



Produktspezifikationen

VERSION	1.4
AUTOR	Projektkommission Immobilien VBS
HERAUSGEGEBEN DURCH	armasuisse Immobilien Blumenbergstrasse 39 3003 Bern
FREIGEgeben DURCH	Plattform Zusammenarbeit
FREIGABEDATUM	22.06.2012



Inhaltsverzeichnis

Übersicht Produktspezifikationen	3
1 Mietsache.....	5
1.1 Flächen, Objekte	5
1.2 Mieterspezifische Aus-, Um- oder Einbauten.....	8
1.3 Basisausstattung.....	9
2 Gebäudebetrieb.....	11
2.1 Reinigung.....	11
2.2 Hauswartdienste	12
2.3 Umgebungspflege, Winterdienst.....	13
2.4 Kontroll- und Sicherheitsdienste	14
2.5 Ver- und Entsorgung	15
2.6 Inspektion und Wartung	17
2.7 Heiz- und Betriebskostenabrechnung.....	18
2.8 Stillsetzung.....	19
3 Dienstleistungen	20
3.1 Umzugsdienste	20
3.2 Treuhänderische Bewirtschaftung	21
3.3 Einsatz- und Ausbildungsunterstützung.....	22
3.4 Beratungs- und Supportleistungen	24
4 Links zu Ausstattungskatalogen.....	25

Änderungsnachweis

Datum Freigabe	Version	Beschreibung der Version
1.1.2006	1.0	Erstversion für Grundausbildung IM VBS XXI
8.3.2007	1.1	Generell: Logendienst ersetzt durch Kontroll- und Sicherheitsdienste; Kap. 1 Textergänzung Produktspezifikationen für Büro- und Verwaltungsbauten des BBL; Kap. 3.4 neue Formulierungen; Kap. 3.6 Leistungsumfang neu formuliert; Kap. 5 Links zu Ausstattungskatalogen ergänzt
5.3.2009	1.2	Generell: „künstlerischer Schmuck“ ersetzt mit „Kunst am Bau“ (Kap. 2.1)
01.12.2011	1.3	Begriff Stillsetzung/Stilllegung ergänzt
22.06.2012	1.4	Link in Kap. 1.3 angepasst



Übersicht Produktspezifikationen

Die Produktspezifikationen stellen übergeordnete, qualitative Grundlagen für die detaillierten Vereinbarungen und Ausführungsdokumente dar.

Nr.	Produktgruppe	Pflichtbezug beim EV *)	Pflichtbezug beim EV **)	Wahlfreiheit	Nr.	Produkt
1.	Mietsache	X X X			1.1 1.2 1.3	Flächen, Objekte Mieterspezifische Aus-, Um- oder Einbau- Basisausstattung
2.	Gebäude- betrieb		X X X X X		2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8	Reinigung ***) Hauswartdienste ***) Umgebungspflege, Winterdienste ***) Kontroll- und Sicherheitsdienste Ver- / Entsorgung Inspektion und Wartung Heiz- und Betriebskostenabrechnung Stillsetzung
3.	Dienstleist- ungen	X		X X X	3.1 3.2 3.3 3.4	Umzugsdienste Treuhandrische Bewirtschaftung Einsatz- und Ausbildungsunterstützung Beratungs- und Supportleistungen

*) Für Büro- und Verwaltungsbauten im Raum Bern: Übergangslösung gemäss Rahmenmietvereinbarung

***) Mit Ausnahme von denjenigen Zusatzleistungen, für welche kein Pflichtbezug besteht (fallweise festzulegen).

Im Weiteren kann der Mieter, insbesondere bei Einsatzrelevanz oder Synergien mit dem Kerngeschäft, auf operativer Ebene Eigenleistungen erbringen, wobei die Delegationskompetenz im Verteidigungsbereich beim Betreiber LBA liegt.

***) Die Produkte „Reinigung“, Hauswartdienste“ und „Umgebungspflege, Winterdienste“ sind auf Stufe 6 des Kontenplans NRM (Neues Rechnungsmodell des Bundes) zu „Betreuung und Pflege“ zusammengefasst.

Es sind nur diejenigen Produkte aufgelistet, welche vom Eigentümerversorger oder vom Betreiber verantwortet werden. Produkte, deren Leistungen von anderen Stellen beim Bund oder im VBS oder vom Mieter selber erbracht werden, sind nicht aufgeführt.

Basisleistungen

- Basisleistungen sind Regelung im Rahmen der periodischen Vereinbarungen zwischen dem Leistungsbezüger und dem Leistungserbringer
- Die Basisleistungen werden laufend bzw. nach Bedarf ohne weiteren Auftrag erbracht. Es besteht ein Pflichtbezug bzw. eine Lieferverpflichtung.



Zusatzleistung

- Die Zusatzleistungen werden jährlich als Gesamtmenge pro Produkt vereinbart ("Topf") und im Rahmen der vereinbarten Menge fallbezogen, konkret beschrieben und gemäss separater Kompetenzregelung abgerufen.

Die Basis- und Zusatzleistungen stehen mit der übergeordneten NRM-Gliederung in folgender Beziehung:

NRM-Gliederung	IBL Immobilienrelevante Betreiberleistungen	NIBL Nicht immobilienrelevante Betreiberleistungen
Mietsache Bereitstellung der ausgebauten Mietsache inkl. mieterspezifische Aus-, Um- oder Einbauten sowie Basisausstattung	Basisleistungen 1.1 Flächen, Objekte 1.2 Mieterspezifische Aus-, Um- oder Einbauten 1.3 Basisausstattung	Keine
Objektbezogene Dienstleistungen Heiz- und Warmwasseraufbereitungs- sowie Nebenkosten: Mit dem Gebrauch der Sache (Stufe Gebäude) anfallend, gemäss Mietrecht separat verrechenbare Leistungen (Bezug auf Allgemeinflächen bzw. -kosten)	Basisleistungen 2.1 Reinigung 2.2 Hauswartdienste 2.3 Umgebungspflege, Winterdienste 2.4 Kontroll- und Sicherheitsdienste 2.5 Ver- / Entsorgung 2.6 Inspektion und Wartung 2.7 Heiz- und Betriebskostenabrechnung	Keine
Nutzerspezifische Dienstleistungen Direkt mit der Mietfläche im Zusammenhang stehende, regelmässige Dienstleistungen sowie Ver- und Entsorgungsleistungen	Basisleistungen 2.1 Reinigung 2.2 Hauswartdienste 2.3 Umgebungspflege, Winterdienste 2.5 Ver- / Entsorgung	Keine



NRM-Gliederung	IBL Immobilienrelevante Betreiberleistungen	NIBL Nicht immobilienrelevante Betreiberleistungen
Zusatzdienstleistungen Zusatzleistungen des Gebäude- betriebs und Dienstleistungen	Zusatzleistungen 2.1 Reinigung 2.2 Hauswartdienste 2.3 Umgebungspflege, Winterdienste 2.4 Kontroll- und Sicher- heitsdienste 2.5 Ver- / Entsorgung 2.8 Stillsetzung Dienstleistungen 3.2 Treuhänderische Be- wirtschaftung 3.4 Beratungs- und Sup- portleistungen	Dienstleistungen 3.1 Umzugsdienste 3.3 Einsatz- & Ausbil- dungsunterstützung

2.1, 2.2, 2.3, 2.5: Falls keine Unterscheidung zwischen Allgemein- und Mietflächen -> Zuteilung zu objekt-bezogenen

Büro- und Verwaltungsbauten des BBL

Für Büro- und Verwaltungsbauten des BBL im Raum Bern gelten die Produktegliederungen und Spezifikationen des BBL. Die Schnittstellen zwischen den Operativen-/Strategischen Mietern VBS und dem BBL werden im Kapitel 7 beschrieben.

1 Mietsache

1.1 Flächen, Objekte

Leistungsumfang

Die Vermietung umfasst die Bereitstellung von ausgebauten Mietflächen bzw. -objekte (i.d.R. ganze Liegenschaften bzw. wirtschaftliche Einheiten) in noch zu definierenden Standards, einschliesslich aller damit verbundenen branchenüblichen Leistungen des Eigentümers, um die vereinbarte Gebrauchstauglichkeit unter Einhaltung aller damit verbundenen gesetzlichen und VBS-internen Vorgaben zu gewährleisten.

Zur Mietfläche bzw. zu den Mietobjekten gehören insbesondere auch:

- Passivkomponenten der EDV-Ausstattung / Telefonie („bis zur Steckdose“)
- Personenaufzüge und Fassadenreinigungsanlagen
- Sanitärapparate
- Brandschutzeinrichtungen (u.a. Handfeuerlöscher)
- Signaletik
- Kunst am Bau, sofern er als fest mit der Mietsache zusammenhängend bzw. als Teil der Mietsache zu betrachten ist.
- Folgende Betriebseinrichtungen (fest eingebaute Einrichtungen, die einer spezialisierten Nutzung des Gebäudes dienen; vgl. BKP 3), die nicht als eigentliche „Produktionsanlagen“ gelten, u.a.:
 - Transportanlagen wie Warenaufzüge, Seilbahnen, Krananlagen, Hebebühnen, Verladerrampen, Rohrpostanlagen, etc.
 - Lageranlagen



- "Gewerbeküchen" (bei Pächtern mit Ausnahmen gemäss Usanz)
- Laborkapellen
- Für die Ver- und Entsorgung aller Betriebseinrichtungen notwendigen Installationen

Basisleistung (NRM-Gliederung: Mietsache)

- Bereitstellung der Mietflächen bzw. -objekte (Roh-, Ausbau) gemäss den definierten Standards
- Eigentümerleistungen:
 - Kapitalkosten, Abschreibungen
 - Rückbau
 - Versicherungen, Steuern, Abgaben
 - Zumietkosten zuzügl. Verwaltungshonorare
 - Verwaltung (inkl. Datenmanagement)
 - Instandhaltung (werterhaltend; soweit nicht als Betriebskosten separat verrechenbar; vgl. dazu Produkt 2.6 „Inspektion & Wartung“)

Zusatzleistung

- Keine

Produktverantwortung

- Eigentümerversorger (armasuisse)

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: ja (Prozess AM3)
- Detailspezifikationen: ja (Prozess AM3)
- Definition von Standards: ja (Prozess AM3)



Bemerkungen

- Die Bereitstellung dieses Produkts erfolgt über Immobilienkredite („bauseitig finanziert“).
- Das VBS verfügt als „Selbstversicherer“ über keine Gebäudeversicherungs-, Mobiliarversicherungen, etc. Die Wiederherstellung der Mietsache stellt im Schadenfall der Eigentümervertreter sicher, was mit einer entsprechenden Kostenkomponente anstelle der eigentlichen Prämienleistungen an Drittversicherungen in den Nettomietkosten berücksichtigt wird.
- Die hoheitlichen Feuerwehrdienste sind nicht immobilienrelevante Leistungen. Das VBS regelt die internen Verantwortlichkeiten und Kostenübernahme der internen Betriebsfeuerwehr und von Einsätzen öffentlicher Feuerwehren in separaten Regelungen. Entsprechende Lasten des Eigentümervertreters werden in den Nettomietkosten berücksichtigt, während Kosten infolge mieterseitigen Verschuldens (z.B. bei Fehlalarmen, etc.) separat verrechnet werden.
- Der Vollzug der Störfallverordnung für Tankanlagen gehört im Rahmen der Vermietung zu den Eigentümerlasten.
- Die mit Betriebseinrichtungen verbundenen Betriebskosten werden separat verrechnet.
- Ebenfalls zur Mietsache, jedoch im Rahmen von separaten Produkten bereitgestellt, gehören:
 - Mieterspezifische Aus-, Um- oder Einbauten (vgl. Produkt "Mieterspezifische Aus-, Um- oder Einbauten")
 - Basisausstattungen
- Explizit **nicht** zur Mietsache gehören:
 - Betriebseinrichtungen, die als "Produktionsanlagen" zu verstehen sind wie Bremsprüfstand, Fahrzeuglift, Spritzkabine, Waschröhr, Waffensysteme, Simulatoren, etc.
 - Übrige Gegenstände, welche ausserhalb des Immobilienmanagements bereitgestellt und unterhalten werden
 - Arbeitsplattformen (Informatik-, Telekommunikations- und weitere Führungsmitteln einschliesslich Aktivkomponenten für die Übertragung der Signale auf LAN und WAN)



1.2 Mieterspezifische Aus-, Um- oder Einbauten

Leistungsumfang

Mieterspezifische Aus-, Um- oder Einbauten umfassen bauliche Massnahmen, welche aufgrund von spezifischen Mietbedürfnissen realisiert werden und mit der Mietsache fest verbundene Gebäudeteile, technische Einrichtungen, etc. darstellen (keine Betriebseinrichtungen).

Basisleistung (NRM-Gliederung: Mietsache)

- Bereitstellung der mieterspezifischen Aus-, Um- oder Einbauten gemäss den spezifischen Mietbedürfnissen
- Eigentümerleistungen:
 - Kapitalkosten, Abschreibungen, sofern nicht vom Mieter selber finanziert
 - Rückbau
 - Versicherungen, Abgaben
 - Verwaltung
 - Instandhaltung (werterhaltend; soweit nicht als Betriebskosten separat verrechenbar; vgl. dazu Produkt 2.6 „Inspektion & Wartung“)

Zusatzleistung

- Keine

Produktverantwortung

- Eigentümerversorger (armasuisse)

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: ja (Prozess AM3)
- Detailspezifikationen: ja (Prozess AM3)
- Definition von Standards: ja (Prozess AM3)

Bemerkungen

- Die Bereitstellung dieses Produkts erfolgt über Immobilienkredite („bauseitig finanziert“).
- Die mit den mieterspezifischen Aus-, Um- oder Einbauten verbundenen Betriebskosten werden separat verrechnet.
- Rückbau- bzw. Restzahlungskonditionen im Falle von (vorzeitigen) Kündigungen werden separat geregelt.
- Das VBS verfügt als „Selbstversicherer“ über keine Gebäudeversicherungs-, Mobiliarversicherungen, etc. Die Wiederherstellung der mieterspezifischen Aus-, Um- oder Einbauten stellt im Schadenfall der Eigentümerversorger sicher, was mit einer entsprechenden Kostenkomponente anstelle der eigentlichen Prämienleistungen an Drittversicherungen berücksichtigt wird.



1.3 Basisausstattung

Leistungsumfang

Die Standardausstattung umfasst mobile Gegenstände (auch solche, die ohne nennenswerte Eingriffe befestigt bzw. entfernt werden können), welche dem Immobilienmanagement zugeordnet werden.

Basisleistung (NRM-Gliederung: Mietsache)

- Erstausstattung
 - Definition der Ausstattung (anhand Standards)
 - Beschaffung
 - Lieferung
 - Einrichtung (gemäss Vorgaben Mieter)
- Bewirtschaftung
 - Lagerbewirtschaftung, Pooling, Inventarverwaltung
 - (Möbel-)Reparaturen, -auffrischungen
 - Ersatzbeschaffung
 - Rückschübe einschl. Transporte und Gebäuderäumungen
 - Entsorgung, Rampenverkäufe

Zusatzleistung

- Keine

Produktverantwortung

- Eigentümerversorger

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: ja
- Detailspezifikationen: ja
- Definition von Standards: ja

Bemerkungen

- Bezugspflicht über die zentrale Beschaffungsstelle des Bundes beim BBL (Bundesamt für Bauten und Logistik BBL), sofern im Leistungsumfang vorgesehen.
- Gegenstände, welche vom Betreiber zur Leistungserbringung von Gebäudebetrieb und Zusatzleistungen benötigt werden, sind den jeweiligen Produkten zugeordnet.
- Das VBS verfügt als „Selbstversicherer“ über keine Gebäudeversicherungs-, Mobiliarversicherungen, etc. Die Ersatzbeschaffung der Basisausstattung stellt im Schadenfall der Eigentümerversorger sicher, was mit einer entsprechenden Kostenkomponente anstelle der eigentlichen Prämienleistungen an Drittversicherungen berücksichtigt wird.



Basisausstattung

Der Umfang der Basisausstattung (enthaltend mobile Gegenstände gemäss BKP 9, Ausstattung) richtet sich vollumfänglich nach bestehenden und praxiserprobten Ausstattungskatalogen und ist wie folgt in abschliessender Form definiert:

Alle Artikel aus Katalog "Büroausstattung" des BBL ¹ (namentlich beinhaltend):

- Tische
- Korpusse
- Beistellmöbel (Schränke, Regale)
- Sitzmöbel
- Schlüsselbehältnisse, Tresore, Panzerschränke
- Kleinmobiliar, Organisationsmittel, Informations- und Schulungsmittel
- Betriebsgeräte

Alle Artikel aus dem Katalog "Kasernenausstattung" des VBS ² (namentlich beinhaltend):

- Möbel
- Beleuchtungskörper
- Textilien (vorbehältlich der möglichen Umschlüsselung der entsprechenden Kredite ar-masuisse-intern)
- Geräte, Apparate
- Kleininventar
- Transportmittel

Aussengeräte und *mobile Geräte* im Sportbereich; ausgenommen *mobile Geräte* sowie *Hand- und Spielgeräte*, welche im *Detailetat 47.1.1, mobile Geräte + Kleinmaterial* der LBA aufgeführt sind ³.

¹ Explizit nicht Bestandteil sind aus dem BBL-Sortiment die anderen Kataloge „Bürobedarfsartikel“, „Bürotechnik“ und „Hausdienstmaterial“

<http://intranet.bbl.admin.ch/buero/00781/00784/index.html?lang=de>

Der Eigentümervertreter behält sich bei umfassenden, BBL-seitigen Änderungen des Katalogs „Büroausstattung“ Anpassungen der oben erwähnten Definition in Absprache mit der Mieterschaft vor.

² Der heute gültige Katalog der LBA wird per sofort vom Eigentümervertreter übernommen und weitergeführt (gemäss definierter Produktverantwortung).

³ Feste Geräte und Geräteraumeinteilungen sind Bestandteil der Produkte 1.1 „Flächen, Objekte“ bzw. 1.2 „Mieterspezifische Aus-, Um- oder Einbauten“.



2 Gebäudebetrieb

2.1 Reinigung

Leistungsumfang

Gesamtheit der Leistungen zur Reinigung und Pflege von Miet- und Allgemeinflächen bzw. ganzen Mietobjekten

Basisleistung

(NRM-Gliederung: Allgemeinflächen → Objektbezogene Dienstleistungen
Mietflächen → Nutzerspezifische Dienstleistungen)

- Laufende Unterhaltsreinigung
- Tagesdienste
- Fenster- und Fassadenreinigung
- Spezielle Innenreinigungen (periodische Tätigkeiten wie Teppich shamponieren)
- Entsorgung von Papierkörben und Abfalleimern bis zur Objektsammelstelle (ausgenommen Produktionsstätten)

Zusatzleistung (NRM-Gliederung: Zusatzdienstleistungen)

- Mehrleistungen gegenüber den Standards
- Individuelle Reinigungsaktionen (z.B. nach Veranstaltungen)
- Reinigung von Ausstattungen einschliesslich Vorhänge
- Endreinigung nach Rückgabe des Mietobjekts

Produktverantwortung

- Eigentümervertreter (armasuisse)

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: ja (Prozess AM 3)
- Detailspezifikationen: ja (Prozess AM 3)
- Definition von Standards: ja (Prozess AM 3)

Bemerkungen

- Eigenleistungen des Mieters bei einsatzrelevanten Tätigkeiten sowie bei Synergien mit dem Kerngeschäft werden im Rahmen der Mietvereinbarungen definiert. U.a. sind in Bezug auf Küchenreinigungen und Essräumen Eigenleistungen von fest zugeteilten „Kantiniern“ zu prüfen.
- Die Differenzierung von Miet- und Allgemeinflächen wird nur bei marktgängigen Benchmarking-Objekten (z.B. Bürogebäude) vollzogen. Entsprechende Entscheide sind objektweise aufgrund der Bewirtschaftungsanforderungen zu treffen (z.B. Drittvermietungen, etc.).
Falls keine Differenzierung von Miet- und Allgemeinflächen erfolgt, werden die Basisleistungen im Rahmen der NRM-Gliederung als „objektbezogene Dienstleistungen“ geführt.



2.2 Hauswartdienste

Leistungsumfang

Gesamtheit der Leistungen zur Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit der Mietsache sowie der Allgemeinbereiche.

Basisleistung

NRM-Gliederung: Allgemeinflächen -> Objektbezogene Dienstleistungen
Mietflächen -> Nutzerspezifische Dienstleistungen

- Erste Kontaktstelle für Mieter bei gebäudebetrieblichen Fragen (z.B. gebäudetechnische Defekte, Unsauberkeit, etc.) einschliesslich Problemtriage und Weiterleitung an die zuständigen Stellen
- Routinekontrollen (Bereich Ver-/Entsorgung, Gebäudesicherheit)
- Bedienung der gebäudetechnischen Anlagen nach separaten Vorgaben, diverse Wartungs- und Inspektionsarbeiten (Bereich Inspektion und Wartung)
- Sicherstellen der Objektsauberkeit
- Einhalten der Hausordnung
- Auswechseln von defekten Beleuchtungskörpern
- Kleinere Instandhaltungsmassnahmen (im Rahmen Kompetenz Leistungserbringer)
- Überwachung und Kontrolle der veranlassten Instandhaltungsmassnahmen durch Dritte
- Begleitung von Dritten einschliesslich Türöffnung für Lieferanten, Servicemonteur, etc.

Zusatzleistung (NRM-Gliederung: Zusatzdienstleistungen)

- Spezialaufträge im Zusammenhang mit Hauswartdienstleistungen
- Organisation von kleineren Umzugsdiensten

Produktverantwortung

- Eigentümerversorger (armasuisse)

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: ja (Prozess AM 3)
- Detailspezifikationen: ja (Prozess AM 3)
- Definition von Standards: ja (Prozess AM 3)

Bemerkungen

- Eigenleistungen des Mieters bei einsatzrelevanten Tätigkeiten sowie bei Synergien mit dem Kerngeschäft werden im Rahmen der Mietvereinbarungen definiert.
- Leistungen des Produkts Inspektion und Wartung, welche das Hauswartpersonal erbringt, werden dem Produkt Hauswartung zugeordnet.
- Die Differenzierung von Miet- und Allgemeinflächen wird nur bei marktgängigen Benchmarking-Objekten (z.B. Bürogebäude) vollzogen. Entsprechende Entscheide sind objektweise aufgrund der Bewirtschaftungsanforderungen zu treffen (z.B. Drittvermietungen, etc.). Falls keine Differenzierung von Miet- und Allgemeinflächen erfolgt, werden die Basisleistungen im Rahmen der NRM-Gliederung als „objektbezogene Dienstleistungen“ geführt.



2.3 Umgebungspflege, Winterdienst

Leistungsumfang

Gesamtheit der Leistungen zur Instandhaltung und Pflege sämtlicher Aussenanlagen (Vegetationsflächen, Strassen, Wege, Plätze, Spiel- und Freizeitanlagen, etc.), der Bauwerksbegrünung (Dach- und Fassadenbegrünung) sowie im Winter zur Schneeräumung und zum Streudienst.

Basisleistung

NRM-Gliederung: Allgemeinflächen → Objektbezogene Dienstleistungen
Mietflächen → Nutzerspezifische Dienstleistungen

- Gärtnereidienste einschliesslich Abfahren von Laub, Schnittgut, Unkraut, etc.
- Kleinreparaturen (Landschäden) bei Einfriedungen, Platten, Wegen, Plätzen, etc.
- Montage, Demontage von Umgebungsausstattung (z.B. Bänke)
- Schneeräumung und Streudienst
- Felsreinigung
- Reinigung von Aussenanlagen
- Pool- und Teichreinigungen

Zusatzleistung (NRM-Gliederung: Zusatzdienstleistungen)

- Mehrleistungen gegenüber den Standards
- Spezialaufträge im Zusammenhang mit Umgebungsarbeiten

Produktverantwortung

- Eigentümerversorger (armasuisse)

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: ja (Prozess AM 3)
- Detailspezifikationen: ja (Prozess AM 3)
- Definition von Standards: ja (Prozess AM 3)

Bemerkungen

- Eigenleistungen des Mieters bei einsatzrelevanten Tätigkeiten sowie bei Synergien mit dem Kerngeschäft werden im Rahmen der Mietvereinbarungen definiert.
- Es erfolgt i.d.R. keine Differenzierung von Miet- und Allgemeinflächen im Aussenbereich. In diesem Fall werden die Basisleistungen im Rahmen der NRM-Gliederung als „objektbezogene Dienstleistungen“ geführt.



2.4 Kontroll- und Sicherheitsdienste

Leistungsumfang

Leistungen zur Sicherung der Gebäude/Objekte, deren Nutzer und eines gefahrenfreien Gebäudebetriebes, welche nicht im Rahmen der gesetzeskonformen Bereitstellung der Mietflächen oder -objekte zu erbringen sind bzw. innerbetriebliche Aktivitäten darstellen.

Basisleistung (NRM-Gliederung: Objektbezogene Dienstleistungen)

- Besetzung der Alarmzentralen (schweizweit)

Zusatzleistung (NRM-Gliederung: Zusatzdienstleistungen)

- Logendienst (Empfang, Zutrittskontrolle)
- Reservationen
- Parkplätze
- Handlungen in Stör- oder Notfällen
- Besetzung der Notruf- und Alarmzentrale (vor Ort / auf Loge geschaltet)
- Spezialaufträge im Zusammenhang mit Kontroll- und Sicherheitsdiensten

Produktverantwortung

- Eigentümerversorger (armasuisse)

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: ja (Prozess AM 3)
- Detailspezifikationen: ja (Prozess AM 3)
- Definition von Standards: ja (Prozess AM 3)

Bemerkungen

- Eigenleistungen des Mieters bei einsatzrelevanten Tätigkeiten sowie bei Synergien mit dem Kerngeschäft werden im Rahmen der Mietvereinbarungen definiert.
- Rondendienste erfolgen nur bei Vorhandensein einer Loge. Sofern eine Arealüberwachung vorgesehen ist, werden innerhalb der definierten Perimeter stichprobenweise Prüfungen der Gebäude von aussen durchgeführt (explizit nicht innerhalb von Gebäuden).
- Die Besetzung der nicht auf eine Loge geschalteten, mit dem Gebäudebetrieb im Zusammenhang stehenden Notruf- und Alarmzentralen wird im Produkt Inspektion und Wartung abgedeckt.
- **Nicht** Bestandteil dieses Produktes (innerbetriebliche Tätigkeiten der Mieter) sind:
 - Schlüssel-, Badgeverwaltung
 - Personenschutz: Phys. Personenschutz, Datenschutz, Personensicherheitsprüfung
 - Business Continuity Management (BCM): Krisen- und Katastrophenvorsorge, Notfall- und Wiederanlaufplanung
 - Informations- bzw. Informatiksicherheit
 - Unfallverhütung (SUVA)
 - Umweltschutz



2.5 Ver- und Entsorgung

Leistungsumfang

Gesamtheit der Leistungen, welche die Versorgung der Anlagen und Systeme mit Energie sowie mit Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen bzw. die Entsorgung von Abfällen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sicherstellen. Die Entsorgung von Betriebseinrichtungen („Produktionsanlagen“) und Ausstattungen sowie die Essensrestentsorgung sind nicht Teil dieser Leistung.

Basisleistung

NRM-Gliederung: Allgemeinflächen → Objektbezogene Dienstleistungen
 Mietflächen → Nutzerspezifische Dienstleistungen

Ver- und Entsorgung von Energie und Wasser einschliesslich Nebenleistungen:

- Wärme (Heizung, Warmwasser)
- Kälte
- Strom
- Wasser
- Abwasser
- Betrieb von Entwässerungspumpen

Müll (ohne Sondermüll):

- Abfallsammlung (z.B. Müll, Papier, Karton, PET, Batterien, Metall, Kompost; abschliessend im Umsetzungskonzept zu regeln), soweit nicht bei Reinigung enthalten, vom Anfall bis zur Übergabestelle
- Gebühren für Kehrichtabfuhr inkl. Containerleerungen
- Kosten für die fachgerechte Entsorgung durch Drittfirmen

Zusatzleistung (NRM-Gliederung: Zusatzdienstleistungen)

- Entsorgung von Sondermüll, Sperrgut einschliesslich Gebühren
- Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial (z.B. auf Schiessplätzen)
- Kehrichtsackvignetten
- Aktenentsorgung (vertrauliche Dokumente)
- Sonderaktionen bei Umzügen, (Archiv-)Räumungen, etc.
- Anschlussgebühren für TV/Radio/Telefon, etc. (Ausnahmen vorbehalten, falls direkte Zusage auf Mieter bzw. Verrechnung möglich ist)

Produktverantwortung

- Eigentümerversorger (armasuisse)

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: ja (Prozess AM 3)
- Detailspezifikationen: nein (bzw. bei Bedarf)
- Definition von Standards: nein

Bemerkungen

- Eigenleistungen des Mieters bei einsatzrelevanten Tätigkeiten sowie bei Synergien mit dem Kerngeschäft werden im Rahmen der Mietvereinbarungen definiert.
- Abonnements- und Nutzungsgebühren für TV/Radio/Telefon, etc. sind nicht Bestandteil dieses Produkts.



- Die Differenzierung von Miet- und Allgemeinflächen wird nur bei marktgängigen Benchmarking-Objekten (z.B. Bürogebäude) vollzogen. Entsprechende Entscheide sind objektweise aufgrund der Bewirtschaftungsanforderungen zu treffen (z.B. Drittvermietungen, etc.). Die – fast überall - fehlenden Messinstallationen, welche für eine getrennte Aufnahme bzw. Verrechnung des nutzungsspezifischen bzw. allgemeinen Verbrauchs nötig wären, verunmöglichen bzw. erschweren diese Unterscheidung. Falls keine Differenzierung von Miet- und Allgemeinflächen erfolgt, werden die Basisleistungen im Rahmen der NRM-Gliederung als „objektbezogene Dienstleistungen“ geführt.



2.6 Inspektion und Wartung

Leistungsumfang

Gesamtheit der Leistungen zur Sicherstellung des Betriebes von - der Mietsache zudienenden - gebäudetechnischen Anlagen einschliesslich der damit verbundenen Pikettdienste, soweit diese nicht vom Hauswart (vgl. Produkt Hauswartdienste) erbracht werden.

Basisleistung (NRM-Gliederung: Objektbezogene Dienstleistungen)

- Bedienung und Störungsbehebung
- Reinigung der gebäudetechnischen Anlagen
- Wartung und Inspektion der Anlagen einschliesslich Ersatz der Verschleissteile (Filter, etc.); nicht enthalten sind Instandsetzungen (mit den Nettomietkosten abgedeckt)
- Verbrauchserfassung und Abrechnungsservice einschliesslich Unterhalt der nötigen Apparate
- Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die gebäudetechnische Anlage beziehen
- Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der gebäudetechnischen Anlage zusammenhängt
- Ausbildung der Truppen für den selbständigen Betrieb und die Wartung von gebäudetechnischen Anlagen
- Führung bestehender Dokumentationen über gebäudetechnische Einrichtungen einschliesslich Aktualisierung bei Änderungen

Zusatzleistung

- Keine

Produktverantwortung

- Eigentümerversorger (armasuisse)

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: ja (Prozess AM 3)
- Detailspezifikationen: ja (Prozess AM 3)
- Definition von Standards: ja (Prozess AM 3)

Bemerkungen

- Eigenleistungen des Mieters bei einsatzrelevanten Tätigkeiten sowie bei Synergien mit dem Kerngeschäft werden im Rahmen der Mietvereinbarungen definiert.
- Inspektion und Wartung von Betriebseinrichtungen und mieterspezifische Aus-, Um- oder Einbauten, welche Bestandteil der Mietsache sind, werden über dieses Produkt (verursachergerecht) verrechnet.



2.7 Heiz- und Betriebskostenabrechnung

Leistungsumfang

Gesamtheit aller Leistungen, welche die zeit- und qualitätsgerechte Heiz- und Betriebskostenabrechnung in Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen (im Mietrecht unter Nebenkosten geführt) sicherstellt.

Basisleistung (NRM-Gliederung: Objektbezogene Dienstleistungen)

- Jährliche Abrechnung und Verteilung gemäss separaten Vorgaben auf die Mieterschaft nach Beendigung der Abrechnungsperiode
- Festlegung des Kostenverteilungsschlüssels
- Aufbewahrung und bei Bedarf Offenlegung der Belege und Rechnungen

Zusatzleistung

- Keine

Produktverantwortung

- Eigentümervertreter (armasuisse)

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: nein
- Detailspezifikationen: nein
- Definition von Standards: nein

Bemerkungen

- Im Falle einer pauschalen Verrechnung der Heiz- und Betriebskosten entfällt dieses Produkt. In diesem Fall werden die Leistungen im Zusammenhang mit der Aufbewahrung und bei Bedarf Offenlegung der Belege und Rechnungen im Rahmen der normalen Verwaltungstätigkeiten durchgeführt und verrechnet.



2.8 Stillsetzung / Stilllegung

Leistungsumfang

Gesamtheit aller Leistungen, welche der Stillsetzung oder Stilllegung der Mietsache dienen (aktueller Bedarf -> Reserve / Leerstand).

Basisleistung

- Keine

Zusatzleistung (NRM-Gliederung: Zusatzdienstleistungen)

- Endreinigung, Tankleerungen
- Sicherheitsmassnahmen (Zutrittssicherung, etc.)
- Bauliche Aufwendungen sowie Koordination der externen Betreiber bezüglich reduziertem Gebäudebetrieb nach Stillsetzung
- Kündigung von Anschlüssen und Mietleitungen
- Räumung Basisaustattung / Mobiliar
- Etc.

Produktverantwortung

- Eigentümerversorger (armasuisse)

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: nein
- Detailspezifikationen: ja
- Definition von Standards: ja



3 Dienstleistungen

3.1 Umzugsdienste

Leistungsumfang

Gesamtheit der Leistungen zur Durchführung von Umzügen.

Basisleistung

- keine

Zusatzleistung (NRM-Gliederung: Zusatzdienstleistungen)

- Demontage, Transport und Aufbau von persönlichen Effekten, Mieterutensilien (ohne Ausstattungsgegenstände) einschliesslich Organisationsplanung.
- Transport von Mieterutensilien in vorgängig gelieferten und vom Mieter gefüllten Umzugskartons bzw. sonstigen Packmaterialien
- Ermittlung und Koordination der erforderlichen Transport- und Installationsleistungen
- Versicherungen
- Auslagerung von Einrichtungsgegenständen sowie Schaffung von Provisorien und Übergangslösungen
- Spezialaufträge im Zusammenhang mit Umzugsdiensten

Produktverantwortung

- Betreiber

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: nein (bzw. bei Bedarf)
- Detailspezifikationen: nein (bzw. bei Bedarf)
- Definition von Standards: nein (bzw. bei Bedarf)

Bemerkungen

- Eigenleistungen des Mieters bei einsatzrelevanten Tätigkeiten sowie bei Synergien mit dem Kerngeschäft sind zu definieren.
- Personalverschiebungen erfolgen grundsätzlich ohne Mitnahme der Ausstattung (Mobiliar, Bürotechnik, Maschinen, Geräte, Werkzeuge)



3.2 Treuhänderische Bewirtschaftung

Leistungsumfang

Gesamtheit der Leistungen im Rahmen der Verwaltungsaufgaben, welche für den Mieter auf Stufe Untervermietung (z.B. Parkplatz- oder Eventmanagement) erledigt werden:

Basisleistung

- Keine

Zusatzleistung (NRM-Gliederung: Zusatzdienstleistungen)

- Bewirtschaftung zwecks dauernder Vollvermietung bzw. gemäss spezieller Vorgaben des Auftraggebers
- Vertragsmanagement (Untermietverträge, Nutzungsbewilligungen, etc.)
- Inkasso der Nettomietzinse und Heiz- und Betriebskosten inklusive Abrechnung, von Nutzungsgebühren gemäss separaten Tarifen, etc.
- Betreuung der Mieterschaft einschliesslich Korrespondenz
- Abwicklung von Schadenfällen
- Buchführung
- Reporting

Produktverantwortung

- Eigentümerversorger (armasuisse)

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: zu definieren
- Detailspezifikationen: zu definieren
- Definition von Standards: zu definieren



3.3 Einsatz- und Ausbildungsunterstützung

Leistungsumfang

Nicht abgeschlossene Sammlung diverser Leistungen, welche im Rahmen der Einsatz- & Ausbildungsunterstützung angeboten werden:

Basisleistung

- Keine

Zusatzleistung (NRM-Gliederung: Zusatzdienstleistungen)

Produkte aus dem Bereich Infrastrukturelles Gebäudemanagement

- Übergabe und Rücknahme der Ausbildungsinfrastruktur
- Umrüsten von Räumen mit Mobiliar und audiovisuellen Mitteln
- Austausch Bettwäsche, Kücheninventar
- Absperrdienst auf Schiessplatz organisieren, inkl. Instruktion Truppen/Kader
- Umsetzung und Sicherstellung der Einhaltung der Sicherheitsvorschriften bei Schiess- und Gefechtsübungen
- Einrichten Schiessplatz; Erteilung Feuerfreigabe
- Bedienung PAZIBA, TAA, Zielpanzer etc.
- Sicherstellen der Blindgängervernichtung (auf bundeseigenen Schiessplatz)
- Beurteilen der Lawinengefahr
- Einsatz und Führung von Dienstpersonal
- Ein- und Auslagerungen von Treib- und Schmierstoffen
- Mehrleistungen gegenüber den Standards
- Sonderaufträge

Produkte aus dem Bereich Einsatzbezogenes Gebäudemanagement

Sicherstellung der Führungs- und Nutzungsgrundlagen durch die Truppe

- Entwicklung und erarbeiten von Führungsgrundlagen (Verzeichnisse, Kartenmaterial PGV)
- Entwickeln und erarbeiten von Reglementen, Betriebsvorschriften und Weisungen für die Truppenbenützung und deren Ausbildung
- Bearbeitung von Analysen, Expertisen und Versuchen sowie Auswertung von Truppenberichten im Zusammenhang mit der Nutzung von Verteidigungsinfrastrukturen
- Mehrleistungen gegenüber den Standards
- Sonderauftrag

Sicherstellung der Koordination zur Nutzung von Verteidigungsinfrastrukturen und den Betrieb durch die Truppe

- Koordination und Beiträge zur Belegungsplanung der Verteidigungsinfrastruktur
- Koordination des truppenseitigen Mitteleinsatzes
- Bearbeitung von Vorgaben und Weisungen für die Betriebssicherheit von Verteidigungsinfrastrukturen und den Vollzug der Vorschriften über Schutz und Sicherheit
- Sicherstellung der Beratung gegenüber der Truppe und Dritten sicher
- Mehrleistungen gegenüber den Standards
- Sonderaufträge



Sicherstellung der Ausbildung der Truppe und Wahrnehmung der Fachkompetenz im Betrieb von Verteidigungsinfrastrukturen

- Erteilen von Ausbildung in Ausbildungskursen (Grund- und Weiterausbildung), Fachkursen, Spezialistenausbildung etc
- Ausbildung in Sperr- und Bewegungsführung in Führungslehrgängen und Fachkursen, u.a. für DC gr Vb
- Beratung und Schulung GF Infrastruktur im Bereich der Geheimhaltung (Zutritte, klassifizierte Akten, PSP)
- operatives Handling von Zutrittsberechtigungen für interne und externe Personen
- Mehrleistungen gegenüber den Standards
- Sonderaufträge

Produktverantwortung

- Betreiber

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: zu definieren
- Detailspezifikationen: zu definieren
- Definition von Standards: zu definieren



3.4 Beratungs- und Supportleistungen

Leistungsumfang

Gesamtheit der Beratungs- und Supportleistungen, welche ausserhalb der vereinbarten bzw. branchenüblichen Bewirtschaftungsarbeiten verrichtet werden:

Basisleistung

- Keine

Zusatzleistung (NRM-Gliederung: Zusatzdienstleistungen)

- Gesamtheit aller das Flächenmanagement betreffenden Leistungen, welche nutzerorientiert sind oder in Bezug auf informationstechnische Hilfsmittel (EDV-System) einen deutlich höheren Standard aufweisen
- Beratungen bei der Möblierung (Layout-Planungen, etc.)
- Spezialaufträge

Produktverantwortung

- Eigentümerversorger (armasuisse)

Erforderlichkeit von weitergehenden Ausführungsdokumenten

- Umsetzungskonzepte: zu definieren
- Detailspezifikationen: zu definieren
- Definition von Standards: zu definieren



4 Links zu Ausstattungskatalogen

Shop
Bürotechnik
(Leistungsverrechnung) **Projektion**

Wechseln zu Shop:

Shop durchsuchen

Abteilungen

- Bürogeräte
- Büroverarbeitungsmaschinen
- Fotografie, Optik
- Projektion
- Telekommunikationsgeräte
- Videogeräte
- Audiogeräte
- Medienmöbel

Nummer	Kurztext	In den Einkaufskorb
865001537	Video-Dataprojektor portable	
865001538	Video-Dataprojektor ultra-light	
865001324	Hellraumprojektor, höhere Leistung	
865001325	Hellraumprojektor, hohe Leistung	
865001327	Hellraumprojektor mobil, höhere Leistung	
865001328	Hellraumproj. portable, zusammenlegbar	
865001332	Projektionswand auf Stativ, 150x150 cm	
865001333	Projektionswand auf Stativ, 180x180 cm	

http://intranet.bbl.admin.ch/intranet/produkte_und_dienstleistungen/online_shop/index.html?lang=de

Themen & Bereiche
Scheiben-, Kasernenausstattungen und Reinigungsprodukte

Scheiben, Zieldarstellungsmaterial und Signalisationsmittel

Cibles, matériel de représentation des buts et moyens pour la signalisation des tirs

Scheiben, Zieldarstellungsmaterial und Signalisationsmittel

Cibles, matériel de représentation des buts et moyens pour la signalisation des tirs

<http://www.lba-vbs.admin.ch/intranet/lba/de/home/themen/infrastruktur/igm/kataloge.html>