



AA (Arbeitsanweisung)

Arbeitsanweisung (AA) Bedarfsformular ar Immobilien

Stand: 23.11.2023

Titelblatt

Erstellungsdatum:		09.10.2023	INTERN	
			Wählen Sie die Beilagen	
Bedarfsformulierung			armasuisse Immobilien Portfolio- + Umweltmanagement Fachbereich PFM Guisanplatz 1 3003 Bern	
Vorhaben Nr. (SAP PS)				
Vorhabenart		Nutzerbedürfnis		
Schutzzone (Anlageschutz)		Keine		
Antragsteller Mieter		Wählen Sie den Mieter		
Antragsteller Nutzer (OE)		Wählen Sie den Nutzer		
Bewirtschaftungseinheit (Nr., BWE, Bezeichnung, Strategie)				Wählen Sie die Einteilung
Wichtigstes Objekt (AOID, Bezeichnung, CH-weit = 9000/CH)				
politische Gemeinde/Kanton				Wählen Sie ein Element aus
Bedarfstitel (max. 40 Zeichen)				
Bedarfskurztext (max. 400 Zeichen, aussagekräftige Zusammenfassung, möglichst keine Abkürzungen)				
Nutzung		In Wochen pro Jahr	Belegung in %	
Kosten		Grobkosten in Fr. (+/-40%)		
		Geschätzter Anteil wertvermehrend	Wählen Sie den Anteil wertvermehrend	
		Zusätzliche Bruttomietkosten pro Jahr*		
		Einsparpotenzial	Fr.	
		Amortisationsdauer	Jahre	
Projektkategorie		☐ Gross (> Fr. 10 Mio.) ☐ Mittel (Fr. 3 bis 10 Mio.) ☐ Klein (< Fr. 3 Mio.)		
Finanzierungsvorschlag		Invest - Rahmenkredit 2028		
Begründung				
Abhängigkeiten				
Bezugstermin				
Geplante Nutzungsdauer				
Bemerkungen				
Kategorie		Wählen Sie ein Element aus.		
Nutzer		Nutzer	Mieter	
Wählen Sie ein Element aus.		Wählen Sie ein Element aus.		Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.		Wählen Sie ein Element aus.		Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.		Wählen Sie ein Element aus.		Wählen Sie ein Element aus.

Erläuterungen zu Bedarfsformular

Erstellungsdatum: 1 09.10.2023		2 INTERN Wählen Sie die Beilagen
Bedarfsformulierung		
Vorhaben Nr. (SAP PS) Vorhabenart Schutzzone (Anlageschutz)	Nutzerbedürfnis Keine 3	armasuisse Immobilien Portfolio- + Umweltmanagement Fachbereich PFM Guisanplatz 1 3003 Bern
Antragsteller Mieter Antragsteller Nutzer (OE)	Wählen Sie den Mieter 4 Wählen Sie den Nutzer	
Bewirtschaftungseinheit (Nr., BWE, Bezeichnung, Strategie)	5	6 Wählen Sie die Einteilung
Wichtigstes Objekt (AOID, Bezeichnung, CH-weit = 9000/CH)	7	
politische Gemeinde/Kanton	8	9 Wählen Sie ein Element aus
Bedarftitel (max. 40 Zeichen)		
Bedarfskurztext (max. 400 Zeichen, aussagekräftige Zusammenfassung, möglichst keine Abkürzungen)	10	

1. Erstellungsdatum erfassen / Format: XX.YY.ZZZZ
2. Auswahlfeld für Klassifizierung Bedarfsformular und Beilagen:
 - 2.1. Formular: . (nicht klassifiziert), INTERN, VERTRAULICH
 - 2.2. Beilagen: . (Beilage(n) nicht klassifiziert), Beilage(n) INTERN, Beilage(n) VERTRAULICH oder Beilage(n) GEHEIM
 - 2.3. Bitte beachten: für die Aktualisierung im ganzen Dokument bitte folgende Tastenkombination eingeben: Ctrl + A + F9
3. Auswahlfeld Schutzzone: keine Schutzzone, 1, 2 oder 3, Auswahlfeld Vorhabenart: Nutzerbedürfnis, IH-Bedürfnis
4. Auswahlfelder Mieter und Nutzer / Hinweis: Freitext wählen, um weiteren Mieter/Nutzer anzugeben
5. Freitext Bewirtschaftungseinheit: wichtigstes Objekt aus Beziehungen in SAP RE-FX, wenn schweizweiter Bedarf, dann BWE-99.7030, sonst BWE Nummer sowie BWE geografische Bezeichnung angeben.
6. Auswahlfeld Strategie BWE: AA Dunkelgrün, A Hellgrün, B Gelb, C Rot, O Dispobestand oder CC strat. Reserve
7. Wichtigstes Objekt: AOID (z.B. 1522/LN) und Bezeichnung, wenn schweizweiter Bedarf, dann 9000/CH, angeben
8. Politische Gemeinde/Kanton oder schweizweit: Gemeinde gemäss wichtigstes Objekt aus SAP RE-FX
9. Auswahlfeld für Kanton
10. Bedürfnistitel: aussagekräftig und max. 40 Zeichen / Bedürfniskurztext: Zusammenfassung des Bedarfs (Management Summary, max. 400 Zeichen) erfassen

Nutzung	In Wochen pro Jahr	11	Belegung in %	11
Kosten	Grobkosten in Fr. (+/-40%)			
	Geschätzter Anteil wertvermehrend		Wählen Sie den Anteil wertvermehrend	
	Zusätzliche Bruttomietkosten pro Jahr*		Fr.	12
	Einsparpotenzial		Jahre	
	Amortisationsdauer			
Projektkategorie	13	☐ Gross (> Fr. 10 Mio.)	☐ Mittel (Fr. 3 bis 10 Mio.)	☐ Klein (< Fr. 3 Mio.)
Finanzierungsvorschlag		Wählen Sie ein Element aus. Wählen Sie ein Element aus.		
Begründung	15			
Abhängigkeiten	16			
Bezugstermin	17			
Geplante Nutzungsdauer	18			
Bemerkungen	19			
Kategorie		Wählen Sie ein Element aus.		
		20		

Nutzer	Nutzer	Mieter
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
	21	
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.

11. Geplante Nutzung gemäss BELPLAN oder anderen Quellen: Wochen pro Jahr und Belegung in % angeben
12. Kosten:
 - 12.1. Grobkosten in Fr. aus Kap. 3.2: Die Kostenzusammensetzung ist so umfassend wie möglich darzustellen und evtl. mit Beilagen zu belegen.
 - 12.2. Auswahlfeld wertvermehrend / Hinweis: Freitext wählen, um weitere % anzugeben
 - 12.3. Zusätzliche Bruttomietkosten pro Jahr: Grobkosten * 10% Anteil wertvermehrend
 - 12.4. Einsparpotenzial: gemäss Kapitel 4.2, dito Amortisationsdauer. Hinweis: wenn Amortisationsdauer grösser als geplante Mietdauer, dann Abbruch Bedarfsformulierung.
13. Projektkategorie: passendes Kästchen anklicken
14. Finanzierungsvorschlag: Finanzierungsart auswählen, Finanzierungsjahr auswählen
15. Begründung Finanzierungsvorschlag
16. Abhängigkeit: gemäss Kapitel 1.5. und 1.6 angeben
17. Bezugstermin: gemäss gültigen Jahresterminplänen
18. Geplante Mietdauer: gemäss Angaben Mieter
19. Bemerkungen: weitere wichtige Angaben zum Verständnis des Bedarfs
20. Auswahlfeld Kategorie Mieter A-H: A Gewährleistung Personensicherheit, B Gewährleistung Einsatzbereitschaft, C Gewährleistung Gebrauchstauglichkeit, D Umsetzung Stationierungskonzept, E Abhängigkeit zu Rüstungsbeschaffung, F Folgeetappe Standortentwicklung, G Verdichtung / Umsetzung NUK, H weitere Bedürfnisse
21. Auswahlfelder Nutzer und Mieter: Passende Nutzer und Mieter auswählen / Hinweis: Freitext wählen, um weitere Nutzer / Mieter anzugeben

Kapitel 1 IST-Zustand

Allgemein gilt:

- Jeweils auf «Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben» klicken und erforderliche Beschreibung erfassen. Hinweis: Erläuterungen werden gelöscht
- Beim Kapitel 1.5 die erforderlichen Angaben in der Tabelle erfassen.
- Bei den Kapiteln 1.5, 1.6 und 1.7 zudem das passende Kästchen anklicken.

Erläuterungen je Kapitel:

- 1.1 Mieter/Nutzer der Gebäude, Kurzbeschreibung der heutigen und zukünftigen Nutzung
- 1.2 Grundlagen, rechtlich und konzeptionell (Stationierungskonzept, Masterplan, Grundlagenpapiere, militärische Pflichtenhefte, NUK, EP, GEP/VEK, etc.)
- 1.3 Dokumentation des Bedürfnisses mit genehmigten Grundlagen wie Angaben zu Beständen (inkl. Personenbelegung), geplante Belegung etc.
- 1.4.1 Mängel bei Betriebsabläufen, nicht mehr zweckmässig für aktuelle Nutzung, Sicherheitsmängel, etc.)
- 1.4.2 Erkenntnisse aus Zustandsbeurteilungen, erkannte Mängel, weitere Abklärungen (z.B. GEP oder VEK), mögliche Risiken (z.B. Schadstoffe). Probleme Gebäudebetrieb, Angabe Restnutzungsdauer ohne bauliche Massnahmen. Beizug des Betreibers für die Beurteilung ist Sache des Mieters.)
- 1.6 Werden Nutzungen Dritter berührt, sind Mietverträge oder Dienstbarkeiten betroffen?
- 1.7 Angaben zu standardisiertem Bauen machen.

Kapitel 2 SOLL-Zustand

Allgemein gilt:

- Jeweils auf «Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben» klicken und erforderliche Beschreibung erfassen. Hinweis: Erläuterungen werden gelöscht
- Beim Kapitel 2.2 Flächenangaben gemäss «Raumbedarf global» erfassen.
- Bei den Kapiteln 2.4.1 und 2.4.2 zudem das passende Kästchen anklicken sowie allfällige Bemerkungen ergänzen.
- Beim Kapitel 2.6 muss nebst der Beschreibung noch die entsprechende Priorität aktiviert werden.
- Beim Kapitel 2.8 alle betroffenen Objekte sowie das wichtigste Objekt gemäss Titelseite (AOID und Bezeichnung) angeben. Via Link kann im ImmoGIS einen Kartenausschnitt generiert und mit dem Snipping- oder Snagit-Tool zugeschnitten und anschliessend eingefügt werden.

Erläuterungen je Kapitel:

- 2.1 Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Einsehbarkeit, elektromagnetisches Spektrum, Emissionen, Immissionen, Weiteres.
- 2.3 Es gelten die «Bedarfs- und Flächenstandards» sowie die einschlägigen Normen. Mieterspezifische Aus-, Um- und Einbauten sind mit der Bedarfsformulierung zu bestellen. Qualitative Anforderungen an Gebäude und Haustechnik müssen beschrieben werden.
- 2.4 Betriebsabläufe, funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Raumbereichen und Materialflüsse angeben, ebenso Betriebszeiten. Für komplexe Vorhaben grösser 3 Millionen ist ein NSB-K beizulegen.
- 2.6 Beschrieb Soll-Zustand aus Immobilien Sicht durch armasuisse Immobilien und aus Betreiber-Sicht durch LBA/BABS.
- 2.7 Bezugstermin? Einbautermin für System- und Mieterausbauten? Nutzungsdauer?

Kapitel 3 Lösungsansatz und geprüfte Varianten

Allgemein gilt:

- Jeweils auf «Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben» klicken und erforderliche Beschreibung erfassen. Hinweis: Erläuterungen werden gelöscht
- Beim Kapitel 3.2 wird eine Präzisierung der Grobkosten erwartet. Wie wurde die Zahl ermittelt? (u.a. Preisliste, Erfahrungswerten, Kontakt armasuisse Immobilien)
- Ein **Musterbeispiel** für die Kapitel 3.1 bis 3.3 liegt diesem Dokument bei.

Erläuterungen je Kapitel:

- 3.1 Mögliche Standorte, abgestimmt mit vorhandenen strategischen Planungen, abgesprochen mit PFM.
- 3.2 Grobkosten ermittelt mit «Raumbedarf global» und Kostenkennwerte? Anhand von abgerechneten Projekten oder Erfahrungswerten? Nachvollziehbare Berechnung ist zwingend, evtl. als Beilage.
- 3.3 Aufzeigen, was weiter geprüft wurde und warum weitere Varianten nicht weiterverfolgt werden sollten.

Kapitel 4 Wirtschaftlichkeit**Allgemein gilt:**

- Die jeweilige Tabelle ausfüllen und begründen.
- Ein **Musterbeispiel** für die Kapitel 4.1 und 4.2 liegt diesem Dokument bei.

Kapitel 5 Begründungen Nutzer, Mieter und Eigentümervertreter**Allgemein gilt:**

- Jeweils auf «Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben» klicken und erforderliche Beschreibung erfassen.

Kapitel 6 Verfasser, Ansprechstellen und Verteiler

- Kontakte einfügen und Signaturen einfordern / Hinweis: Bei armasuisse Immobilien immer nur Visum PFM einholen

Musterbeispiel für Kapitel 3 Lösungsansatz und geprüfte Varianten

Ausgangslage



Der Standort Bronschhofen wird saniert und erweitert.

Die Aussenlager Müllheim und Waldkirch sollen in Bronschhofen zentralisiert werden. Dies aus zwei Gründen:

Erstens: Erfüllung des Stationierungskonzeptes, die Aussenstellen sollen stillgelegt werden.

Zweitens: Der Nutzer und Betreiber ordnen bei der Zentralisierung ein grosses Einsparungspotenzial, so dass über die Betrachtungsdauer hinweg der Verteidigung weniger Kosten entstehen als wenn die Aussenstellen saniert und weiter genutzt werden.

Es sollen Flächen von Kloten und Frauenfeld nach Bronschhofen verlegt werden. Somit reichen die vorhandenen Flächen nicht mehr aus und es entsteht ein Zusatzbedarf an Flächen.

Bronschhofen ist neben Thun und Grolley ebenfalls ein Standort für einen Containerterminal, es soll ein Containerlager für 150 Container erstellt werden.

3.1 Vorgeschlagener Lösungsansatz

Muster-Antwort aus Bedürfnis Bronschhofen

Anpassung Werkstattgebäude, Neubau MmhB Lager, Verwaltungstrakt und Containerterminal mit Geleisanschluss, Abbruch Fahrzeugstellung und Altpneulager AMP-Strasse, Sanierung aller Gebäude und Plätze. (Siehe Beilage Nr. 4, Entwicklungsplanung ALC-Hinwil, AS Bronschhofen vom 22.09.2017). Es ist Abzuklären, ob für eine Erweiterung im Bereich Ns/Rs eine Landreserve zugekauft werden muss.

Der Text gibt bereits eine Lösung vor. Der Mieter / Nutzer soll möglichst nur die geforderten Flächen kommunizieren. Im Kapitel 2.1 Anforderungen an den Standort, wird festgehalten, wo sich diese Flächen geografisch zu befinden haben.

Instandsetzungsrückstand Total: CHF 99'860'000

Standort	Instandhaltungsrückstand in CHF
Bronschhofen:	91'500'000
Müllheim WE7024:	660'000
Waldkirch WE3210:	7'700'000

Bestehender aufgelaufener Instandhaltungsrückstand gem. System. Objekte und Flächen müssen Instandgesetzt werden, um die Betriebstauglichkeit sicher zu stellen. **Nutzerbedürfnis Total: ca. 37'000'000**

Begründung	Definition	Fläche in m ²	Baukosten CHF/m ²	Kosten in CHF
Verlegung von Kloten u. Frauenfeld	HNF3	3.400	4'960	16'900'000
Neues Containercenter	Erfahrungswert aus Thun			20'000'000

Durch die Stationierung neuer Einheiten sowie den Bau des Containercenters entsteht eine Flächendifferenz, die auf dem Platz Bronschhofen nicht vorhanden sind.

Betriebsoptimierung Total:

Bestehende Flächen theoretischer Neubauwert: 30'040'010.00

	HNF IST in m ²		Ersatz in m ²
Ersatz Müllheim:	HNF2	36	0
	HNF4	5'400	5'400
Ersatz Waldkirch:	HNF1	68	0
	HNF3	187	0
	HNF4	7'650	5'650

Werden die Aussenstellen in Bronschhofen zentralisiert, ergibt dies Synergieeffekte. Für die HNF2 und 3 braucht es keinen Realersatz. Bei der HNF4 ist der Synergieeffekt ca. -2'000m².

Realersatz HNF4 in Bronschhofen:

HNF4 in m ²	Flächeneffizienz	Baukosten CHF/m ²	Kosten in CHF
11'050	1.19	2'100	27'613'950
Standort	Definition		Kosten in CHF
Bronschhofen	Realersatz	+	27'000'000
Müllheim WE7024:	Instandhaltungsrückstand	-	660'000
Waldkirch WE3210:	Instandhaltungsrückstand	-	7'700'000
Betriebsoptimierung			19'240'000

Durch die Zentralisierung fallen die Transporte in die Aussenlager weg, zudem ergibt es Effizienzgewinne in den Betriebsabläufen (siehe Kap. 4.2).

Dies ist ein Beispiel wie das Kapitel «3.1 Vorgeschlagener Lösungsansatz» dargestellt werden kann. Wichtig ist, dass die Kostenentwicklung nachvollziehbar ist, besonders bei den Kosten der Betriebsoptimierung und dem Nutzerbedürfnis. Der Instandhaltungsrückstand kann vom Facility Manager der arIMMO abgefragt werden. Hier ist wichtig, dass alle betroffenen Objekte wie Hochbauten, Flächen (BUF, UUF, usw.), Linienobjekte, Umgebung, etc. in die Berechnung der Kosten mit einbezogen werden. Ev. macht es Sinn, dass der Mieter bei grossen Projekten die Kollegen von arIMMO miteinbezieht.

3.3 Weitere geprüfte Varianten (z.B. organisatorische Lösung)

Der Nutzer legt dar, welche weiteren z.B. organisatorischen Lösungen er geprüft und aus welchen Gründen er sich verworfen hat.

Es ist zwingend eine Machbarkeitsstudie mit mehreren Varianten zu erstellen.

Antwort aus Bedürfnis Bronschhofen

Dies stellt keine geprüften Varianten durch den Mieter/Nutzer dar. Es muss ersichtlich sein, in welchem geografischen Radius geprüft wurde, ob Leerflächen bestehen. Ev. könnte auch eine Anmietlösung durch den Mieter/Nutzer geprüft werden.

Leerstände im Eigentum existieren im Umkreis von 30km (ca. 30min. PW, ca. 40min LKW) keine. Mietobjekte die die Anforderung an Infrastruktur und Sicherheit erfüllen (siehe Kapitel XY), existieren ebenfalls nicht.

Der Verbleib in den Aussenlager Müllheim und Waldkirch wurde geprüft. Werden die Aussenlager weiter genutzt, können diese nicht aufgegeben werden. Dies hätte zur Folge, dass das Stationierungskonzept, das die Aufgabe dieser Aussenlager vorsieht, nicht umgesetzt werden kann.

Alternativantwort

Dies ist ein Beispiel wie das Kapitel 3.3 Weitere geprüfte Varianten (z.B. organisatorische Lösung) dargestellt werden kann. Wichtig ist, dass nachvollzogen werden kann, nach welchen Parametern die alternativen Lösungen evaluiert wurden. Wünschenswert ist auch hier, dass die aufgeführten Lösungen nachvollzogen werden können und bei Bedarf für die Lösungsfindung als Varianten herbeigezogen werden können.

Musterbeispiel für Kapitel 4 Wirtschaftlichkeit

4.1 Beurteilung der Wirtschaftlichkeit aus Sicht Mieter

Antwort aus Bedürfnis Bronschhofen

Aufteilung der Endkostenprognose von:	80'000'000
davon Anteil für die Instandsetzung:	40'000'000
davon Anteil für die Betriebsoptimierung (Anteil Nutzerbedürfnis):	30'000'000
Davon Anteil für das Nutzerbedürfnis (exkl. Anteil Betriebsoptimierung):	10'000'000

Die Aufteilung der Kosten kann durch den hervorgegangenen Text nicht nachvollzogen werden und erscheint daher willkürlich. Es ist wünschenswert, dass Kosten-/Zahlenangaben durch vorhergegangene Erklärungen im Dokument nachvollzogen werden können.

Alternativantwort

Aufteilung der Endkostenprognose von:	157'000'000
davon Anteil für die Instandsetzung:	100'000'000
davon Anteil für die Betriebsoptimierung (Anteil Nutzerbedürfnis):	20'000'000
Davon Anteil für das Nutzerbedürfnis (exkl. Anteil Betriebsoptimierung):	37'000'000

Die Aufteilung der Kosten lassen sich aus dem Kapitel 3.1 Vorgeschlagener Lösungsansatz ableiten und nachvollziehen.

4.2 Geschätzte Einsparungen

Welche wiederkehrenden Einsparungen und Umlagerungen können mit der Realisierung des Vorhabens erzielt werden? Die Einsparungen sind zu quantifizieren und die Grundlagen (z.B. Annahmen für jährliche Personalkosten) transparent auszuweisen.

Antwort aus Bedürfnis Bronschhofen:

Kostenart	Beschreibung der Einsparung	Einsparung in CHF/Jahr
Nutzer- und Betreiberseitiges Personal Welche Einsparungen werden durch die Umsetzung des Vorhabens bei den Personalkosten ermöglicht (z.B. Personaleinsparung durch Zentralisierung, effizientere Betriebsabläufe, Synergien)?	– Personaleinsparungen durch Integration von Aussenlager/Werkstätten – Effizientere Betriebsabläufe – Synergienutzung in den Werkstätten – Bruttomietkosten WE 7024 Müllheim von CHF 682'108 – Bruttomietkosten WE 3210 Waldkirch von CHF 413'256	2'095'364
Systeme (inkl. IKT), Material und Munition Welche Einsparungen werden durch die Umsetzung des Vorhabens bei Systemen, Material und Munition ermöglicht (z.B. weniger Fahrzeuge, Ausbildungsmaterial, Simulatoren)?	– Wartung von Systemen – Zentrale Lagerung des Material – Zentrale Bewirtschaftung der Systeme	300'000
Verschiebungen und Transport Welche Einsparungen werden durch die Umsetzung des Vorhabens bei den Transportkosten ermöglicht?	– Transportkosten	50'000

Weitere Sachkosten/-erträge und Drittleistungen Welche Einsparungen werden durch die Umsetzung des Vorhabens bei den weiteren Sachkosten ermöglicht (z.B. Reduktion Einkauf von Drittleistungen)? Welche Zusatzerlöse sind durch die Umsetzung möglich (z.B. temporäre Vermietung an Dritte).	– Optimale und Massgeschneiderte Einrichtungen	20'000
Summe Einsparung in CHF/Jahr		<u>2'465'364</u>

Amortisation in Jahren	30'000'000.00 / 2'465'364.00 = 12.2 Jahren	Berechnungsformel = $\frac{\text{Baukosten Betriebsoptimierung}}{\text{jährl. Einsparungen} + \text{jährl. Zusatzerlöse}}$
Verschiebungskosten, exkl. Arbeitszeit	Bronschhofen <> Müllheim, 37km*2, an 103d zu 1.2CHF/km	CHF 9'150
Verschiebungskosten, exkl. Arbeitszeit	Bronschhofen <> Waldkirch, 39km*2, an 220d zu 1.2CHF/km	CHF 20'600
Verschiebungskosten Truppe bei Fassung und Rückschieben (WEMA: 7mal p.a. / 55 Fahrzeuge)	Bronschhofen <> Müllheim, 37km*2 * 7 * 55 zu 1.2CHF/km	CHF 34'200
Verschiebungskosten Truppe bei Fassung und Rückschieben (WEMA: 7mal p.a. / 95 Fahrzeuge)	Bronschhofen <> Waldkirch, 39km*2 * 7 * 95 zu 1.2CHF/km	CHF 62'250
		<u>CHF 126'200</u>

Bei dieser Auflistung aus der Bedürfnisformulierung kann nicht nachvollzogen werden, wie die Einsparungen zustande kommen. Es scheint, dass willkürlich Zahlen zusammengesetzt wurden um eine angemessene Amortisationsdauer zu erreichen.

Speziell zu beachten ist, dass Einsparungen bei den Bruttomietkosten angegeben wurden. Diese können nicht als Einsparungen angegeben werden. Hierfür gibt es zwei Gründe:

1. In der WIBE/WIRE betrachten wir die Kostenfolge für die Verteidigung, resp. für die Bundesverwaltung. Mietkosten sind ausgabenneutrale Kosten, da sie von einem "Kässeli" der Verteidigung in ein anderes verschoben werden und somit bei der Konsolidierung kostenneutral sind.
2. Es wurde nicht berücksichtigt, dass für die "Einsparung" der Bruttomietkosten, die durch Rückgabe von Objekten geschieht, andere Objekte erstellt werden müssen. Korrekterweise müsste eine Nettoeinsparung, also die Bruttomietkosten für die zurückzugebenden Objekte mit den Bruttomietkosten für die neu zu erstellenden Objekte verrechnet werden.

Kästchen für die guten Beispiele

Nutzer- und Betreiberseitiges Personal

Personalkosten, Verschiebungszeit	Bronschhofen <> Müllheim, 2MA, 1h an 103d zu 150CHF/h
Spesen Mitarbeiter (an 1/2 der Tage fallen Spesen an)	2MA, 52d zu 27.5 CHF
Personalkosten, Verschiebungen	Bronschhofen<>Waldkirch, 2MA, 1.5h an 220d zu 150CHF/h
Spesen Mitarbeiter (an 1/3 der Tage fallen Spesen an)	2MA, 74d zu 27.5 CHF
<u>CHF 136'860</u>	

Verschiebungen und Transport

Systeme (inkl. IKT), Material und Munition

Einsparung 2er Hubstapler in Müllheim und Waldkirch. Kosten je Stapler: Anschaffungswert 25'000CHF; Nutzdauer 10Jahre; Wartung p.a. inkl. Mat. und Pers.kost. 3'000CHF	Amortisation: 5'000 Wartung: 6'000	CHF 11'000
Einsparung von 5 Ameisen in Müllheim und Waldkirch. Kosten je Niederhubstapler: Anschaffungswert 15'000CHF; Nutzdauer 10Jahre; Wartung p.a. inkl. Mat. und Pers.kost. 1'000CHF	Amortisation: 12'500 Wartung: 5'000	CHF 17'500
<u>CHF 28'500</u>		

Die Kosten(-einsparungen) wie sie in den Beispielkästchen aufgebaut sind, sind nachvollzieh- und kontrollierbar.

So kann sichergestellt werden, dass bei der Nachkalkulation WIBE/WIRE innert 2 Jahren nach Inbetriebnahme (Schulung Rollenübergreifende Grundausbildung Immobilienmanagement VBS; Immo-Portal VBS_2.1, 3.3.7 Aufgabenbeschrieb Nachkalkulation Immobilien und Nach-kalkulation Wirtschaftlichkeitsrechnung (WIRE), S.53) die Angaben kontrolliert werden können. So kann ein IST/SOLL-Vergleich erstellt werden und für künftige Berechnungen der WIBE/WIRE Schlüsse gezogen werden und die Grundlagen-Tools verfeinert werden können.

Kästchen für die schlechten Beispiele:

– Bruttomietkosten WE 7024 Müllheim	CHF 682'108
– Bruttomietkosten WE 3210 Waldkirch	CHF 413'256

– Optimale und Massgeschneiderte Einrichtungen	CHF 20'000
--	------------

– Personaleinsparungen durch Integration von Aussenlager/Werkstätten	CHF 1'000'000
– Effizientere Betriebsabläufe	
– Synergienutzung in den Werkstätten	

– Wartung von Systemen	CHF 300'000
– Zentrale Lagerung des Material	
– Zentrale Bewirtschaftung der Systeme	

– Transportkosten	CHF 50'000
-------------------	------------