



Klassifizierung Dokument angeben

Betreiberkonzept / -handbuch (BE-K / -H) für

Objekt / Areal **BWE** **/ WE**

Bezeichnung

Ersteller

Vorname, Name

Funktion

Organisationseinheit

Vorlage

Version: 4.0

Autor: LBA, LFB

Freigegeben durch: Plattform Zusammenarbeit

Freigabedatum: 31.08.2023

Eine Anleitung zur Erstellung eines Betreiberkonzeptes bzw. -handbuches bietet der folgender Leitfa-
den: Leitfaden NSB-, BE-, BW-_Konzept_Handbuch_V2-00; Der Leitfaden ist [hier](#) abgelegt.



Änderungsnachweis BE-K / -H

Version	Datum Freigabe	Beschreibung der Version

Für die Erstellung

Ort, Datum

Unterschrift

Organisation, Funktion
Name Vorname

Genehmigung durch Betreiberorganisation (ALC)

Ort, Datum

Unterschrift

Organisation, Funktion
Name Vorname

Eingesehen durch FM

Ort, Datum

Unterschrift

Organisation, Funktion
Name Vorname

Verteiler, Abkürzungen etc. als Anhang

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zielsetzung	5
1.3	Konzeptionelle Anforderungen und Massnahmen	5
2	Ausgangslage	6
2.1	Abgrenzung	6
2.2	Organisation und Aufgaben	6
2.3	Konzeptionelle Anforderungen	6
2.4	Grundlagen	6
2.5	Abhängigkeiten	6
3	Ist-Zustand	7
3.1	Objektübersicht	7
3.2	Basisausstattung	7
3.3	Gebäudetechnische Anlagen	7
3.4	Verträge	7
3.5	Raumprogramm	7
3.6	Erfahrungen aus Objektbetrieb	7
4	Betreiberleistungen und -anforderungen	8
4.1	Betriebszustände	8
4.2	Objektspezifische Service Levels	8
4.3	Zusatzleistungen	8
4.4	Betriebsflächen, -mittel, -einrichtungen und -fahrzeuge	8
4.5	Gebäudebetrieb	8
4.6	Dienstleistungen (Einsatz- und Ausbildungsunterstützung EAU)	11
5	Kosten und Budget	12
5.1	Ressourcenplanung	12
5.2	Betriebsmittelbudget	12
6	Organisation	13
7	Termine	14
7.1	Terminplan	14
7.2	Meilensteine	14
8	Informations- und Datenmanagement	15
8.1	Informationsfluss	15
8.2	Dokumentenablage	15
8.3	Datenlieferung	15

9	Glossar	16
A	Anhang	17
A.1	Checkliste zu Betreiberkonzepten	17
A.2	Übersicht Verträge mit Dritten	17

1 Zusammenfassung

Zusammenfassung für den eiligen Leser. Skizzierung der Betreiberanforderungen in ihrem Kontext. Darlegung der Erkenntnisse, welche zur Beurteilung der Betreiberkosten und des Erfüllungsgrades der Zielsetzung dienen. Zusammenfassung weiterer wichtiger Erkenntnisse, welche die Umsetzung massgeblich beeinflussen.

1.1 Ausgangslage

Kurze Beschreibung und Zusammenfassung der Ausgangslage (Kapitel 2). Erläutern, welche Umstände (z.B. Bedürfnisse, Mängel) dieses Projekt veranlassten.

1.2 Zielsetzung

Kurze Beschreibung der Zielsetzung (betreiberrelevante Ziele). Welche Umstände sollten in wie weit gegenüber der Ausgangslage optimiert werden.

1.3 Konzeptionelle Anforderungen und Massnahmen

Kurze Beschreibung und Zusammenfassung der konzeptionellen Anforderungen und Massnahmen (z.B. betreiberrelevante, sicherheitstechnische, betriebliche, technische, bauliche Anforderungen). Die beschriebenen Massnahmen dienen dem Erreichen der genannten betreiberrelevanten Ziele. Bezüglich der Verträge sind auch Anforderungen des Betreibers an sachen- und obligationenrechtliche Verträge des Eigentümerversprechers aufzuzeigen.

1.3.1 Basisausstattung

1.3.2 Gebäudetechnische Anlagen

1.3.3 Verträge

1.3.4 Raumprogramm (Betreiber)

1.3.5 Gebäudebetrieb

1.3.6 Betriebsmittel (inkl. Fahrzeuge und Einrichtungen)

1.3.7 Kosten, Organisation, Termine und Dokumente

2 Ausgangslage

2.1 Abgrenzung

Beschreibung der zu betrachtenden Einheit (z.B. Areal, Anlage, Objekt, Gebäude, Einrichtung). Festlegung der Abgrenzung und des zu betrachteten Perimeters bzw. der in diesem Betreiberkonzept bzw. -handbuch zu betrachteten Gebäude, Anlagen und Systeme. Situationsplan beilegen (z.B. graphische oder tabellarische Darstellung der Hauptanlagen (AA) und Annexanlagen gemäss Strukturbezeichnung in SAP).

2.2 Organisation und Aufgaben

Beschreibung der Aufgaben, Leistungen und Verantwortlichkeiten auch in der Abgrenzung zu anderen Rollen und Organisationen. Die Darstellung und Beschreibung ist objektspezifisch zu erstellen.

2.2.1 Betreiberorganisation

2.2.2 Projektorganisation

2.3 Konzeptionelle Anforderungen

Formulierung der Zielsetzung und Anforderungen, die sich aus den aktuellen Betriebserfahrungen ergeben (z.B. Optimierung der Betreiberleistungen, Optimierung der Betriebskosten, Erhöhung der Sicherheitsstandards, Verbesserung der Gesetzeskonformität).

2.4 Grundlagen

Berücksichtigung der konzeptionellen Grundlagen (z.B. GEP / VEK). Zusammenstellung der relevanten mitgeltenden Dokumente. Die Vorgaben des Eigentümerversprechers sind einzuhalten (Rahmen-IRV und / oder Standortspezifische-IRV). Die Umweltauflagen (z.B. Naturgefahren, Radon, Strahlung, Gewässerschutz, Denkmalschutz, Altlasten) sind zu berücksichtigen. Der Bezug zur Nutzungsregelung ist herzustellen.

2.5 Abhängigkeiten

Gibt es Abhängigkeiten und Schnittstellen zu anderen Organisationen (z.B. kantonale Behörden, Dritte), Standorten und Immobilienvorhaben?

3 Ist-Zustand

In diesem Kapitel werden die wesentlichen Informationen zum Ist-Zustand aufbereitet oder aus dem Betreiberhandbuch zusammengefasst.

3.1 Objektübersicht

Darstellung aller Objekte, welche vom Projekt betroffen sind (Abgleich mit dem Facility Manager durchführen).

3.2 Basisausstattung

Grobe Übersicht des Mengengerüsts der Basisausstattung und Verweis auf deren Zustand sowie die Notwendigkeit eines Ersatzes im Rahmen des Projekts. Das detaillierte Mengengerüst ist im Anhang zu platzieren.

3.3 Gebäudetechnische Anlagen

Grobe Übersicht des Mengengerüsts der gebäudetechnischen Anlagen und deren Zustand, Verweis auf die Gesetzeskonformität. Das detaillierte Mengengerüst ist im Anhang zu platzieren.

3.3.1 Gebäudetechnikkonzept

3.3.2 Wärmeerzeugung

3.3.3 Lüftung

3.3.4 Kälte / Klima

3.3.5 Elektro

3.3.6 Domotik

3.3.7 Wasser / Abwasser

3.4 Verträge

Verweis auf bestehende Verträge (Reinigung, Umgebungspflege, Ver- und Entsorgung, Inspektion & Wartung etc.). Eine detaillierte Zusammenstellung kann auch im Anhang erfolgen.

3.5 Raumprogramm

Zusammenstellung der vom Betreiber aktuell genutzten Räume wie z.B. Lager Hauswart, Reinigungsraum, Umkleideraum, Büro Hauswart Betreiber etc.

3.6 Erfahrungen aus Objektbetrieb

Erfahrungen aus dem Betrieb, Besonderheiten, Einfluss auf Anforderungen und Materialisierung, etc.

4 Betreiberleistungen und -anforderungen

4.1 Betriebszustände

Welches sind die Betriebszustände des Betreibers? Welche Vorgaben hat der Betreiber an den Betrieb (z.B. optimale Funktionsbeziehungen)? Die Darstellung und Beschreibung der Betriebszustände erfolgt objektspezifisch.

4.1.1 Normalbetrieb

4.1.2 Nacht- und Wochenendbetrieb

4.1.3 Betrieb während Betriebsferien (Feiertage)

4.2 Objektspezifische Service Levels

Gibt es Abweichungen zu den R-SLA und S-SLA? Gibt es objektspezifische Service Levels, die entsprechend zu berücksichtigen sind?

4.3 Zusatzleistungen

Gibt es Zusatzleistungen? Darstellung der entsprechenden Zusatzleistungen und der möglichen Schnittstellen zu anderen Organisationen oder Rollen?

4.4 Betriebsflächen, -mittel, -einrichtungen und -fahrzeuge

Darstellung der künftigen Betriebsflächen, -mittel, -einrichtungen und -fahrzeuge mit Angabe der räumlichen und betrieblichen Anforderungen.

4.4.1 Betriebsflächen

4.4.2 Betriebsmittel

4.4.3 Betriebseinrichtungen

4.4.4 Betriebsfahrzeuge

4.5 Gebäudebetrieb

4.5.1 Basisausstattung

4.5.2 Reinigung

Grundlagen

Darstellung der Grundlagen (z.B. bestehende Konzepte, gute Erfahrungen aus anderen Projekten, relevante Gesetze und Richtlinien). Die Dokumente ‚Nachschlagwerk Gebäudereinigung LBA‘ sowie ‚Reinigungsprodukte und Verbrauchsmaterial LBA‘ beachten.

Konzepte / Funktionsschemen

Personen- und Materialflüsse sowie Frequenzen werden in den verschiedenen Funktionsschemen abgebildet und Schnittstellen werden aufgezeigt. Darstellung in Funktionsdiagrammen, Ablaufdiagrammen und / oder in tabellarischer Form.

Daten für die Bedarfsplanung

SOLL / IST-Vergleich der Leistungen. Die detaillierte Zusammenstellung der Daten und Informationen, die für die toolunterstützte Bedarfsplanung benötigt werden (IGM-SAP / BPT-SAP), sind im Anhang zu platzieren.

4.5.3 Hauswartdienst

Grundlagen

Darstellung der Grundlagen (z.B. bestehende Konzepte, gute Erfahrungen aus anderen Projekten, relevante Gesetze und Richtlinien).

Konzepte / Funktionsschemen

Personen- und Materialflüsse sowie Frequenzen werden in den verschiedenen Funktionsschemen abgebildet und Schnittstellen werden aufgezeigt. Darstellung in Funktionsdiagrammen, Ablaufdiagrammen und / oder in tabellarischer Form.

Daten für die Bedarfsplanung

SOLL / IST-Vergleich der Leistungen. Die detaillierte Zusammenstellung der Daten und Informationen, die für die toolunterstützte Bedarfsplanung benötigt werden (IGM-SAP / BPT-SAP), sind im Anhang zu platzieren.

4.5.4 Umgebungspflege, Winterdienst

Grundlagen

Darstellung der Grundlagen (z.B. bestehende Konzepte, gute Erfahrungen aus anderen Projekten, relevante Gesetze und Richtlinien).

Konzepte / Funktionsschemen

Personen- und Materialflüsse sowie Frequenzen werden in den verschiedenen Funktionsschemen abgebildet und Schnittstellen werden aufgezeigt. Darstellung in Funktionsdiagrammen, Ablaufdiagrammen und/oder in tabellarischer Form.

Daten für die Bedarfsplanung

SOLL / IST-Vergleich der Leistungen. Die detaillierte Zusammenstellung der Daten und Informationen, die für die toolunterstützte Bedarfsplanung benötigt werden (IGM-SAP / BPT-SAP), sind im Anhang zu platzieren.

4.5.5 Kontroll- und Sicherheitsdienste

Grundlagen

Darstellung der Grundlagen (z.B. bestehende Konzepte, gute Erfahrungen aus anderen Projekten, relevante Gesetze und Richtlinien).

Konzepte / Funktionsschemen

Personen- und Materialflüsse sowie Frequenzen werden in den verschiedenen Funktionsschemen abgebildet und Schnittstellen werden aufgezeigt. Darstellung in Funktionsdiagrammen, Ablaufdiagrammen und / oder in tabellarischer Form.

Daten für die Bedarfsplanung

SOLL / IST-Vergleich der Leistungen. Die detaillierte Zusammenstellung der Daten und Informationen, die für die toolunterstützte Bedarfsplanung benötigt werden (IGM-SAP / BPT-SAP), sind im Anhang zu platzieren.

4.5.6 Ver- und Entsorgung

Grundlagen

Darstellung der Grundlagen (z.B. bestehende Konzepte, GEP / VEK, gute Erfahrungen aus anderen Projekten, relevante Gesetze und Richtlinien). Das VEK ist das übergeordnete Konzept und z.T. Vorgabe für den Betreiber.

Konzepte / Funktionsschemen

Personen- und Materialflüsse sowie Frequenzen werden in den verschiedenen Funktionsschemen abgebildet und Schnittstellen werden aufgezeigt. Darstellung in Funktionsdiagrammen, Ablaufdiagrammen und / oder in tabellarischer Form.

Daten für die Bedarfsplanung

SOLL / IST-Vergleich der Leistungen. Die detaillierte Zusammenstellung der Daten und Informationen, die für die toolunterstützte Bedarfsplanung benötigt werden (IGM-SAP / BPT-SAP), sind im Anhang zu platzieren.

4.5.7 Inspektion und Wartung

Grundlagen

Darstellung der Grundlagen (z.B. bestehende Konzepte, GEP / VEK, gute Erfahrungen aus anderen Projekten, relevante Gesetze und Richtlinien).

Konzepte / Funktionsschemen

Personen- und Materialflüsse sowie Frequenzen werden in den verschiedenen Funktionsschemen abgebildet und Schnittstellen werden aufgezeigt.

Integrale Tests im Betrieb

Basierend auf den Anforderungen an die integralen Tests im Rahmen der Inbetriebnahme wird dargestellt wie sich diese in der Nutzungsphase gestalten.

Daten für die Bedarfsplanung

SOLL / IST-Vergleich der Leistungen. Die detaillierte Zusammenstellung der Daten und Informationen, die für die toolunterstützte Bedarfsplanung benötigt werden (IGM-SAP / BPT-SAP), sind im Anhang zu platzieren.

4.5.8 Heiz- und Betriebskostenabrechnung

4.6 Dienstleistungen (Einsatz- und Ausbildungsunterstützung)

4.6.1 Indoor Leistungen

Grundlagen

Darstellung der Grundlagen (z.B. bestehende Konzepte, gute Erfahrungen aus anderen Projekten).

Konzepte / Funktionsschemen

Personen- und Materialflüsse sowie Frequenzen werden in den verschiedenen Funktionsschemen abgebildet und Schnittstellen werden aufgezeigt.

Anforderungen

Darstellung der phasengerechten Anforderungen an die Indoor Leistungen (z.B. Anforderungen an die Einsatz- und Ausbildungsunterstützung).

4.6.2 Outdoor Leistungen

Grundlagen

Darstellung der Grundlagen (z.B. bestehende Konzepte, gute Erfahrungen aus anderen Projekten).

Konzepte / Funktionsschemen

Personen- und Materialflüsse sowie Frequenzen werden in den verschiedenen Funktionsschemen abgebildet und Schnittstellen werden aufgezeigt.

4.6.3 Ausbildung, Ein- und Führung von AdA

Grundlagen

Darstellung der Grundlagen (z.B. bestehende Konzepte, gute Erfahrungen aus anderen Projekten).

Konzepte / Funktionsschemen

Personen- und Materialflüsse sowie Frequenzen werden in den verschiedenen Funktionsschemen abgebildet und Schnittstellen werden aufgezeigt.

Daten für die Bedarfsplanung

SOLL / IST-Vergleich der Leistungen. Die detaillierte Zusammenstellung der Daten und Informationen, die für die toolunterstützte Bedarfsplanung benötigt werden (IGM-SAP / BPT-SAP), sind im Anhang zu platzieren.

5 Kosten und Budget

5.1 Ressourcenplanung

Ressourcenplanung: Personalwirksam (wie viele FTE mit welchen Fähigkeiten / Ausbildungen zu welcher Zeit einsatzfähig sein müssen), Finanzwirksam (Leistungseinkauf, Güterbeschaffung, etc.)

5.1.1 Aktueller Ressourcenbedarf

5.1.2 Zukünftiger Ressourcenbedarf

5.2 Betriebsmittelbudget

Betriebsmittelplanung und -budgetierung

6 Organisation

Angaben zu Leistungserbringer, Eigen-Fremd, Verantwortlichkeiten, delegierte immobilienrelevante Betreiberleistungen (DIBL) etc.

7 Termine

Sind die betreiberrelevanten Termine (Meilensteine) in das Terminprogramm eingeflossen? Detailplanung der Inbetriebnahme und Übernahme.

7.1 Terminplan

7.2 Meilensteine

8 Informations- und Datenmanagement

8.1 Informationsfluss

Sind die betreiberrelevanten Dokumente definiert und im Planungsteam kommuniziert? Der Betreiber stimmt sich mit dem FM bezüglich Betreiberdokumentation ab.

8.2 Dokumentenablage

Welche einzuhaltenden Standards für die Dokumentation wurden bestimmt (z.B. Bauwerksakten, Projektdokumentation).

8.3 Datenlieferung

Bezeichnung	Definition
Betriebseinrichtungen	Eingebaute Einrichtungen, die einer spezialisierten Nutzung des Gebäudes dienen (Nutzungsspezifische Anlage Gebäude) vgl. Baukostenplan / BKP 3.
Betriebsmittel	Betriebsmittel sind alle Arbeitsmittel, inkl. der dazugehörigen IKT-Mittel. Es handelt sich um mobile Gegenstände oder solche, die ohne nennenswerte Aufwendungen bzw. Eingriffe befestigt/entfernt werden können. Es wird unterschieden zwischen Betriebsmitteln des Nutzers und Betriebsmitteln des Betreibers. Als untergeordnete Definition versteht man den Begriff „unechte Betriebsmittel“. Diese bezeichnet Armeematerial, das normalerweise der Disposition von Armeematerial unterliegt und zeitweilig für Betriebszwecke bereitgestellt wird.
Betriebsfahrzeuge	Echte Betriebsfahrzeuge sind immatrikulierte Fahrzeuge, welche für den Immobilienbetrieb benötigt werden und deren Kosten in der Produktkalkulation eingepreist sind. Unechte Betriebsfahrzeuge sind immatrikulierte Fahrzeuge, welche Teil des Fahrzeugpools der Truppe sind, jedoch für Betriebszwecke den Betrieben zur Verfügung gestellt werden und deren Kosten nicht in der Produktkalkulation eingepreist sind.

A Anhang

A.1 Checkliste zu Betreiberkonzepten

Vollständig ausgefüllte Checkliste zu Betreiberkonzepten beilegen.

A.2 Übersicht Verträge mit Dritten

Übersicht Verträge mit Dritten (Fremdleistungen nach Produkt)