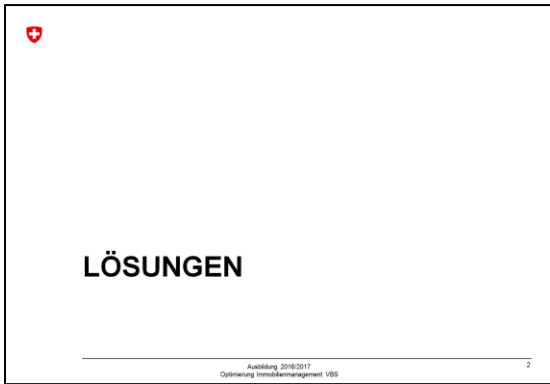


Modul 4 Gruppenarbeiten

Ausbildung 2016/2017

Optimierung Immobilienmanagement VBS



Trainer Einführung



Aufgabe 2

Frage

Welches sind die wichtigsten Punkte in der Bedürfnisanmeldung, damit die Bearbeitung der nächsten Schritte erfolgen kann?

Antwort

Wichtige Punkte in der Bedürfnisanmeldung:

- Angaben zu der Menge (Flächen) und Anforderungen (Funktionen), soweit vorhanden und bekannt
- Betroffene Wirtschaftseinheiten und Objekte (soweit bekannt); damit der Eigentümervertreter die Überprüfung der Instandsetzungsbedürfnisse initialisieren kann
- Grobtermine, z. B. Übergabe der Mietsache, Systemauslieferung
- Schnittstellen und Abhängigkeiten mit anderen Immobilien- und/oder Rüstungsbeschaffungen aufzeigen, inkl. Ansprechstellen / -Personen
- Investitionskosten (grobe Abschätzung anhand Preisliste Immobilien)



Aufgabe 3

Frage

Wer stellt die Koordination zwischen den verschiedenen Beschaffungswegen [Rüstungsablauf (RABL) und Immobilien] in der Phase Bedürfnisanmeldung / -formulierung sicher?

Antwort

- Der Mieter ist für die bedarfsseitige Gesamtkoordination des Vorhabens verantwortlich. Der Nutzer unterstützt u. a. als Betriebsprojektleiter.
- Die Projektleitung seitens Beschaffung wird durch armasuisse festgelegt. Das integrierte Projektteam (IPT) besteht aus Vertretern des Auftraggebers (A Stab), Auftragnehmer (armasuisse), Bedarfsträger und Leistungserbringer, die über die Projektphasen hinweg ein System über den Lebensweg steuern (vgl. TUNE).
- Die Initialisierung eines Beschaffungsvorhabens erfolgt in der Regel zwischen den Bedarfsträgern Nutzer / Mieter, Leistungsbezügerorganisation und Projektplanungsverantwortliche. Mit der Initialisierung wird eine konsistente Bedürfnisdefinition über die Vorgehensweise bzw. über die Beschaffungsprozesse sichergestellt (Menge, Standard, Raum, Termine usw.).
- Die technische Harmonisierung erfolgt zwischen den Leistungserbringern im Prozessverlauf (über den gesamten Lebensweg von der Initialisierung über die Beschaffung / Realisierung, Betrieb, Instandhaltung / Instandsetzung bis zur Ausserdienststellung).

Aufgabe 3

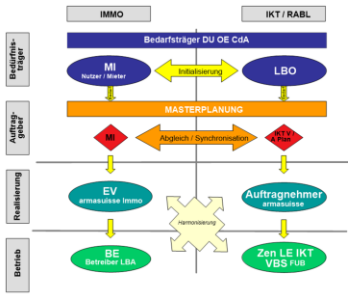


Abbildung 2016/2017
Optimierung Immobilienmanagement VBS



Aufgabe 4

Frage

Ab welcher Phase wird eine Betriebsprojektorganisation zusammengestellt, wer führt diese und welche Aufgaben muss sie wahrnehmen?

Antwort

-Nutzerseitig muss bereits bei der Problemerkennung, im Rahmen der Erarbeitung eines Nutzer-, Sicherheits- und Betriebskonzept NSB-K und der darauffolgenden Bedürfnisvoranmeldung /-formulierung inkl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (WIBE) eine Betriebsprojektorganisation eingesetzt werden.

Wichtig ist, die Betriebsplanung läuft den Bauplanungsphasen voraus und formuliert Anforderungen an das Immobilienvorhaben. Nur so kann sichergestellt werden, dass die „Baulösung“ im späteren Betrieb funktionieren wird.

-Der Nutzer führt und steuert die vorausschreitende Betriebsprojektorganisation.

-Die Betriebsprojektorganisation

- erarbeitet Grundlagen für das durch den Mieter zu erstellende Nutzer-, Sicherheits-, Betriebskonzept (NSB-Konzept), die Bedürfnisvoranmeldung /-formulierung sowie der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (WIBE).
- unterstützt beim Festlegen der Aspekte Nutzung, Sicherheit und Betrieb während der Planung und Realisierung der Vorhaben und formuliert gegebenenfalls Projektänderungsanträge.



Aufgabe 5

Frage

Wer und wann verfasst den Projektänderungsantrag (PAA) und wie erfolgt die Genehmigung?

Antwort

- Der Mieter verfasst mit Unterstützung des Nutzers den Projektänderungsantrag bei Bedürfnisanpassungen.
- Der Projektleiter Bauherr armasuisse Immobilien verfasst den Projektänderungsantrag bei Bau-Erschwernissen.
- Der Facilitymanager armasuisse Immobilien verfasst den Projektänderungsantrag bei einem Instandsetzungsbedürfnis, welches zusammen mit einem Nutzerbedürfnis umgesetzt werden soll.
- Eine Projektänderung muss sobald erkannt und der Nachweis vorliegt, verfasst und eingereicht werden.
- Der Projektänderungsantrag muss via Projektteam (PT) Bauherr, Projektportfoliomanager Strategische Immobilienprojekte SIP an die Plattform SPC Kunde eingereicht werden. Es ist wichtig, dass sämtliche Beteiligte eines PT Bauherr ihre Inputs zu dem Projektänderungsantrag liefern. Der PL Bauherr wird unterstützend mitwirken (zum Beispiel Konsequenzen der Projektänderung hinsichtlich Mehrkosten, Meilensteinen wie zum Beispiel verändertem Bezugsstermin). Bei einer Projektorganisation Typ II, werden die Projektänderungsanträge via Projektaufsicht (PA) zur Genehmigung durch die Entscheidungsträger eingereicht (vgl. Kapitel 2.5 Unterschriftenregelung im Immo Portal VBS).

Ausbildung 2016/2017
Optimierung Immobilienmanagement VBS

7