



(AA) Arbeitsanweisung

Projektänderungswesen Immobilien

Dokument-ID:	20355
Version:	01
Build:	4
Dokumenttyp:	(AA) Arbeitsanweisung
Ausgabedatum:	04.09.2019
Dokumenteigner:	Christoph Gössi

Hardcopies unterliegen nicht dem Änderungsdienst!

© **Copyright by armasuisse, 3003 Bern**

Die Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Beauftragten des Managementsystems gestattet.

Inhaltsverzeichnis

1	Information zur Arbeitsanweisung	3
1.1	Ziel der Arbeitsanweisung	3
1.2	Geltungsbereich	3
2	Prozessübersicht	4
3	Verfahren	5
3.1	Änderungsbedarf anzeigen	5
3.2	Änderungsantrag stellen	6
3.2.1	Inhalt der Projekt-/Bedürfnisänderung - um was geht es?	6
3.2.2	Herkunft und Begründung der Projekt-/Bedürfnisänderung	6
3.2.3	Konsequenzen der Projekt-/Bedürfnisänderung	6
3.2.4	Konsequenz bei Nicht-Realisierung der Projekt-/Bedürfnisänderung	7
3.2.5	Finanzierung der Projekt-/Bedürfnisänderung	7
3.3	Laufweg und Genehmigung der Projekt-/Bedürfnisänderung	8
3.3.1	Beilagen zum Projekt-/Bedürfnisänderungsantrag	8
3.3.2	Genehmigungsprozess für die Projekt-/Bedürfnisänderung	8
3.4	Datenpflege	9
3.5	Änderung beauftragen	9
3.6	Änderung umsetzen	9
3.7	Schwellenwerte für Projekt-/Bedürfnisänderungsantrag	9
4	Einführungsbestimmungen	10
5	Dokumenten-Information	11
5.1	Referenzierte Dokumente	11
5.2	Externe Dokumente	11
5.3	Keywords	11

1 Information zur Arbeitsanweisung

1.1 Ziel der Arbeitsanweisung

Anträge für Projekt- und Bedürfnisänderungen erfolgen mit dem gleichnamigen Formular. Das Formular bezweckt eine saubere Abwicklung und Dokumentation der kostenrelevanten Projekt- und Bedürfnisänderungen, insbesondere mit Blick auf eine allfällige Krediterhöhung. Das Projektänderungswesen ist das zentrale Instrument für die Bewirtschaftung der bewilligten Kredite durch den PL Bauherr. Die Verwendung der Projektreserven ist für Projekte in Realisierung und > CHF 10 Mio. detailliert im Kreditstandblatt zu dokumentieren.

Basierend auf dem Immobilien-Portal sowie dem Managementsystem armasuisse regelt die vorliegende Arbeitsanweisung (AA) die Abläufe und Zuständigkeiten für das Projektänderungswesen über den ganzen Immobilienprozess vom P4 Lösungsstrategie bis und mit B3 Ausschreibung/Realisierung.

1.2 Geltungsbereich

Diese AA gilt für alle Projekt- und Bedürfnisänderungen. Das Projektänderungswesen unterscheidet zwischen:

- baulich, technisch, finanziell und/oder rechtlich bedingte Projektänderungen (z.B. Zusatzmassnahmen wegen Bauerschwernissen, Auflagen MPV oder IOS) sowie
- Bedürfnisanpassungen (Vergrösserung/Verkleinerung der bestellten Fläche bzw. Volumen und/oder Anpassung des Bedarfs- und Flächenstandards).

2 Prozessübersicht

Das Projektänderungswesen ist eine zentrale Disziplin in der Abwicklung der Einzelvorhaben. Ursachen der Projektänderungen können z.B. sein:

- Erkenntnisse im Projektverlauf
- Entwicklung der technischen Möglichkeiten
- Ungenügende Vorbereitung
- Unpräzise Vorgaben, neue Kundenbedürfnisse / Anforderungen
- Entwicklung der Bauteuerung
- Gesetze, Vorschriften, Normen

Für das Projektänderungswesen gilt folgender Grundsatz:

Projekt- und Bedürfnisanpassungen sind mit den resultierenden Konsequenzen nachvollziehbar und revisionstauglich dokumentiert.

3 Verfahren

Mit einer Projekt-/Bedürfnisänderung wird die Änderung einer vorher definierten Ausgangslage mit allen ihren Konsequenzen nachvollziehbar und messbar beschrieben. Dazu muss die Referenz (z.B. das ursprüngliche Bedürfnis) qualitativ und quantitativ messbar sein. Deshalb müssen die Vorhaben phasengerecht beschrieben sein. Den Beschrieben liegt eine logische Gliederung, bzw. Struktur zu Grunde. Eine standardisierte Darstellung bzw. Gliederung vereinfacht das Änderungsmanagement.

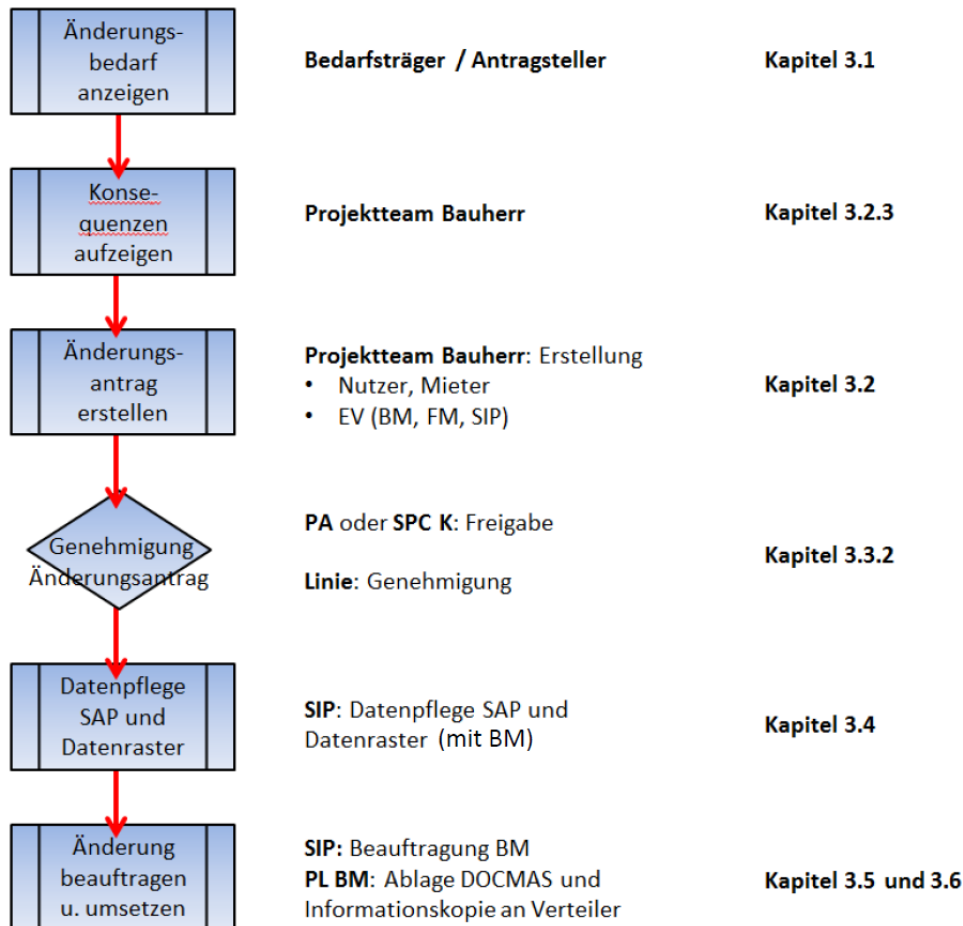


Abbildung 1: Prozess, Beteiligte

3.1 Änderungsbedarf anzeigen

Der Änderungsbedarf ist dem zuständigen Projektleiter anzuzeigen. Hierzu bestehen keine Formvorschriften. Der Änderungsbedarf kann unter anderem durch die folgenden Stellen angezeigt werden:

- Nutzer/Mieter für Bedarfsänderungen quantitativ qualitativ und/oder terminlich,
- Projektleiter Bauherr für bauliche, finanzielle und/oder technisch bedingte Projektänderungen (z.B. Zusatzmassnahmen wegen Bauerschwernissen oder Terminverzögerungen)
- Facility Manager armasuisse Immobilien für zusätzliche Instandhaltungsbedürfnisse u. dgl.
- weitere Stellen wie z.B. IOS (Massnahmen Safety/Security), MPV (Auflagen Baubewilligung) Komz (gesetzliche Massnahmen)

Bedürfnisänderungen des Nutzers müssen zwingend durch den Mieter für die weitere Bearbeitung freigegeben werden. Eine spontane Bedürfnisänderung des örtlichen Nutzers wird ohne vorgängige Triage des Mieters nicht weiterbearbeitet.

3.2 Änderungsantrag stellen

Für den formellen Genehmigungsweg einer Projekt-/Bedürfnisänderung ist das separate Formular "Projekt- und Bedürfnisänderungen" auszufüllen. Das Formular wird durch den Urheber der Projekt- bzw. Beststellungsänderung ausgefüllt (siehe Ziffer 4.2. "Änderungsbedarf anzeigen"), wobei die finanziellen und terminlichen Auswirkungen in Formularziffer 5 vom PL BM beigesteuert werden.

Das Formular bezweckt eine saubere Abwicklung und Dokumentation der kostenrelevanten Projekt- und Bedürfnisänderungen, insbesondere mit Blick auf eine allfällige Krediterhöhung.

3.2.1 Inhalt der Projekt-/Bedürfnisänderung - um was geht es?

Kurze Beschreibung der Projektänderung. Die Änderung soll quantitativ und qualitativ möglichst messbar beschrieben werden. Es ist ein Verweis auf separate Beilagen möglich (z. B. Erweiterung Raumprogramm).

1 Inhalt - um was geht es

- Baulich, technisch, finanziell und/oder rechtlich bedingte Projektänderungen (z.B. Zusatzmassnahmen wegen Bauerschwernissen, Auflagen MPV, IOS, usw.).
- Bedürfnisänderungen (Vergrößerung/Verkleinerung der bestellten Fläche, bzw. Volumen und/oder Anpassung Bedarfs- und Flächenstandards).

Schliessung des Aussenstandorts X und Integration der dortigen Nutzung im Neubauprojekt in Y.

Abbildung 2: Beispielhafte Bedürfnisänderung inhaltlich

3.2.2 Herkunft und Begründung der Projekt-/Bedürfnisänderung

Kurze Beschreibung der Ursache bzw. Herkunft einer Projekt-/Bedürfnisänderung. Die Änderung ist zu begründen (z.B. Verweis auf übergeordnete Konzepte).

2 Herkunft und Begründung

Die Schliessung und Kündigung des Aussenstandortes in Xdorf sowie die Ansiedlung der dortigen Nutzungen/Aktivitäten am Stao Y sind Bestandteil der WEA. Damit können auf Nutzerseite Synergien im Betrag von rund CHF 50'000.- p.a. realisiert werden, welche sich auf folgende Bereiche auf teilen: ...

Abbildung 3: Beispielhafte Begründung einer Bedürfnisänderung

3.2.3 Konsequenzen der Projekt-/Bedürfnisänderung

3 Konsequenzen

Bereich	Konsequenz	
Baulich und technisch	keine	
Termin-Verschiebungen	Verschiebung des Übergabetermins um 6 Monate.	
Investitionskosten der Änderung (gem. KV Kostenzusammenstellung, vgl. Beilage)	CHF	1'000'000.- (± 10%)
Bedarfs- und Flächenstandards (Raumbedarf)	n.a.	
Sonstige Konsequenzen (z.B. vertragliche, betriebliche oder organisatorische Konsequenzen für den Nutzer).	Einsparungen bei den nutzerseitigen Betriebskosten um CHF 50'000.- p.a.	

Abbildung 4: Beispielhafte Konsequenzen einer Bedürfnisänderung im Betrag von CHF 1'000'000.-

Die Analyse der Konsequenzen einer Projektänderung erfolgt im Projektteam Bauherr mit Unterstützung des Projektteams Beauftragte. Die Konsequenzen der Projektänderung sind nach folgendem Schema aufzulisten:

- bauliche, technische und rechtliche Konsequenzen

- Terminverschiebungen
- Investitionskosten der Projektänderung (basierend auf Kostenschätzung oder Kostenvorschlag) mit Angabe der Genauigkeit (z.B. ± 25%)
- Folgen aus der Abweichung von den Bedarfs- und Flächenstandards
- Sonstige Konsequenzen (z.B. betriebliche)

Die Kostenangaben dieser Analyse haben phasenbezogen den geltenden Bandbreiten zu genügen, bei einer Projekt-/Bedürfnisänderung z. Bsp. im B2-1/Vorprojekt ist dem Antrag eine Kostenschätzung beizulegen.

3.2.4 Konsequenz bei Nicht-Realisierung der Projekt-/Bedürfnisänderung

Kurze Beschreibung der Konsequenzen, wenn die Projekt-/Bedürfnisänderung nicht realisiert werden kann.

4 Konsequenz bei Nicht-Realisierung

Bei Nicht-Realisierung geht der wirtschaftliche Nutzen der Massnahme im Betrag von CHF 50'000.- p.a. verloren. Daneben würden dem Nutzer betriebliche Vorteile aus der Konzentration auf einen einzigen Standort entgehen. Zudem müsste der Aussenstandort in Xdorf in rund 5 Jahren aufwändig saniert werden.

Abbildung 5: Beispielhafte Konsequenzen bei Nicht-Realisierung

3.2.5 Finanzierung der Projekt-/Bedürfnisänderung

Bei Projekten, welche sich in der Planungsphase befinden, beschränkt sich die Darstellung der finanziellen Auswirkungen aus der Projekt-/Bedürfnisänderung auf die Angabe der Endkostenprognose (EKP) jeweils vor und nach der Projekt-/Bedürfnisänderung:

5.1 Für Projekte in Planung:			
Kostenstand mit eingerechneter Projekt-/Bedürfnisänderung			
Stand der EKP nach Projektänderung:	CHF 2'800'000.-	Stand der EKP vor Projektänderung:	CHF 1'800'000.-

Abbildung 6: Beispielhafte Projektänderung in der Planungsphase

Befindet sich ein Projekt bereits in der Realisierungsphase, werden die finanziellen Auswirkungen der Projekt-/Bedürfnisänderung auf Grundlage der aktuellen Baubuchhaltung erhoben:

Für Projekte in Realisierung:			
Kostenstand mit eingerechneter Projekt-/Bedürfnisänderung			
a. Genehmigter Verpflichtungskredit (<u>vor</u> Projekt-/Bedürfnisänderung):	CHF	2'000'000.-	
b. Verpflichtete Vergaben:	/ CHF	1'300'000.-	Realisierung zu ca. 80% abgeschlossen
c. Offene Vergaben:	/ CHF	300'000.-	
d. BKP 8 „Unvorhergesehenes und Reserve“:	/ CHF	50'000.-	Angepasste Reserve
Unbenutzter Restbetrag <u>vor</u> Projekt-/Bedürfnisänderung, (Finanzierung im Rahmen des genehmigten VK ²):	= CHF	350'000.-	(a. - b. - c. - d.)
e. Krediterhöhung bzw. Zusatzkredit notwendig im Betrag von:	CHF	650'000.-	
Verpflichtungskredit <u>nach</u> Projekt-/Bedürfnisänderung:	CHF	2'650'000.-	(a. + e.)
<input type="checkbox"/>	Beanspruchung der 10% resp. 15% VK-Reserve (vgl. beiliegendes Kreditstandblatt, nur für Projekte in Realisierung <u>und</u> > CHF 10 Mio.)		

Abbildung 7: Beispielhafte Projektänderung in der fortgeschrittenen Realisierungsphase

- Unter a. wird der genehmigte Verpflichtungskredit (VK) vor Projekt-/Bedürfnisänderung ausgewiesen.
 - Davon werden unter b. die bereits verpflichteten Vergaben,
 - unter c. die noch offenen Vergaben sowie
 - unter d. die auf den aktuellen Projektstand angepasste Position BKP 8 abgezogen.
- Daraus resultiert der unbenutzte Restbetrag vor Projekt-/Bedürfnisänderung, welcher im Rahmen des genehmigten Verpflichtungskredites (VK) zur Finanzierung der vorliegenden Projekt-/Bedürfnisänderung eingesetzt werden kann.
- Unter e. wird der allfällig zur vollen Finanzierung fehlende Restbetrag aus gewiesen, welcher in der nächst folgenden Zeile in Summe mit dem unter a. ausgewiesenen genehmigten Verpflichtungskredit den Verpflichtungskredit nach Projekt-/Bedürfnisänderung ergibt.
- Für Projekte > CHF 10 Mio. wird in der Schlusszeile mit Ankreuzen vermerkt, ob zur Finanzierung der Projekt-/Bedürfnisänderung die 10% resp. 15% VK-Reserve beansprucht werden muss (das entsprechende Kreditstandblatt muss dem Antrag beigelegt werden).

Abbildung 7 zeigt beispielhaft eine Projekt-/Bedürfnisänderung über CHF 1'000'000.- für ein Projekt in der Realisierungsphase: Der revidierte KV mit EKP CHF 1'800'000.-, in welcher unter BKP 8 noch eine Reserve für Unvorhergesehenes von CHF 200'000.- enthalten ist, schöpft aufgrund von Vergabeerfolgen den genehmigten Verpflichtungskredit von CHF 2'000'000.- nicht vollständig aus. Da die Realisierung schon weit fortgeschritten ist (Realisierungsgrad 80%), wird den offenen Vergaben im Betrag CHF 300'000.- eine Restreserve von noch CHF 50'000.- zugeordnet. Das Projekt exkl. Projektänderung wird somit mit der geschätzten Endkostenprognose von CHF 1'650'000.- resp. inkl. Projekt-/Bedürfnisänderung mit CHF 2'650'000.- abgeschlossen werden können. D.h. dass die Projektänderung mit CHF 350'000.- auf dem bereits genehmigten Verpflichtungskredit finanziert werden kann und zur vollen Finanzierung eine zusätzliche Krediterhöhung im Betrag von CHF 650'000.- erforderlich ist.

3.3 Laufweg und Genehmigung der Projekt-/Bedürfnisänderung

3.3.1 Beilagen zum Projekt-/Bedürfnisänderungsantrag

Der Projekt-/Bedürfnisänderungsantrag ist mit den bestehenden Projektdokumenten bestmöglich zu dokumentieren. Die Kostangaben sind phasenbezogen gem. einschlägig bekannten Methoden nach SIA 112 zu dokumentieren (z.B. mit einer Kostenschätzung bei Vorprojekten).

Für Projekte in Realisierung und > CHF 10 Mio. ist das Kreditstandblatt beizulegen.

3.3.2 Genehmigungsprozess für die Projekt-/Bedürfnisänderung

6 Unterschriften gemäss Unterschriftenregelung

Unterschriften gemäss Immobilien-Portal VBS Kapitel „Unterschriftenregelung“.

Eingesehen vom PL BM am 17.05.2016 (im Einverständnis des Projektteam Bauherr)

Der PAA wurde von der Projektaufsicht am [] (für Vorhaben > CHF 10 Mio.) respektive von Plattform SPC Kunde am 21.06.2016 zur Genehmigung durch die Linie freigegeben.

Abbildung 8: Beispielhaft dokumentierter Freigabeablauf des Projekt-/Bedürfnisänderungsantrags

Projekt-/Bedürfnisänderungen sind konsequent über die Projektaufsicht (PA) respektive die Plattform SPC Kunde (für Vorhaben ohne Projektaufsicht) in den Genehmigungsprozess durch die Linie einzuspeisen: Der Projektportfoliomanager „Strategische Immobilienprojekte“ stellt sicher, dass die Projektänderungen der laufenden Projekte gemäss den Kompetenzverantwortungen den beiden Gremien schriftlich zur Freigabe vorgelegt werden und die Beschlüsse der PA im Dokument „Kostenübersicht für Projektaufsichtssitzungen“ (Kreditstandblatt) aufgeführt und periodisch überwacht werden. Nach erfolgter Freigabe durch die PA respektive die Plattform SPC Kunde erfolgt die Genehmigung durch die Linie (Nutzer und Mieter).

Projektänderungsanträge sind durch den Eigentümerversorger, Bedürfnisänderungen durch die jeweiligen Nutzer- und Mietervertreter, unter Berücksichtigung der Unterschriftenregelung, zu genehmigen.

Für die Aufgaben und Kompetenzen der einzelnen Projektorgane ist das Immobilien-Portal Kapitel 2.4 "Projektorganisationen" zu beachten (siehe jeweils unter "Finanzkompetenzen").

Der "Entscheid Freigabe zur Weiterbearbeitung" wird analog Begleitformular Ampelentscheid Auftrag durch den Fachbereich Strategische Immobilienprojekte unterzeichnet und im Sinn der Auftragsannahme durch den Leiter der beauftragten Geschäftseinheit gegengezeichnet.

Im Genehmigungsvermerk werden durch den Fachbereich SIP die erfolgte Klärung der finanz- bzw. kredittechnischen Konsequenzen bestätigt sowie mögliche Folgemaassnahmen beschrieben (z.B. Antrag auf Krediterhöhung an die Eidg. Räte).

3.4 Datenpflege

Mit Vorliegen des genehmigten Projekt-/Bedürfnisänderung stösst SIP die entsprechenden Änderungen in SAP PS (inkl. Abrechnungsvorschriften PCS) und Datenraster an (EKP, Objektliste, Vorhabentitel und –kurztext).

3.5 Änderung beauftragen

Nach Bereinigung aller finanz- und kredittechnischen Aspekte beauftragt der Fachbereich Strategische Immobilienprojekte den PL BM mit der Umsetzung der Projektänderung. In einfachen Fällen erfolgt dies mit Zustellung des genehmigten Projekt-/Bedürfnisänderungsantrags. Es dürfen keine Verpflichtungen eingegangen werden, die nicht durch bewilligte Verpflichtungskredite gedeckt sind.

3.6 Änderung umsetzen

Die Umsetzung der Projekt-/Bedürfnisänderung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Projektabwicklung. Der Projektleiter führt eine Gesamtkostenübersicht. Sämtliche Projekt- und Bestellungenänderungen werden laufend nachgeführt, so dass jederzeit eine Endkostenprognose gemacht werden kann.

3.7 Schwellenwerte für Projekt-/Bedürfnisänderungsantrag

Das Formular "Projekt- und Bedürfnisänderungen für Einzelvorhaben" wird je nach Auslöser ab folgenden Schwellenwerten ausgefüllt:

Urheber der Änderung	Schwellenwert
Baubedingte Änderungen im Verantwortungsbereich des PL, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehrkosten als Folge von Bauerschwernissen ▪ Mehrkosten wegen Vergabemachteilen ▪ Mehrkosten wegen Teuerung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zwingend, wenn wegen der Gesamtsumme aller Projektänderungen eine Krediterhöhung notwendig wird. ▪ Als Information an die Projektaufsicht bzw. das zuständige SPC-K, wenn die Gesamtsumme aller Änderungen 50% der Kostenbandbreite der laufenden Projektphase überschreiten.
Andere Änderungen mit Auslöser innerhalb der armasuisse Immobilien oder der zuständigen Bewilligungsbehörde, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Normen & Standards ▪ Integration Instandsetzungsmassnahmen ▪ Massnahmen aus Auflagen Militärisches Plangenehmigungsverfahren (MPV) oder KOMZ (gesetzl. Massnahmen) 	Gemäss Schwellenwerten bei baubedingten Änderungen im Verantwortungsbereich des PL: <ul style="list-style-type: none"> ▪ zusätzlich auf Antrag des Projektleiters

<p>Andere Änderungen mit Urheber ausserhalb der armasuisse Immobilien, z. Bsp.:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Beststellungsänderung des Mieters (Bedarfsanpassung)▪ Zusatzmassnahmen Safety/ Security	<p>Gemäss Schwellenwerten bei baubedingten Änderungen im Verantwortungsbereich des PL:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ während der Planungsphase: in der Regel, wenn die Kosten der Änderungen 20% der Kostenbandbreite der laufenden Projektphase überschreiten (z.B. 5% der Kosten im Projektpflichtenheft +/-25%)▪ während der Realisierungsphase (nach der Kreditbewilligung): in der Regel, wenn die Kosten der Änderungen 20% aller Reservepositionen (z. Bsp. Unvorhergesehenes) überschreiten▪ zusätzlich auf Antrag des Projektleiters
--	---

4 Einführungsbestimmungen

Das Projektänderungswesen gemäss der beschriebenen AA wird mit der Genehmigung des durch die Plattform Zusammenarbeit vom 22.6.2017 definitiv eingeführt. Die Einführung erfolgt einerseits über die Plattform Zusammenarbeit (rollenübergreifende Relevanz) sowie Rollen INTERN.

5 Dokumenten-Information

5.1 Referenzierte Dokumente

Dokumente des Managementsystems			Sprache			
Typ	MS-Nr.	Dokumentenbezeichnung	d	f	i	e
VA	10999	Verfahrensanweisung XY	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5.2 Externe Dokumente

Weitere nicht im MS publizierte Dokumente	
Dokumentenbezeichnung	Hyperlink
Titelbezeichnung	url (z.B. http://www.admin.ch)

5.3 Keywords (geben Sie Schlüsselbegriffe ein, nach denen das Dokument gesucht werden kann)

1. Änderungsbedarf; Projektänderung; Bedürfnisänderung; Schwellenwerte; Bauerschwernis; Unvorhergesehenes