

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**VORLAGE**  
**17/6079**

A07/2

Ministerium der Finanzen  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Der Minister



30. November 2021

Seite 1 von 1

Aktenzeichen

O 1765 – 402 – 06 – IV B 4

Frau Haider

Telefon 0211 4972-2963

**Vorlage**  
**an den Unterausschuss BLB, Landesbetriebe und**  
**Sondervermögen des Haushalts- und Finanzausschusses**  
**des Landtags Nordrhein-Westfalen**

**Projekt „Zukunft des BLB NRW“**  
**- Produktkatalog des neuen Dienstleistungs- und**  
**Consultingbereichs des BLB NRW**

Das Ministerium der Finanzen hat in der Sitzung des Unterausschusses BLB, Landesbetriebe und Sondervermögen am 1. September 2021 (vgl. APr 17/1520) zugesagt, den Produktkatalog des neuen Dienstleistungs- und Consultingbereichs des Bau- und Liegenschaftsbetriebs des Landes Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) zur Verfügung zu stellen.

Der Dienstleistungs- und Consultingbereich des BLB NRW bietet seine Leistung zurzeit zu zwei Themenbereichen an.

Zunächst können die Ressorts Unterstützungsleistungen im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Mietausgabenbudgetierung in Anspruch nehmen. Einen Schwerpunkt bildet dabei die Mitwirkung an einer qualifizierten und differenzierten Bedarfsplanung. Darüber hinaus bietet der Dienstleistungs- und Consultingbereich Leistungen im Zusammenhang mit Energieberatung und energetischer Anlagen- und Betriebsoptimierung bei Bestandsimmobilien an.

Jede Beratungsleistung wird dabei individuell auf die Bedürfnisse des jeweiligen Kunden ausgerichtet und anschließend aufwandsbasiert abgerechnet.

Den als Anlage beigefügten Produktkatalog des Dienstleistungs- und Consultingbereiches hat der BLB NRW den Ressorts kürzlich zur Verfügung gestellt.

Lutz Lienenkämper

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Jägerhofstr. 6

40479 Düsseldorf

Telefon (0211) 4972-0

Telefax (0211) 4972-1217

www.fm.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

U74 bis U79

Haltestelle

Heinrich Heine Allee



# Immer gut beraten.

Die Consultingleistungen  
des Bau- und Liegenschafts-  
betriebs NRW



DER KONFERENZRAUM  
KANN MULTIFUNKTIONAL  
ALS GRUPPENBÜRO  
GENUTZT WERDEN  
ES IST KEIN  
GESCHÄFTS-  
GEMEINSCHAFTS-  
RAUM

DER PANIKRAUM  
MUSS NICHT GEBÄUDET  
VORGESAHEN WERDEN  
SYNERGIE MIT  
z. B. KOFFERRAUM  
SICHERHEIT

E-TANKSTELLEN  
STETIGEN LANDESFÄHIGKEITEN  
ZUR VERFÜGBARKEIT  
ES SIND KEINE  
E-PARKPLÄTZE LOKAL  
DEHRENS/WÄTHEIM

E-TANKSTELLEN DES  
MINDE  
KÖNNEN SYNERGETISCH LOKAL  
ALLEN LANDESFÄHIGKEITEN  
GENUTZT WERDEN

HIG DIE WERKSTATT  
KEINE ENGE  
ANLIEFERUNG  
LASTENAUFLIEGEN  
FÜR MINDE VORSEHEN

LANDESKRIM  
PFORTE MUSS NICHT  
GESCHLOSSEN SEIN  
MUSS ABER  
EIN BACK-  
OFFICE HABEN

LANDESKRIM + HIG  
TASCHENSCHLIEßFÄCHER  
+ MÄNTELHAKEN  
MÜSSEN BENÖTIGT

MINDE BENÖTIGT GLEICH  
EBENEN EINGANG  
HIG KÖNNEN KEINE  
ZWEITEN EBENEN  
EINGANG

FÜR DEN WÄTHEIM IST  
EINE GÄNGIGE  
MÜLLENTRENNE  
SICHERHEIT

HIG KÖNNEN KEINE  
ZWEITEN EBENEN  
EINGANG

STIFTUNGSVERWALTUNG  
FORSCHUNGSINSTITUT  
FACHABTEILUNGEN  
KÖNNEN IN EINEM GEBÄUDE  
LÄNDESBÜRO WERDEN

MINDE  
EINZEL- / DOPPEL-BÜROS  
SIND WÜNSCHENSWERT  
4 DAUERHAFTE BÜRO-AP  
SIND WÜNSCHENSWERT  
+ 2 BÜRO-AP  
FÜR GÄSTE

VERANSTALTUNGSBÜRO  
LANDESKRIM

HIG KÖNNEN KEINE  
ZWEITEN EBENEN  
EINGANG

VERANSTALTUNGSBÜRO  
LANDESKRIM

HIG KÖNNEN KEINE  
ZWEITEN EBENEN  
EINGANG

STIFTUNGSVERWALTUNG  
FORSCHUNGSINSTITUT  
FACHABTEILUNGEN  
KÖNNEN IN EINEM GEBÄUDE  
LÄNDESBÜRO WERDEN

MINDE  
EINZEL- / DOPPEL-BÜROS  
SIND WÜNSCHENSWERT  
4 DAUERHAFTE BÜRO-AP  
SIND WÜNSCHENSWERT  
+ 2 BÜRO-AP  
FÜR GÄSTE

VERANSTALTUNGSBÜRO  
LANDESKRIM

HIG KÖNNEN KEINE  
ZWEITEN EBENEN  
EINGANG

VERANSTALTUNGSBÜRO  
LANDESKRIM

HIG KÖNNEN KEINE  
ZWEITEN EBENEN  
EINGANG

# Inhalt

Einführung .....	3
Unser Consultingangebot im Überblick .....	4
Beauftragung und Ablauf.....	6
Leistungskatalog.....	7
1. Erstellung Bedarfsplan.....	9
2. Stellungnahme zu externer Bedarfsplanung .....	10
3. Erstellung des Raumprogramms.....	11
4. Sonstige Consultingleistungen.....	12
5. Nachhaltigkeit: Anlagen- und Betriebsoptimierung für Bestandsliegenschaften .....	14
6. Nachhaltigkeit: Energiekonzepte für Bestandsliegenschaften .....	15
Kontakt .....	16

*Stand: November 2021*

# Einführung

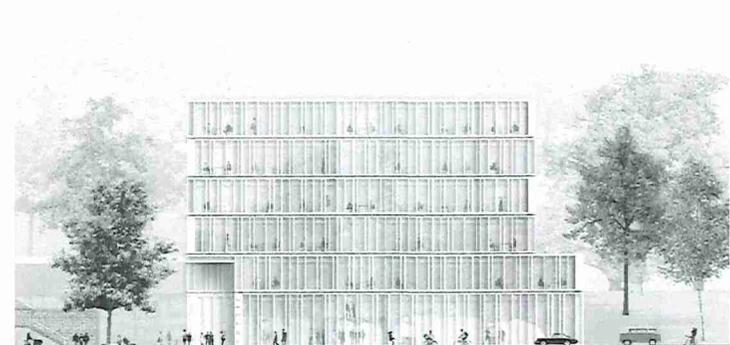
Die Bau- und Immobilienexpertinnen und -experten des Bau- und Liegenschaftsbetriebs des Landes Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) haben (fast) schon alles gebaut und saniert – vom überdachten Fahrradstellplatz über relativ „einfache“ Bürogebäude bis hin zu komplexen Speziallaboren, Hochsicherheitsgerichten und Sprengstofflagern.

Ein eigener Fachbereich beschäftigt sich damit, Neu- und Bestandsgebäude klimafreundlicher und nachhaltiger zu machen, um auf dem Weg zur Klimaneutralen Landesverwaltung (KNLV) schnell ans Ziel zu kommen. Es gibt Fachleute für Denkmalschutz, für das digitale Bauen mit Building Information Modeling (BIM), für Barrierefreiheit, für alternative Vergabemodelle und vieles mehr.

Unsere Spezialistinnen und Spezialisten wissen über das Technische hinaus nicht nur WAS geht, sondern auch WIE es geht: Als Bau- und Immobilienverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalens pflegen wir seit Jahrzehnten eine enge Partnerschaft mit unseren Kunden. Dadurch kennen wir Ihren Arbeitsalltag, Ihre Sicherheitsanforderungen und die Besonderheiten einer jeden Dienststelle.

Auf dieses Know-how können Sie nun in Form unseres neuen Consultingangebots zurückgreifen.

**Also: Wo dürfen wir Sie unterstützen?**



*Neubau Experimentierhalle Physik, Bergische Universität Wuppertal*

## Unser Consultingangebot im Überblick

### Consultingleistungen zum Mietausgabenbudgetierungsprozess

1	Erstellung Bedarfsplan	Erstellung eines Bedarfsplans in Anlehnung an die DIN 18205
2	Stellungnahme zu einer externen Bedarfsplanung	Stellungnahme zu einer externen Bedarfsplanung in Anlehnung an die DIN 18205
3	Erstellung Raumprogramm	Erstellung eines Raumprogramms zur Bedarfsdeckung
4	Sonstige Consulting- leistungen	Individuelle Beratung im Rahmen des Mietausgabenbudgetierungsprozesses zu spezifischen Bedarfen

## Consultingleistungen zum Themenkomplex Nachhaltigkeit im Immobilienlebenszyklus

---

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 5     | Anlagen- und Betriebs-<br>optimierung für Bestands-<br>liegenschaften | Gebäudescharfes Monitoring der Energie- und Medienverbräuche                            |
| <hr/> |   |   |
| 6     | Energiekonzepte für Be-<br>standsliegenschaften                       | Unterstützung bei der Reduktion des Primärenergiebedarfs einer bestehenden Liegenschaft |
- 

## Ausblick weitere Consultingleistungen

---

Unser Angebot an Consultingleistungen unterliegt stetigen Anpassungen, um Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden. So wird momentan beispielsweise unser Beratungsangebot rund um das Thema der Klimaneutralen Landesverwaltung ausgebaut.

Falls Sie individuellen Beratungsbedarf zu einer anderen Fragestellung haben oder Fachleute zu einem speziellen Thema suchen, können Sie sich ebenfalls gerne an unser Consultingteam wenden: [consulting@blb.nrw.de](mailto:consulting@blb.nrw.de)

## Beauftragung und Ablauf

Wenn Sie sich dazu entschieden haben, die Expertinnen und Experten des BLB NRW als kompetente Unterstützung zu Ihrem Projekt hinzuzuziehen, wenden Sie sich einfach an Ihre Niederlassung oder direkt an das Consultingteam des BLB NRW. Hier steht man Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Die Kolleginnen und Kollegen werden zunächst Ihren Bedarf und erste Eckpunkte mit Ihnen abklären. Im zweiten Schritt stellen sie Ihnen gemeinsam mit den Niederlassungen des BLB NRW ein Team zusammen, das sich in enger Zusammenarbeit mit Ihnen individuell um Ihr Vorhaben kümmert. Es berät Sie entsprechend, zeigt Alternativen auf und erklärt die jeweiligen Vor- und Nachteile einer Lösung. Am Ende steht ein belastbares Ergebnis, das Sie auf dem Weg zum Ziel weiter bringt.

Die erbrachten Leistungen werden Ihrem Haus nach Abschluss des Consultingauftrags aufwandsbezogen in Rechnung gestellt.



*Schematische Darstellung Beauftragungsablauf*

# Leistungskatalog

Unser Beratungsangebot im Detail

## Consultingleistungen im Mietausgabenbudgetierungsverfahren

Unsere Consultingleistungen unterstützen Sie in den verschiedenen Phasen des Mietausgabenbudgetierungsverfahrens (MAB).

Ziel dieses Beratungsangebots ist es, durch die Flankierung des MAB-Verfahrens einheitliche Qualitätsstandards sicherzustellen, fachliche Expertise zu garantieren und Sie während des gesamten Verfahrens zu entlasten.

Die momentan angebotenen Leistungen finden Sie auf den folgenden Seiten.



*Im Neubau des Justizzentrums Bochum stehen den Mitarbeitenden und Besucherinnen und Besuchern moderne Räumlichkeiten zur Verfügung.*

# 1. Erstellung Bedarfsplan

## Inhalt

Zu Beginn jeder Maßnahme ist eine Bedarfsplanung durchzuführen. Bei Neu-, Ersatz- und Erweiterungsmaßnahmen ist zudem ein Raumprogramm notwendig. Im MAB-Verfahren stellen der Bedarfsplan und das Raumprogramm wesentliche Grundlagen für alle weiteren Schritte dar. Im Rahmen der Bedarfsplanung werden Ziele und Visionen formuliert sowie Handlungsalternativen erarbeitet und Lösungsansätze entwickelt, deren Auswahl und Festlegung als Bedarfe erfasst werden. Der Bedarfsplan ist durch die strukturierte Darstellung der Bedarfe (früher Nutzersoll/Nutzerbedarf) die fundierte Grundlage für die anschließende Variantenentwicklung.

## Ihr Nutzen als Auftraggeber/-in

Ziel der Leistungen ist es, auf ihrer Basis mögliche Umsetzungsvarianten zu entwickeln sowie eine möglichst genaue Prognose über die Anschaffungs- und Herstellungskosten treffen zu können. Hierzu sind u. a. folgende Angaben erforderlich:

- zum Raumbedarf und
- zum Projektkontext (z. B. Finanz- und Zeitrahmen)
- zu den Projektzielen (funktionale, technische, ökonomische, zeitliche und ökologische Ziele)
- zu Qualitäten und Ausstattungen

## Das Ergebnis

Ergebnis der Bedarfsplanung ist eine vom Ressort anerkannte Bedarfsbeschreibung in vollständiger, eindeutiger und konkreter Form. Dementsprechend werden die Kosten des Projektes frühzeitig determiniert. Der Bedarfsplan bildet die Basis für die BLB NRW-interne als auch externe Variantenentwicklung und die Kalkulation der Inhalte des Datenpaketes zum Landesrechenmodell. Der Bedarfsplan ist damit verbindliche Grundlage für jeden weiteren Verfahrensschritt und Maßstab für ggf. im Folgenden durchgeführte Änderungen.

## 2. Stellungnahme zu externer Bedarfsplanung

### Inhalt

Soweit der BLB NRW im Rahmen des MAB-Verfahrens vom Ressort bei der Erstellung des Bedarfsplans nicht oder nur partiell eingebunden wird, holt das Ressort vom BLB NRW eine Stellungnahme ein. Die dem BLB NRW für diese Stellungnahme entstehenden Kosten trägt das Ministerium der Finanzen.

Die Stellungnahme zur externen Bedarfsplanung umfasst die Plausibilisierung der durch den Bedarfsträger und/oder eines Dritten ermittelten Bedarfe mit den Erfahrungswerten des BLB NRW.

### Ihr Nutzen als Auftraggeber/-in

Ziel ist die Sicherstellung einer gleichbleibenden Qualität der Bedarfspläne für die darauf aufbauende Variantenentwicklung. Dies umfasst auch die Vollständigkeit der für die Bedarfsplanung zu Grunde gelegten Unterlagen (Checkliste Bedarfsplanung, begleitende Dokumente und die Berücksichtigung bau- und landespolitischer Ziele).

### Ergebnis

Im Rahmen der Plausibilisierung geht es um die Bewertung, ob eine Variantenentwicklung sowohl für den BLB NRW als auch für Dritte – ohne Annahmen treffen zu müssen – möglich ist.

Hinweis: Beruht eine Variantenentwicklung auf einer Vielzahl von Annahmen und werden diese Annahmen von verschiedenen Stellen (BLB NRW/Dritte) getroffen, erfüllen die Varianten ggf. nicht die späteren Anforderungen daran und/oder die Varianten sind nicht miteinander vergleichbar.

## 3. Erstellung des Raumprogramms

### **Inhalt**

Das Raumprogramm stellt eine Auflistung der zu erstellenden Räume in tabellarischer Form dar und steht üblicherweise zu Beginn einer Bedarfsplanung. Das Raumprogramm ist die wesentliche Determinante, welche das spätere Gebäude in Größe und Kubatur und die Kosten beeinflusst. Insofern ist eine sorgsame Aufstellung der Raumbedarfe von großer Bedeutung.

### **Ihr Nutzen als Auftraggeber/-in**

Der BLB NRW sorgt dafür, dass Ihre nötigen Raumbedarfe passgenau ermittelt werden. Hierdurch werden potentielle Fehlbedarfe erkannt und vermieden.

### **Ergebnis**

Durch Denkanstöße gelangt der Bedarfsträger zu einem passenden Raumprogramm, welches sich durch Effizienz und Zukunftsorientierung auszeichnet.

## 4. Sonstige Consultingleistungen

### Inhalt

Im MAB-Verfahrensleitfaden werden weitere Unterstützungs- und Beratungsleistungen des BLB NRW genannt, jedoch nicht ausformuliert und definiert. Hierunter fallen:

- Beratung in baufachlichen und betriebstechnischen Fragestellungen
- Risikobewertung von BLB NRW- und sonstigen Varianten
- Votum Variantenbewertung nach den bau- und landespolitischen Zielen bei sonstigen Varianten
- Entwicklung weiterer (Nicht BLB NRW-) Varianten und sonstiger Varianten auf Anfrage des Ressorts
- Generelle Unterstützung und Unterstützung bei Projektgruppensitzungen

Gerne stehen Ihnen unsere kompetenten Expertinnen und Experten mit Rat und Tat zur Seite. Vor diesem Hintergrund erfolgt die jeweilige Vergütung und Vertragsgestaltung der Leistungen anlass- und aufwandsbezogen.

### Ihr Nutzen als Auftraggeber/-in

- Maßgeschneidertes und flexibles Angebot je nach Bedarf
- Nutzung der fachlichen Expertise des BLB NRW im Rahmen des MAB-Verfahrens
- Kompetente Begleitung und Flankierung des MAB-Prozesses durch den BLB NRW
- Interdisziplinäre und interprofessionelle Beratung aus einer Hand

### Ergebnis

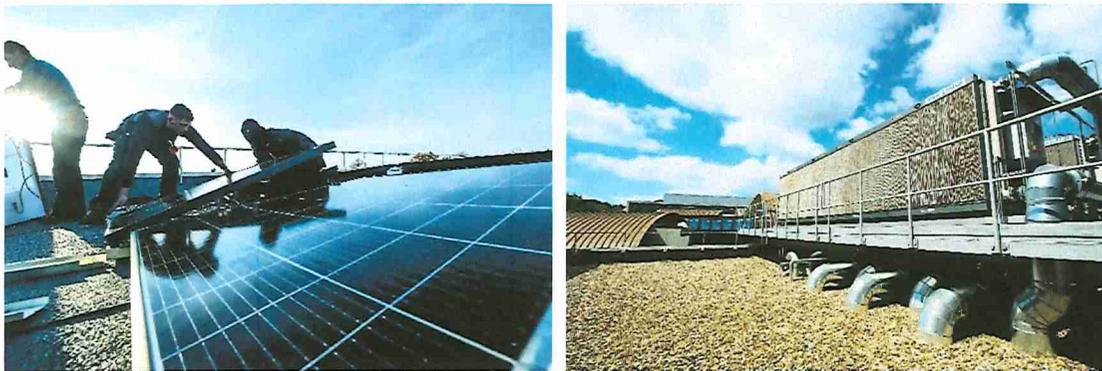
Für Ihre spezifischen Anforderungen bieten wir die geeignete, individuelle Unterstützung, Prozessbegleitung und das entsprechende Leistungsangebot im Rahmen des MAB-Verfahrens.

## Consultingleistungen „Nachhaltigkeit im Immobilienlebenszyklus“

Die Consultingleistungen zum Themenkomplex „Nachhaltigkeit im Immobilienlebenszyklus“ umfassen ein umfangreiches Beratungsspektrum.

Ziel dieses Beratungsangebots ist es, mit unserem Expertenwissen eine nachhaltige Gesamtbetrachtung Ihrer Liegenschaften vorzunehmen. Dabei wird der Fokus für jeden Standort auf die individuelle Entwicklung spezifischer Aspekte der Nachhaltigkeit im Lebenszyklus gelegt.

Die momentan angebotenen Leistungen finden Sie auf den folgenden Seiten.



*Photovoltaik wie hier auf dem Dach des Finanzamtes Bünde oder hocheffiziente Klimatechnik auf dem Rechenzentrum der RWTH Aachen sind nur zwei Maßnahmen von vielen für mehr Nachhaltigkeit.*

## 5. Nachhaltigkeit: Anlagen- und Betriebsoptimierung für Bestandsliegenschaften

### Inhalt

In erster Linie soll durch Anlagen- und Betriebsoptimierung eine erhöhte Energieeffizienz und somit unter anderem ein wirtschaftlicher Vorteil erreicht werden. Durch ein gebäudescharfes Monitoring der Energie- und Medienverbräuche werden Potentiale identifiziert und durch gezielte Maßnahmen ausgeschöpft.

### Ihr Nutzen als Auftraggeber/-in

- Erhöhte Energieeffizienz
- Wirtschaftlicher Vorteil
- Einsparung von Ressourcen und CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Beitrag zur Klimaneutralen Landesverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen
- Transparenz & Vorbildfunktion
- Profitieren Sie von unserem spezifischen und langjährigen Erfahrungsschatz im Umgang mit den vielfältigen Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen.

### Ergebnis

Als Ergebnis der Beratungsleistung zur Anlagen- und Betriebsoptimierung erhalten Sie einen Maßnahmenkatalog. Dieser basiert auf einer fundierten Kosten- / Nutzenanalyse. Außerdem werden Diagnoseberichte mit Angaben zu bereits erfolgten Maßnahmen, zu weiteren Potentialen, einer Berücksichtigung der Kosten sowie einer Zusammenfassung der Ergebnisse vorgelegt.

## 6. Nachhaltigkeit: Energiekonzepte für Bestandsliegenschaften

### Inhalt

Ein Energiekonzept für eine Bestandsliegenschaft unterstützt Sie dabei, in einer bestehenden Liegenschaft eine Reduktion des Primärenergiebedarfs zu erreichen. Hierbei erfolgt eine umfassende Untersuchung der Liegenschaft bzw. der Gebäude und der Anlagentechnik.

### Ihr Nutzen als Auftraggeber/-in

- Erhöhte Energieeffizienz
- Wirtschaftlicher Vorteil
- Einsparung von Ressourcen und CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Darstellung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Ressourcenverbräuche im Herstellungsprozess
- Beitrag zur Klimaneutralen Landesverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen
- Optimal eingestellte und aufeinander abgestimmte Anlagen
- Profitieren Sie von unserem spezifischen und langjährigen Erfahrungsschatz im Umgang mit den vielfältigen Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen.

### Ergebnis

Als Ergebnis der Beratungsleistung erhalten Sie ein umfassendes Konzept für die energieeffiziente Gestaltung Ihrer Liegenschaft. Dieses Konzept wird ergänzt durch dokumentierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Unterlagen, die eine anschließende bauplanerische Umsetzung ermöglichen.

# Kontakt

Haben Sie noch Fragen, suchen Sie Fachleute für ein spezielles Thema oder wünschen Sie eine individuelle Beratung?

Dann wenden Sie sich gerne an das Consultingteam aus dem Customer Relationship Management in der Zentrale des BLB NRW:

## **Aufbaustab Consulting**

Geschäftsbereich Customer Relationship Management

T: 0211 617 00-365 oder  
0211 617 00-826

E: [consulting@blb.nrw.de](mailto:consulting@blb.nrw.de)



Wir geben dem Land NRW seinen Raum.

**Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW**

Geschäftsbereich Customer Relationship Management

– Aufbaustab Consulting –

Mercedesstraße 12

40470 Düsseldorf

T 0211 617 00-365 oder  
0211 617 00-826

E [consulting@blb.nrw.de](mailto:consulting@blb.nrw.de)

[www.blb.nrw.de](http://www.blb.nrw.de)