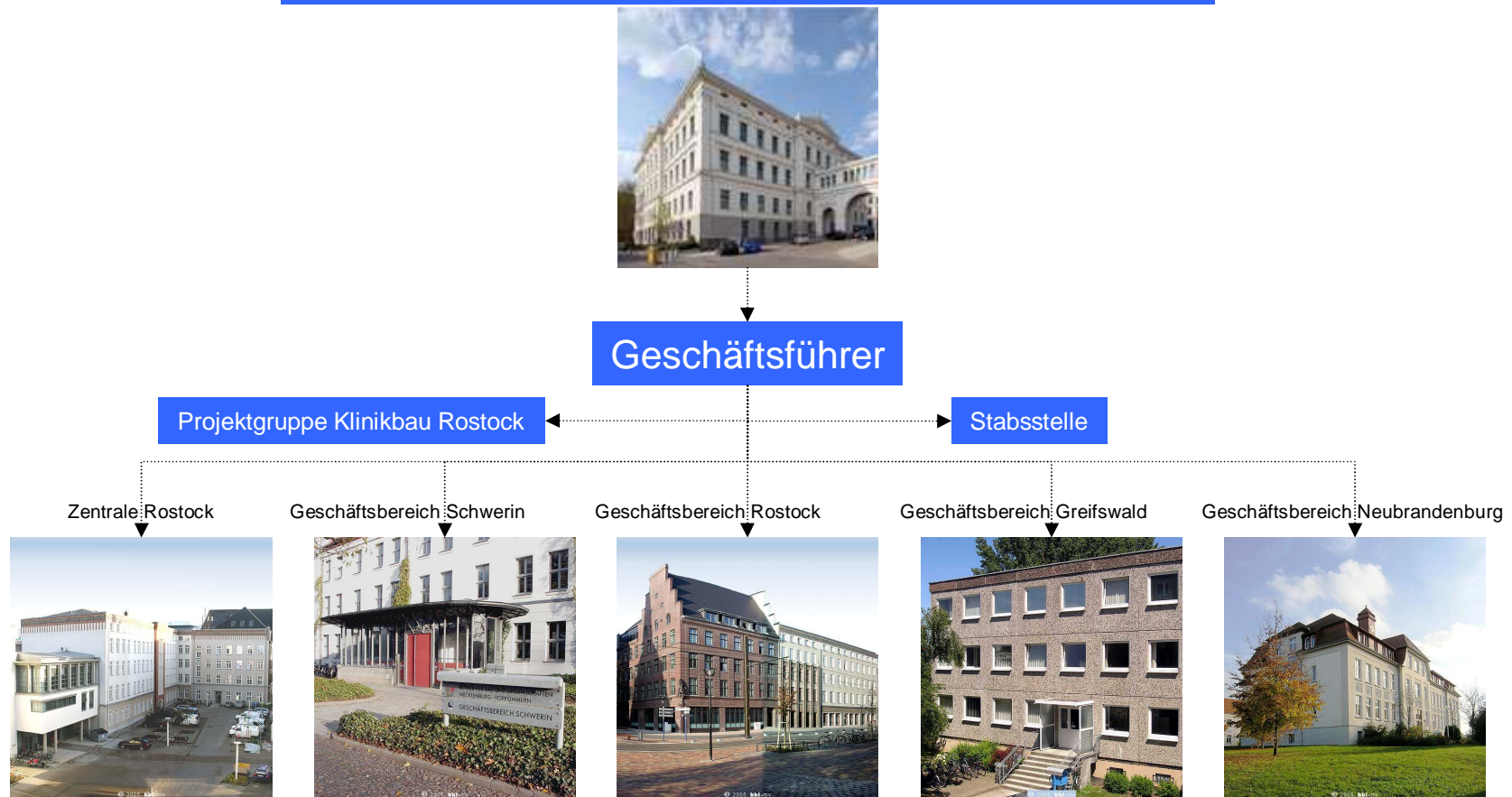


# Betrieb für Bau und Liegenschaften

## 2. Aufbau, Struktur, Organisation

- Mit der Neubildung der Landesregierung in der fünften Legislaturperiode zugehörig zum

Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung



## 3. Wirtschaftsführung

- Wirtschaftsplan, Doppelte Buchführung und Kosten- und Leistungsrechnung, Controlling

Der Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern ist lt. Gesetz nach kaufmännischer Buchführung zu führen. Die Wirtschaftsführung erfolgt auf der Grundlage eines Wirtschaftsplanes (Anlage zum EPL. 12).

Dazu wurden folgende Komponenten umgesetzt:

- mit Gründung 2002 wurde die Doppelte Buchführung im DV-System SAP eingeführt
- die im Jahre 2000 für die Bauverwaltung eingeführte Kosten- und Leistungsrechnung wurde ab 2002 um den Liegenschaftsbereich erweitert
- das Controlling des Betriebes für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern zielt darauf ab, die im Gesetz geforderte betriebswirtschaftliche Ausrichtung des Betriebes über Kosten-/Erlösbetrachtung in Anlehnung an Marktkonditionen und betriebswirtschaftliches Denken beim Umsetzen der Aufgaben stärker in den Fokus zu rücken
- Ziel dieser Maßnahmen ist die weitere Verbesserung der Kostendeckung

Der Jahresabschluss wird von einem Wirtschaftsprüfer gem. § 316 HGB geprüft.



# Betrieb für Bau und Liegenschaften

## 4. Eckdaten des Jahres 2006

- Bilanzsumme ca. 471 Mio. €
- Grundstücke und Anlagen im Bau ca. 354 Mio. €
- Wert der Veräußerungsliegenschaften ca. 36 Mio. €
- Ausgabenvolumen 2006
  - Bau (inkl. Honorare) ca. 202 Mio. €
  - Liegenschaftsbewirtschaftung ca. 43 Mio. €
- Personal
  - Stellen bei Gründung 967
  - Personalbestand (08/2007) 704
  - Zielgröße Kernstellen 545



# Betrieb für Bau und Liegenschaften

## 5. Kern- und Sonderaufgaben

- 5.1) Kernaufgabe - Staatlicher Hochbau für Land und Bund**
- 5.2) Sonderaufgaben für Land und Bund**
- 5.3) Kernaufgabe - Liegenschaftsmanagement**



Schloss Schwerin

# Betrieb für Bau und Liegenschaften

## 5.1) Kernaufgabe – Staatlicher Hochbau für Bund und Land

- Management von Landes- und Bundesbauaufgaben
  - o Baufachliche Leistungen der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen (nach HOAI)
  - o Bauherrenleistungen
  - o Fachaufsicht über die Bundesbauaufgaben / Steuerungsaufgaben bei Baumaßnahmen des Landes

(Für den Bund wird der BBL M-V im Rahmen des Verwaltungsabkommens zwischen dem Bund und dem Land M-V vom 19.02.1991 tätig. Vergütet werden die Leistungen für den Bund gem. Verwaltungskostenvereinbarung vom 22.06.2005.)



## Betrieb für Bau und Liegenschaften

### 5.1.1) Kernaufgabe Baumanagement - Kennziffern

- Umsatzkennziffern der Baumaßnahmen von Land und Bund

	HHj. 2005	HHj. 2006
▪ Baumittelumsatz	201,3 Mio. €	178,9 Mio. €
o davon Landesbau	139,9	125,7
o davon Bundesbau	61,4	53,2
o Untersetzung		
- GBM	147,8	129,9
- KBM	18,8	21,8
- BU	34,7	27,2
▪ Honorarmittelumsatz	HHj. 2005	HHj. 2006
o davon Landesbau	12,2 Mio. €	23,0 Mio. €
o davon Bundesbau	1,9	9,37
	10,3	13,7

Bauherrenleistungen werden grundsätzlich zu 100% erbracht.  
Fremdvergabe von baufachl. Leistungen nach HOAI ca. 70 %.  
Eigenleistungen von baufachl. Leistungen nach HOAI ca. 30 %.



Zentralgebäude der Nervenklinik Universität Rostock, Gehlsdorf

## 5.2) Sonderaufgaben

- Sonderaufgaben des Landes und des Bundes
  - o Verwaltung der Staatlichen Schlösser und Gärten in Mecklenburg-Vorpommern
  - o Prüfung des Zuwendungsbaus und der Krankenhausförderung nach § 44 der LHO/BHO
  - o Überprüfung, Begleitung und Sanierung von Altlastenverdachtsflächen
  - o Beratung der Bedarfsträger außerhalb des Sondervermögens in Baubedarfsfragen
  - o Vertretung in Rechtsangelegenheiten und Insolvenzverfahren im Rahmen der übertragenen Aufgaben; Abwicklung von Fiskalerbschaften des Landes; Wohnungsfürsorge
  - o Bewirtschaftung von GAA-Liegenschaften (Sondervermögen des Landwirtschaftsministeriums, ehemals Umweltministerium)
  - o Fachkräfte für Arbeitssicherheit für Landesbehörden



# Betrieb für Bau und Liegenschaften

## 5.2.1) Sonderaufgaben - Kennziffern

- Ausgewählte Kennziffern zu den Sonderaufgaben (2006)

Sonderleistungen  
geprüftes Volumen im Zuwendungsbau 157,1 Mio. €

Beseitigung von Altlasten auf kontaminierten Flächen 0,5 Mio. €



## 5.3) Kernaufgabe - Liegenschaftsmanagement

- Liegenschaftsmanagement
  - o Entwicklung des Portfolios zur optimalen Unterbringung der Dienststellen des Landes, einschließlich An- und Verkauf von Liegenschaften
  - o Verwaltung der Liegenschaften
  - o Bewirtschaftung der Liegenschaften



Ständehaus in Rostock, Sitz des Oberlandesgerichtes Mecklenburg-Vorpommern

## Betrieb für Bau und Liegenschaften

### 5.3.1) Kernaufgabe Liegenschaftsmanagement - Kennziffern

- Kennziffernüberblick zu den Aufgabenschwerpunkten der Liegenschaftsentwicklung, -verwaltung und -bewirtschaftung
- Anzahl Liegenschaften gesamt (Stand 01.08.2007) 942
  - o davon für die Unterbringung der Nutzer des Landes 586
    - davon sind landeseigenes SV 48 %
    - davon sind angemietete Liegenschaften 52 %
  - o im Auftrag des Landes gehaltene Liegenschaften zur Erhaltung des kulturellen Erbes (Schlösser u. Gärten) Vorhalteflächen für Industrieansiedlungen, Deponien etc. 103
  - o nicht mehr benötigte Liegenschaften, die zum Verkauf anstehen (darunter auch Wohnungen) 253
- Bewirtschaftete Fläche in den Liegenschaften zur Unterbringung der Dienststellen des Landes 936.115 m<sup>2</sup>



### 5.3.2) Kernaufgabe - Liegenschaftsmanagement: Das Ziel

- Optimale Unterbringung der Landesdienststellen

**Entwicklung, Bereitstellung, Bewirtschaftung und Unterhaltung von Liegenschaften** für Landesdienststellen unter Berücksichtigung des nutzerspezifischen Bedarfs mit einem effizienten Portfoliomanagement und einem modernen Facility Management mit dem Ziel des kostenbewussten wirtschaftlichen und zweckgerichteten Einsatzes der Ressourcen und einer ständigen Optimierung des Kosten-/Leistungsverhältnisses

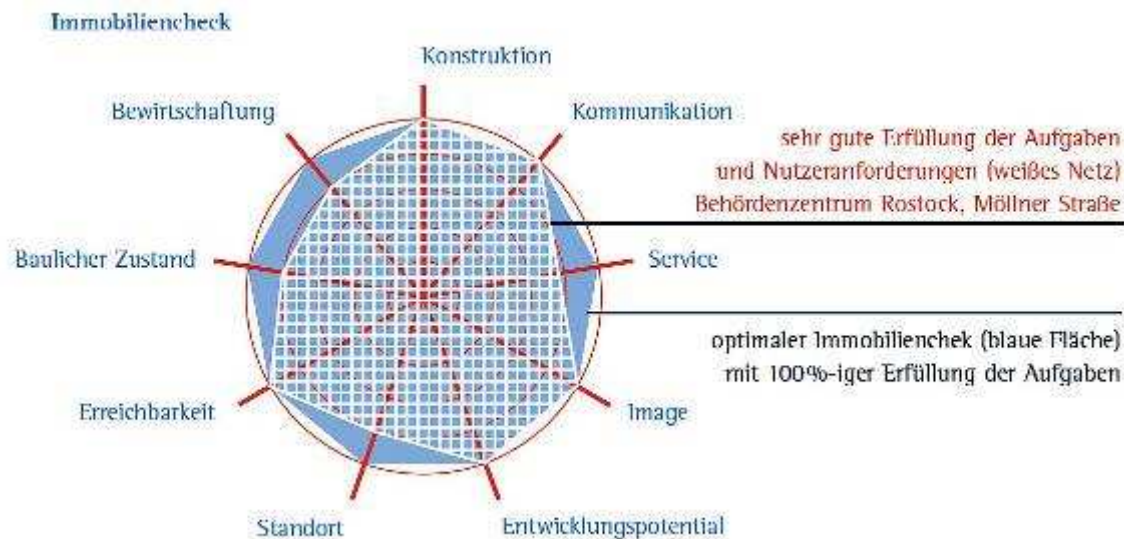


## Betrieb für Bau und Liegenschaften

### 5.3.3) Kernaufgabe – Liegenschaftsmanagement: Die Werkzeuge

- Portfolio- und Facilitymanagement

Die aktive Steuerung des Bestandes an landeseigenen Liegenschaften ist die zentrale Aufgabe des Portfoliomanagement. Sie dient dem Ziel, die Wertschöpfung aus dem Immobilienportfolio zu optimieren. Mittels Steuerungsinstrumenten – wie Flächenbenchmarks, Immobilienchecks, Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen und einer abschließenden Erfolgskontrolle – werden im Rahmen einer strategischen Bedarfsplanung Rationalisierungs- und Effizienzsteigerungspotentiale ermittelt und unter Berücksichtigung der Verwaltungsmodernisierung entschieden: **Halten, entwickeln** bzw. **verwerten** wir die Liegenschaft **oder investieren** in eine neue Immobilie?



# Betrieb für Bau und Liegenschaften

Beispiel für die Entwicklung eines modernen Universitätsstandortes (Klinikum, Forschung und Lehre)

## Ernst-Moritz-Arndt Universität Greifswald

In beeindruckender Weise wurden die 1997 begonnenen Planungen ab 1999 umgesetzt. Nach dem Masterplan (rechts) werden für das Klinikum und den Bereich Forschung und Lehre die besten Voraussetzungen geschaffen.

An diesem Standort entsteht eines der modernsten Universitätsklinika Deutschlands.

Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil (8 Teilnehmer aus 127 Bewerbern)  
Sieger: Dall & Lindhardtsen, Dänemark

Aus dem Protokoll des Preisgerichtes: *„Die Anbindung zwischen beiden Fakultäten Math. Nat. und Medizin wird durch ein zentrales hervorragend gestaltetes Platzgefüge charakterisiert. Das Klinikum partizipiert über den zentralen Platz an den Einrichtungen der Math. Nat. Fakultät und verbindet beide Fakultäten in überzeugender Weise...“*

**Gesamtes Investitionsvolumen: ca. 250 Mio. €**



## Betrieb für Bau und Liegenschaften

Beispiel für die Entwicklung des Portfolios zur optimalen Unterbringung der Landesdienststellen

### Justizzentrum Neubrandenburg

Ziel war die Ansiedlung der Gerichtsbarkeiten (Amts-, Land-, Sozial-, Landessozial- und Arbeitsgericht, Grundbuchamt) auf einer zusammenhängenden Liegenschaft in verkehrsgünstiger Innenstadtlage. Das Land verfügte über eine Liegenschaft im Stadtzentrum mit unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und Busbahnhof.

Bei der Planung war seitens des BBL M-V und der Architekten grundlegend zu beachten, die vorhandene Villenstruktur am Friedrich-Engels-Ring aufzugreifen und dadurch den **städtebaulichen Zusammenhang** der Ringbebauung zu erhalten. Um die notwendige Baumasse zu gliedern, wurden die oberen Geschosse gestalterisch abgesetzt und springen optisch zurück.

Durch die Konzentration der Gerichte werden **die Arbeitsbedingungen der letztlich 250 Justizmitarbeiter erheblich verbessert; das städtische Umfeld wurde durch** diese Landesinvestition **aufgewertet** und stellt auch durch seine zentrale Lage mit optimaler verkehrstechnischer Anbindung einen beim Bürger präsenten Standort dar.



1. Bauabschnitt  
5,6 Mio €, 1998 – 2001
2. Bauabschnitt:  
4,0 Mio €, 2000 – 2003
3. Bauabschnitt:  
3,8 Mio €, 1999 – 2004

**gesamt: 13,4 Mio. €**



Aufgearbeitete Zellentüren im Amtsgericht



Justizzentrum Neubrandenburg

## Betrieb für Bau und Liegenschaften

Beispiel für die Entwicklung des Portfolios zur Schaffung optimaler Infrastruktur für Forschung und Lehre

### Universität Rostock, Fakultät Wirtschafts- und Sozialwissenschaften

Der ehemalige Kasernenkomplex in Rostocks Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV) wurde für Zwecke der Universität Rostock hergerichtet. Mit einer Vielzahl von Baumaßnahmen haben Land und Bund in enger Zusammenarbeit mit der Hansestadt Rostock über 20 Mio € in die Sanierung des Kasernenkomplexes in der Ulmenstraße und somit auch in die nachhaltige Entwicklung der KTV investiert. Diese Baumaßnahmen rundeten die Entwicklung der KTV mittels der EU-Urbanförderung ab. Nunmehr ist die Sanierung dieses Quartiers nahezu abgeschlossen.



Auditorium Maximum

Der Campus ist durch den Neubau des Auditorium Maximum sinnvoll ergänzt worden. In Verbindung mit den umfangreichen infrastrukturellen Maßnahmen wurden damit die Studienbedingungen erheblich verbessert.

#### **Haus 10**

1,2 Mio €, 1999 – 2001

#### **Fakultät Wirtschafts- und Sozialwissenschaften**

11,6 Mio €, 1998 – 2000

#### **Auditorium Maximum**

2,9 Mio €, 2002 – 2004

**Geplante Ausgaben für die  
Universität Rostock ca. 250 Mio. €**



ehemalige Kasernenanlage: jetzt Fakultät der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften

## Betrieb für Bau und Liegenschaften

Beispiel für die Entwicklung des Portfolios zur optimalen Unterbringung der Landesdienststellen

### Alte und Neue Artilleriekaserne in Schwerin

Heute beherbergt die Alte Artilleriekaserne die Diensträume des Finanzamtes Schwerin und Ausstellungsflächen des Archäologischen Landesmuseums. Die restlichen Kasernenanlagen, um 1900 als Neue Artilleriekaserne entstanden, dienten bis 1993 – zuletzt für die GUS-Streitkräfte – militärischen Zwecken. Seit 1994 wird das Areal, nach einer gründlichen Altlastenentsorgung für Zwecke der Landesverwaltung entwickelt.

So wurde das Unterkunftsgebäude der Neuen Artilleriekaserne für Dienststellen des Innenministeriums hergerichtet und das ehemalige Unteroffizierswohngebäude für Zwecke der Landesbibliothek umgebaut.



Alte Artilleriekaserne: Magazingebäude

#### **Innenministerium M-V**

5,5, Mio €, 1996 – 2000

#### **Finanzamt Schwerin**

7,9 Mio €, 1999 – 2009

#### **Magazingebäude**

1,5 Mio €, 2000 - 2001

#### **Landesbibliothek**

4 Mio €, 2002 - 2005



Landesbibliothek  
Mecklenburg-Vorpommern,  
Neue Artilleriekaserne, Schwerin



Neue Artilleriekaserne: Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern

## Betrieb für Bau und Liegenschaften

### 5.3.4) Kernaufgabe – Liegenschaftsmanagement: Verwertung - Eine Teilaufgabe

#### ▪ Veräußerung von landeseigenen Liegenschaften

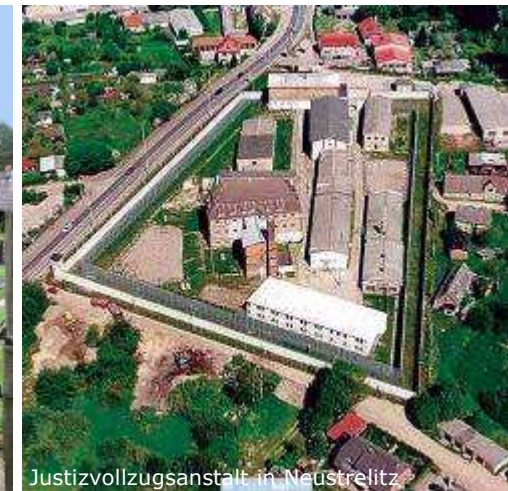
Der BBL M-V verwertet die Liegenschaften, die zur Unterbringung von Landesbehörden nicht mehr benötigt werden, um den Haushalt des Landes Mecklenburg-Vorpommern von Unterhaltungs- und Grundstückssicherungskosten zu entlasten.

Die Verfahren sind:

- o öffentliche Ausschreibung
- o Auktion
- o Einschalten eines Maklers und
- o in Ausnahmefällen, Entwicklung des Grundstückes zur besseren Vermarktung unter Einschaltung Dritter

Das Spektrum der zu verwertenden Liegenschaften ist breit:

Forst- und Chausseehäuser, Straßen- und Wegeflächen, Gartenland, ehemalige JVA in Neustrelitz, frühere Wohnheime, Lager- und Werkstattgebäude, Funkmastanlagen, Wasserwerke, ehemalige Bürohäuser, Bunkeranlagen, vermietete und unvermietete Ein- und Mehrfamilienhäuser, frühere Konsumgenossenschaftsgebäude, Campingplätze und ehemalige Ferienobjekte



### 5.3.5) Kernaufgabe – Liegenschaftsmanagement: Verwertung - Die Ausnahme

- Veräußerung von Liegenschaften nach vorheriger Entwicklung in Ausnahmefällen

#### **Beispiel:**

Der BBL M-V verfügt über eine ungenutzte Fläche in einer Größe von ca. 4,1 ha in einem Gebiet ohne Bebauungsplan in Güstrow, die für Zwecke der Unterbringung von Landesbehörden nicht benötigt wird und zur Veräußerung ansteht.

Eine Verwertung des unerschlossenen Brachlandes ohne vorherige Entwicklung erscheint unmöglich.

Der BBL M-V beauftragt daher die Landesgrunderwerb M-V mbH (LGE), das Gebiet in reizvoller Lage direkt am Schlosspark und in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum Güstrow zu einem Wohngebiet zu entwickeln.



Luftbild: Entwicklungsgebiet innerhalb des rot markierten Bereiches

### 5.3.5) Kernaufgabe – Liegenschaftsmanagement: Verwertung - Die Ausnahme

#### Die LGE

- überplant das gesamte Areal, von dem 78% zum Sondereigentum des BBL M-V gehören, in Zusammenarbeit mit der Stadt Güstrow; diese beschließt dazu einen Bebauungsplan. Darin ist die Bebauung des Gebietes mit Stadtvillen sowie Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen.
- erschließt das vom Bebauungsplan umfasste Gebiet und
- verkauft die erschlossenen Grundstücke für den BBL M-V.

