

## **Modul 7** **Rollenträger spezifische** **Vertiefung BE**

Ausbildung 2016/2017

Optimierung Immobilienmanagement VBS

## **Trainer BE**



## Inhalte des Moduls

- SIA 112 – Projektierung / Realisierung
- Rollenbeschreibung Betreiber
- Steuerungsmodell
- Aufgabenbeschreibungen
- Interessenwahrung Dritte
- Werkstattunterricht

# Trainer BE



## **SIA 112 – PROJEKTIERUNG / REALISIERUNG**

Ausbildung 2016/2017  
Optimierung Immobilienmanagement VBS

3

**Trainer BE**



## SIA 112 – Projektierung / Realisierung

Phasen	Teilphasen	Ziele
1 <b>Strategische Planung</b>	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen definiert, Lösungsstrategie festgelegt
2 <b>Vorstudien</b>	21 Definition des Bauvorhabens, Machbarkeitsstudie	Vorgehen und Organisation festgelegt, Projektierungsgrundlagen definiert, Machbarkeit nachgewiesen, Projektdimension und Projektfrüherheit erstellt
	22 Auswahlverfahren	Anbieter/Projekt ausgewählt, welche den Anforderungen am besten entsprechen

Ausbildung 2016/2017  
Optimierung Immobilienmanagement VBS

4

# Trainer BE

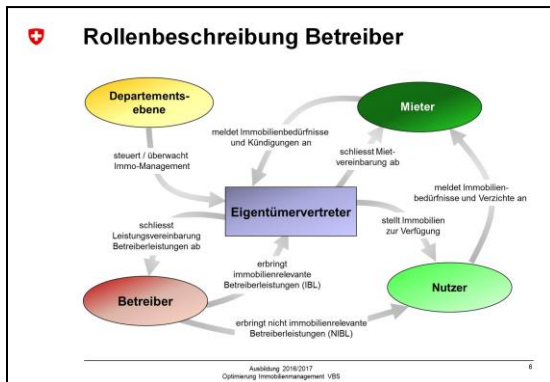


# ROLLENBESCHREIBUNG BETREIBER

Ausbildung 2016/2017  
Optimierung Immobilienmanagement VSS

5

## Trainer BE



## Trainer BE

### Zielsetzung der Funktion

- Erbringung der Immobilien-Betreiberleistung im VBS-Portfolio gemäss Service Level Agreement (SLA) und der Einsatz- und Ausbildungsunterstützung zugunsten der Nutzer

### Hauptaufgaben

- Immobilienrelevante Betreiberleistung (IBL):
  - Ist gegenüber dem Eigentümervertreter der Generaldienstleister für die immobilienrelevanten Betreiberleistungen
  - Stellt die geforderte Nutzungsbereitschaft und den wirtschaftlichen, sicherheits- sowie gesetzeskonformen Betrieb sämtlicher Immobilien gemäss Service-Level-Agreement (SLA) mit dem Eigentümervertreter sicher
  - Berät den Eigentümervertreter, Mieter und die Nutzer in Fragen des Betriebs und des Unterhalts der Immobilien
  - Führt die Verhandlungen über die Vereinbarung von Leistungen mit dem Eigentümervertreter und dem Mieter
  - Erbringt im Betrieb und der Instandhaltung sowie den infrastrukturellen Diensten die administrative Leistungen mit Schwerpunkt auf Planung, Organisation, Handhabung und Qualitätssicherung (zum Beispiel Einhaltung der Instandhaltungs-, Unterhalts-, und Prüfvorschriften), allenfalls mit Unterstützung Dritter
  - Beteiligt sich an der Erarbeitung von Normen und Standards (vor allem für den Bereich Betrieb und Unterhalt/Instandhaltung)

- Erbringt im Betrieb und in der Instandhaltung sowie den infrastrukturellen Diensten die operativen Leistungen mit Schwerpunkt auf Umsetzung und Ausführung fallweise mit Unterstützung Dritter
- Plant und steuert die Leistung aller internen und externen Leistungserbringer
- Unterstützt den Eigentümerversorger im Bereich der kaufmännischen Bewirtschaftung mit Fachbereichsleistungen und durch die Erledigung besonderer Aufträge
- Nimmt die Kreditverantwortung mit den Aufgaben Planung, Budgetierung, Steuerung und Controlling für die Betriebskredite und für allenfalls vom Eigentümerversorger oder vom Mieter abgetretene Kredite gemäss Service-Level-Agreement (SLA) wahr
- Stellt nach Vorgabe die Umsetzung der Störfallverordnung für Tankanlagen sicher
- Erstellt im Rahmen des baubegleitenden Facility Managements die Betreiberkonzepte mit dem Ziel, den zukünftigen Betrieb vorzubereiten und die Lebenswegkosten zu optimieren und dokumentiert den Betrieb mittels Betreiber-Handbüchern
- Ist Besteller der von Dritten zu erbringenden immobilienrelevanten Betreiberleistungen
- Unterstützt den Eigentümerversorger (EV) und die Departementsebene (DE) in der Interessenwahrung
- Plant rechtzeitig die von ihm benötigten Mittel
- Nicht-Immobilienrelevante Betreiberleistung (NIBL):
  - Stellt zugunsten der Nutzer die Einsatz- und Ausbildungsunterstützung gemäss Produktkatalog Betreiber sicher
  - Unterstützt den Mieter bei der Objektrückgabe an den Eigentümerversorger gemäss dem Objektrückgabeprozess

## **Verantwortungen**

- Verantwortet einen betriebswirtschaftlichen und

gesetzeskonformen Betrieb und Unterhalt sämtlicher Immobilien des VBS

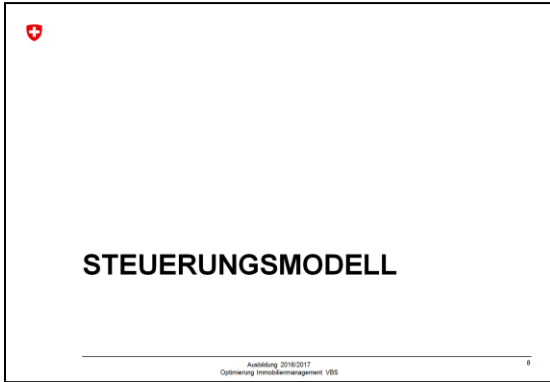
- Verantwortet eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Einsatz- und Ausbildungsunterstützung zugunsten der Nutzer
- Verantwortet eine Mehrjahresplanung der Betreiberressourcen in Abhängigkeit des Immobilienbestandes sowie des Objektzu- und abgangs
- Verantwortet die Verrechnung von Immobilienrelevante Betreiberleistung und Kosten auf das Objekt und pro Produkt
- Verantwortet die Qualität der Immobilienrelevante Betreiberleistung gegenüber dem Eigentümerversorger

### **Kompetenzen**

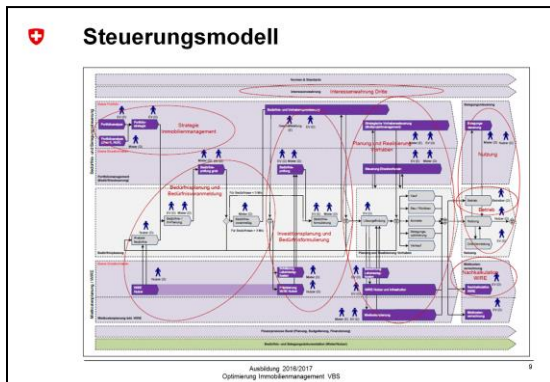
- Vereinbarung der Übertragung von Aufgaben vom Mieter an den Betreiber oder vom Betreiber an den Nutzer (Delegierte immobilienrelevante Betreiberleistungen DIBL)
- Weisungsbefugnis gegenüber Dritten im Rahmen der Leistungserbringung
- Beantragen von Schliessungen nicht sicherheits- und gesetzeskonformer Anlagen, Anlagenteilen und Gebäuden beim Eigentümerversorger
- Freigeben/realisieren von wertvermehrenden Kleinmassnahmen zugunsten der Nutzer nach Vorgabe des Eigentümerversorgers
- Durchsetzungskompetenz als Objektverantwortlicher gegenüber den Nutzer in seinem Zuständigkeits- und Verantwortungsbereich
- Direkte Beschaffungskompetenz im Rahmen der Vorgaben des Eigentümerversorgers und der Einkaufsstelle
- Festlegen der Leistungen für die Produkte der nicht immobilienrelevanten Betreiberleistungen und verhandeln der Leistungserbringung mit den Nutzern







## Trainer BE



## Trainer BE

## Trainer Belegungssteuerung

- Die Belegungssteuerung ist ein wichtiger Vorgang, um die Auslastung der Immobilien zu optimieren.
- Dabei genügt es nicht eine Belegung zu planen, sondern die Auslastung muss auch tatsächlich nachgewiesen werden.
- Oft wird eine Immobilie als ausgelastet angegeben und dann wird aber festgestellt, dass reservierte Immobilien in Realität nicht belegt wurden. Eine Entschuldigung «Die haben sich angemeldet, sind aber nicht gekommen» oder «Die kommen erst heute Nachmittag» hilft nicht im Sinne der Wirtschaftlichkeit.
- Jeder Quadratmeter, den wir bauen, kostet. Jeder Quadratmeter, den wir nutzen, kostet. Jeder genutzte Quadratmeter verursacht Betreiberkosten.
- Es muss uns gelingen, unsere Bedürfnisse primär organisatorisch zu lösen, bevor wir Beton bestellen.
- Ein Beispiel:
  - Auf einer Etage in einer Kaserne hat es fünf 10er Zimmer.

- Eine Gruppe mit 35 Angehörigen der Armee belegt diese Unterkunft regelmässig.
- Der Waffenplatz Unteroffizier übergibt alle fünf Zimmer, damit die Angehörigen der Armee genügend Platz haben. Die ganze Etage erscheint als ausgebucht.
- Aufgrund einer Reorganisation steigt die Gruppengrösse auf 43 Angehörige der Armee an. Also zusätzlich acht Angehörige der Armee.
- Gehen wir nur über die Belegungszahlen wäre der Anbau eines zusätzlichen 10er Zimmers gerechtfertigt, da vorher immer alles ausgebucht war. Effektiv war aber keines der Zimmer voll ausgelastet und 43 Personen können in 5 Zimmern mit je 10 Betten problemlos untergebracht werden.
- Für den Betreiber löst jedes Zimmer, das zusätzlich genutzt wird, einen zusätzlichen Aufwand aus.



# AUFGABENBESCHREIBUNGEN

Ausbildung 2016/2017  
Optimierung Immobilienmanagement VSS

10

**Trainer BE**

**Aufgabenbeschreibung**  
**Strategie Immobilienmanagement**

- Grundlagen:  
Stationierungskonzept
- Beitrag des Betreibers:  
Liefert Kennzahlen zu Betriebskosten

Abbildung 2016/2017  
 Optimierung Immobilienmanagement VBS

## Trainer BE

- Unterstützt die Erarbeitung von strategischen Immobilienkonzepten mit Fachbeiträgen aus Betreibersicht und Beiträgen zu den Betriebskosten.
- Liefert Kennzahlen zu Betriebskosten.
- Zeigt mögliche Konsequenzen bei der Umsetzung der Strategien in Bezug der Betreiberleistungen (Finanzen und Personal) auf.

## Leistungsziel

- Die strategische Steuerung des Portfolios ist sichergestellt.

## Input

- Übergeordnete strategische Vorgaben (zum Beispiel Weiterentwicklung der Armee, standortbezogene Bundesrats- und Parlamentsentscheide, Finanzvorgaben).

## Output

- Die Strategie Immobilienmanagement VBS liegt vor. Handlungsbedarf ist identifiziert.

## Aufgaben Betreiber

- Unterstützt die Erarbeitung von strategischen Immobilienkonzepten mit Fachbeiträgen aus Betreibersicht und Beiträgen zu den Betriebskosten.

- Liefert Kennzahlen zu Betriebskosten.
- Zeigt mögliche Konsequenzen bei der Umsetzung der Strategien in Bezug der Betreiberleistungen (Finanzen und Personal) auf.

**Aufgabenbeschreibung**  
Bedürfnisplanung und -voranmeldung

- Grundlagen:  
Anfrage Eigentümervertreter (EV) / Mieter (MI)
- Beitrag des Betreibers:  
Bringt organisatorische Vorschläge ein

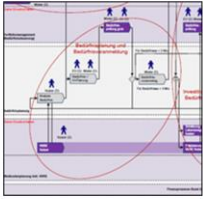


Abbildung 2016/2017  
Optimierung Immobilienmanagement VBS

## Trainer BE

- Ablauffliste Wirtschaftlichkeitsbetrachtung/Wirtschaftlichkeitsrechnung
- Unterstützt fallweise den Mieter und den Eigentümervertreter bei der Ausarbeitung der Bedürfnisse und bringt die Betreiberaspekte ein.

## Leistungsziele

- Das Bedürfnis für ein Immobilienvorhaben ist analysiert und spezifiziert.
- Der Nutzer ist sich über die Wirtschaftlichkeit seines Bedürfnisses und dessen Konsequenzen im Klaren.
- Sämtliche genehmigten mittel- und langfristigen Bedürfnisse sind schweizweit in qualitativer und quantitativer Hinsicht vorangemeldet und in die Investitionsplanung aufgenommen.

## Input

- Eine Problemstellung ist formuliert (ein Bedürfnis ist erkannt).

## Output

- Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (WIBE) auf der Basis von Kennzahlen und der Belegungsauslastung liegt vor.
- Die Bedürfnisvoranmeldung (inklusive Instandsetzung) grösser 3 Millionen liegt genehmigt vor.



## **Aufgaben Betreiber**

- Unterstützt fallweise den Mieter und den Eigentümerversorger bei der Ausarbeitung der Bedürfnisse und bringt die Betreiberaspekte ein.

**Aufgabenbeschreibung**  
Investitionsplanung und Bedürfnisformulierung

- Grundlagen:  
Anfrage Eigentümerversorger (EV) / Mieter (MI)
- Beitrag des Betreibers:  
Unterstützt fallweise bei der Ausarbeitung der Bedürfnisformulierung (Betreiberaspekte)

Abbildung 2016/2017  
Optimierung Immobilienmanagement VBS

## Trainer BE

- Ablauffliste Wirtschaftlichkeitsbetrachtung/Wirtschaftlichkeitsrechnung
- Unterstützt fallweise den Mieter und den Eigentümerversorger bei der Ausarbeitung der Bedürfnisformulierung und bringt die Betreiberaspekte ein.

## Leistungsziele

- Das Bedürfnis ist priorisiert und mit der Investitionsplanung abgestimmt.
- Das Bedürfnis ist:
  - qualitativ und quantitativ klar definiert,
  - nachvollziehbar begründet,
  - formell überprüft und analysiert sowie
  - erneut priorisiert und mit der Investitionsplanung abgestimmt.
- Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (WIBE) ist präzisiert.

## Input

- Eine Problemstellung ist formuliert (ein Bedürfnis ist erkannt).
- Die Bedürfnisvoranmeldung (inklusive Instandsetzung) grösser 3 Millionen liegt genehmigt vor.

## Output

- Das Bedürfnis ist priorisiert und in die Vorhabens- und Finanzplanung

eingeflossen.

- Die Investitionsplanung liegt genehmigt vor.
- Die Bedürfnisformulierung liegt genehmigt vor oder das Bedürfnis ist zurückgewiesen.
- (Steuerungsmodell Meilenstein M10)

### **Aufgaben Betreiber**

- Unterstützt fallweise den Mieter und den Eigentümerversorger bei der Ausarbeitung der Bedürfnisformulierung und bringt die Betreiberaspekte ein.

**Aufgabenbeschreibung**  
Planung und Realisierung Vorhaben

- Grundlagen:  
Nutzer-, Sicherheits- und Betriebskonzept (NSB-K)
- Beitrag des Betreibers:  
Erarbeitet phasenweise das Betreiberkonzept (BE-K)

Abbildung 2016/2017  
Optimierung Immobilienmanagement VBS

## Trainer BE

- Ablauffliste Wirtschaftlichkeitsbetrachtung/Wirtschaftlichkeitsrechnung
- Erarbeitet phasenweise das Betreiberkonzept.
- Plant und organisiert die finanziellen und personellen Ressourcen für die Erbringung der Immobilienbetreiberleistungen und sorgt rechtzeitig für die von ihm benötigten Betriebsmittel.

## Leistungsziele

- Die wirtschaftlichste Lösungsvariante ist realisiert.

## Input

- Die genehmigte Bedürfnisformulierung liegt vor.  
(Steuerungsmodell Meilenstein M20)

## Output

- Die Immobilie ist zur Nutzung freigegeben.  
(Steuerungsmodell Meilenstein M50)

## Aufgaben Betreiber

- Erarbeitet phasenweise das Betreiberkonzept.
- Plant und organisiert die finanziellen und personellen Ressourcen für die Erbringung der Immobilienbetreiberleistungen und sorgt rechtzeitig für die

von ihm benötigten Betriebsmittel.

**Aufgabenbeschreibung**

**Nutzung**

- Grundlagen:  
Mietsache
- Beitrag des Betreibers:  
Meldet dem Nutzer betriebliches Optimierungspotential

Abbildung 2016/2017  
Optimierung Immobilienmanagement VSS

## Trainer BE

- Meldet dem Nutzer betriebliches Optimierungspotenzial.
- Unterstützt den Mieter bei der Objektrückgabe an den Eigentümerversorger gemäss dem Objektrückgabeprozess.

## Leistungsziel

- Gesetzes- und sicherheitskonform genutzte und optimal ausgelastete Immobilien (gemäss Kennzahlen und Benchmarks)

## Input

- Die Immobilie wurde dem Nutzer übergeben.

## Output

- Ausgelastete Immobilien
- Erfolgte Objektrückgabe an den Eigentümerversorger

## Aufgaben Betreiber

- Meldet dem Nutzer betriebliches Optimierungspotenzial.
- Steuert und setzt die beauftragten Objektrückgaben um.
- Führt ein Objektrückgabe-Reporting.
- Unterstützt den Mieter bei der Objektrückgabe an den

Eigentümerversreterer gemäss dem Objektrückgabeprozess.

**Aufgabenbeschreibung**  
**Betrieb**

- Grundlagen:
  - Service Level Agreement
  - Immo-Portal VBS (Produktespezifikationen)
  - Immobilienprojekttakten
- Beitrag des Betreibers:  
Stellt die geforderte Nutzungsbereitschaft und den wirtschaftlichen, sicherheits- sowie gesetzeskonformen Betrieb sämtlicher Immobilien gemäss SLA mit dem Eigentümervorteiler sicher

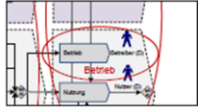


Abbildung 2016/2017  
Optimierung Immobilienmanagement VBS

## Trainer BE

- Budgetiert die für den Betrieb der Immobilien notwendigen Kredite.
- Ist für die immobilienrelevanten Betreiberleistungen gegenüber dem Eigentümervorteiler der Generaldienstleister.
- Stellt die geforderte Nutzungsbereitschaft und den wirtschaftlichen, sicherheits- sowie gesetzeskonformen Betrieb sämtlicher Immobilien gemäss Service Level Agreement SLA mit dem Eigentümervorteiler sicher.
- Setzt die Vorgaben aus der Produktespezifikation und der Service-Levels, im Rahmen der Betreiberleistung um.
- Führt Verhandlungen über die Vereinbarung von Leistungen (SLA) mit dem Mieter/Nutzer und dem Eigentümervorteiler.
- Gibt wertvermehrende Kleinmassnahmen zugunsten der Nutzer nach Vorgabe des Eigentümervorteilers frei.
- Beantragt Schliessungen nicht sicherheits- und gesetzeskonformer Anlagen, Anlagenteilen und Gebäuden beim Eigentümervorteiler.
- Vereinbart mit dem Nutzer Betreiberleistungen, welche er in Verbindung mit dem Kerngeschäft erbringt (Delegierte immobilienrelevante Betreiberleistungen DIBL).
- Liefert dem Eigentümervorteiler die Betreiberkosten.

## Leistungsziele



- Die Immobilie ist sicher- und gesetzeskonform und kann genutzt werden.

### **Input**

- Die Immobilie wurde dem Betreiber übergeben.

### **Output**

- Erbrachte Betreiberleistungen (Immobilienrelevante Betreiberleistungen (IBL) und Nicht-immobilienrelevante Betreiberleistungen (NIBL))

### **Aufgaben Betreiber**

- Budgetiert die für den Betrieb der Immobilien notwendigen Kredite.
- Ist für die immobilienrelevanten Betreiberleistungen gegenüber dem Eigentümerversorger der Generaldienstleister.
- Stellt die geforderte Nutzungsbereitschaft und den wirtschaftlichen, sicherheits- sowie gesetzeskonformen Betrieb sämtlicher Immobilien gemäss Service Level Agreement SLA mit dem Eigentümerversorger sicher.
- Setzt die Vorgaben aus der Produktspezifikation und der Service-Levels, im Rahmen der Betreiberleistung um.
- Führt Verhandlungen über die Vereinbarung von Leistungen (SLA) mit dem Mieter/Nutzer und dem Eigentümerversorger.
- Gibt wertvermehrende Kleinmassnahmen zugunsten der Nutzer nach Vorgabe des Eigentümerversorgers frei.
- Beantragt Schliessungen nicht sicherheits- und gesetzeskonformer Anlagen, Anlagenteilen und Gebäuden beim Eigentümerversorger.
- Vereinbart mit dem Nutzer Betreiberleistungen, welche er in Verbindung mit dem Kerngeschäft erbringt (Delegierte immobilienrelevante Betreiberleistungen (DIBL)).
- Unterstützt den Nutzer als Dienstleister während der Nutzungsphase.

- Aktualisiert das Betreiber-Handbuch.

**Aufgabenbeschreibung**  
Nachkalkulation WIRE

- Grundlagen:  
Wirtschaftlichkeitsrechnung WIRE
- Beitrag des Betreibers:  
Kein Beitrag



Das Diagramm zeigt die Zusammenhänge zwischen der Wirtschaftlichkeitsrechnung (WIRE) und der Nachkalkulation. Es enthält die Begriffe 'Wirtschaftlichkeitsrechnung WIRE', 'Nachkalkulation' und 'WIRE'. Ein roter Kreis umschließt die 'Nachkalkulation' und 'WIRE', was auf eine enge Verzahnung dieser beiden Bereiche hinweist. Ein blauer Pfeil zeigt von der 'Nachkalkulation' nach unten auf die 'WIRE', was die Rückmeldung von Kosten in die Wirtschaftlichkeitsrechnung darstellt.

Abbildung 2016/2017  
Optimierung Immobilienmanagement VBS

## Trainer BE

### Leistungsziel

- Die Baukennzahlen sind basierend auf der Bauabrechnung geprüft.
- Die Wirtschaftlichkeit für Vorhaben grösser 10 Millionen ist innerhalb von 2 Jahren nach Inbetriebnahme überprüft.

### Input

- Wirtschaftlichkeitsrechnung (WIRE)
- Bauabrechnung
- Kosten aus Betrieb

### Output

- Definierte Korrekturmaßnahmen
- Weiterentwicklung der Kennzahlen

### Aufgaben Betreiber

- Kein Beitrag

**Aufgabenbeschreibung**  
**Interessenwahrung Dritte**

- Grundlagen:
  - Service Level Agreement SLA
  - Intranet armasuisse Immobilien  
 Interessenwahrung Dritte (IWD):  
<http://intranet.immo.admin.ch/intranet/immo/de/home/doku/interessenwahrung.html>
- Beitrag des Betreibers:
  - Verfolgt das Geschehen im Zusammenhang mit den ihm zugewiesenen Immobilien
  - Meldet diese Informationen mittels „Kontaktformular aktive Interessenwahrung IWD“ an armasuisse Immobilien

Ausbildung 2016/2017  
 Optimierung Immobilienmanagement VBS

## Trainer BE

- Unterstützt den Eigentümerversorger und die Departementsebene in der Interessenwahrung.
- Verfolgt das Geschehen im Zusammenhang mit den ihm zugewiesenen Immobilien, welches in politischer und in rechtlicher Hinsicht relevant ist (Publikationen, Fristenlauf, politisches Geschehen auf der Gemeindeebene) und meldet diese Informationen mittels „Kontaktformular aktive Interessenwahrung IWD“ an armasuisse Immobilien.

## Leistungsziel

- Die Interessen des VBS gegenüber Dritten sind gewahrt.
- Die optimale Nutzung von VBS Immobilien ist gewährleistet und unberechtigte Einschränkungen auf das Eigentum, die Nutzung und die Entwicklung sind verhindert.

## Input

- Geschäfte oder Planungen Dritter, welche einen direkten oder indirekten Einfluss auf das Eigentum, die Nutzung oder die Entwicklung von VBS-Immobilien haben.

## Output

- Wertsicherung der Immobilie.

## **Aufgaben Betreiber**

- Unterstützt den Eigentümervertreter und die Departementsebene in der Interessenwahrung.
- Verfolgt auf bezeichneten Immobilien das Geschehen, welches in politischer und in rechtlicher Hinsicht relevant ist (Publikationen, Fristenlauf, politisches Geschehen auf der Gemeindeebene) und meldet diese Informationen mittels „Kontaktformular aktive Interessenwahrung IWD“ an armasuisse Immobilien.



# INTERESSENWAHRUNG DRITTE

Ausbildung 2016/2017  
Optimierung Immobilienmanagement VBS

19

**Trainer BE**



# Interessenwahrung Dritte



- Formular / Link Intranet <http://intranet.immo.admin.ch/intranet/immo/de/home/doku/Interessenwahrung.html>
- Immo-Portal VBS, Kapitel 3
- Service Level Agreement SLA

The screenshot shows a document page with a table at the top and text below. The table has columns for 'Anzahl', 'Beschreibung', 'Status', 'Datum', and 'Anmerkung'. Below the table, there is a section titled '1.3.3. Aufgabenschritt Interessenwahrung Dritte' followed by several bullet points and a 'Bemerkung' section.

Auflage 2016/2017  
Optimierung Immobilienmanagement VBS

# Trainer BE



## WERKSTATTUNTERRICHT

Ausbildung 2016/2017  
Optimierung Immobilienmanagement V05

21

**Trainer BE**





## Werkstattunterricht

Konkretisieren Sie auf einem Flipchart zu den untenstehenden drei Clustern die Aufgaben des Betreibers. Präsentieren Sie Ihre Resultate anschliessend im Plenum:

- Planung und Realisierung Vorhaben
- Betrieb
- Interessenwahrung Dritte

## Trainer BE