



Produkte

Inhaltsverzeichnis

1	Mietsache	4
1.1	Flächen, Objekte	4
1.2	Mieterspezifische Aus-, Um- oder Einbauten	5
1.3	Basisausstattung	6
2	Gebäudebetrieb	8
2.1	Reinigung	8
2.2	Hauswartdienste	8
2.3	Umgebungspflege, Winterdienst	9
2.4	Kontroll- und Sicherheitsdienste	10
2.5	Ver- und Entsorgung	11
2.6	Inspektion und Wartung	12
2.7	Heiz- und Betriebskostenabrechnung	12
2.8	Stillsetzung / Stilllegung	13
3	Dienstleistungen	14
3.1	Objektrückgaben	14
3.2	Treuhänderische Bewirtschaftung	14
3.3	Einsatz- und Ausbildungsunterstützung	15
3.4	Beratungs- und Supportleistungen	15



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. Produktgruppe
Mietsache	X X X			Flächen, Objekte Mieterspezifische Aus-, Um- oder Einbauten Basisausstattung
Gebäudebetrieb		X X X X X X		Reinigung ***) Hauswartdienste ***) Umgebungspflege, Winterdienste ***) Kontroll- und Sicherheitsdienste Ver- / Entsorgung Inspektion und Wartung Heiz- und Betriebskostenabrechnung Stillsetzung
Dienstleistungen	X		X X X	Objektrückgaben Treuhänderische Bewirtschaftung Einsatz- und Ausbildungsunterstützung Beratungs- und Supportleistungen

Abbildung 1: Übersicht Produktspezifikationen

*) 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 / Nutzer, 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 Eigentümervertreter 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

- Die Basisleistungen sind Regelungen 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 (Budgetposten) 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 • Flächen, Objekte • Mieterspezifische Aus-, Um- oder Einbauten • 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 • Reinigung • Hauswartdienste • Umgebungspflege, Winterdienste • Kontroll- und Sicherheitsdienste • Ver- / Entsorgung • Inspektion und Wartung • Heiz- und Betriebskostenabrechnung	• Keine
Nutzerspezifische Dienstleistungen • Direkt mit der Mietfläche im Zusammenhang stehende, regelmässige Dienstleistungen sowie Ver- und Entsorgungsleistungen	Basisleistungen • Reinigung • Hauswartdienste • Umgebungspflege, Winterdienste • Ver- / Entsorgung	• Keine
Zusatzdienstleistungen • Zusatzleistungen des Gebäudebetriebs und Dienstleistungen	Zusatzleistungen • Reinigung • Hauswartdienste • Umgebungspflege, Winterdienste • Kontroll- und Sicherheitsdienste • Ver- / Entsorgung • Stillsetzung Dienstleistungen • Treuhänderische Bewirtschaftung • Beratungs- und Supportleistungen	Dienstleistungen • Objektrückgaben • Einsatz- und Ausbildungsunterstützung

Abbildung 2: Tabelle 1: NRM-Gliederung

Büro- und Verwaltungsimmobilien des BBL

Für Büro- und Verwaltungsimmobilien des BBL im Raum Bern gelten die Produktgliederungen und Spezifikationen des BBL

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), 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 (vergleiche auch Detailspezifikation Mietsache):

- 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, Verlade-rampen, Rohrpostanlagen, etc.
 - "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 zuzüglich Verwaltungshonorare
- Verwaltung (inkl. Datenmanagement)
- Instandhaltung (werterhaltend; soweit nicht als Betriebskosten separat verrechenbar (also insb. Instandsetzung); vgl. dazu Produkt 2.6 "Inspektion & Wartung")

Zusatzleistung

- Keine

Produktverantwortung

- Eigentümervertreter (armasuisse)

Bemerkungen

- Die Bereitstellung dieses Produkts erfolgt über Immobilienkredite ("bauseitig finanziert")
- Das VBS verfügt als "Selbstversicherer" über keine Gebäudeversicherungen, Mobiliarversicherungen, etc. Die Wiederherstellung der Mietsache stellt im Schadenfall der Eigentümerversorger 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 Eigentümerversorger 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
- Explizit nicht zur Mietsache gehören (vgl. Detailspezifikation Mietsache):
 - Betriebseinrichtungen, die als "Produktionsanlagen" zu verstehen sind wie Bremsprüfstand, Fahrzeuglift, Spritzkabine, Waschrohr, 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 Produktionsanlagen).

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)

Bemerkungen

- Die Bereitstellung dieses Produkts erfolgt über Immobilienkredite ("bauseitig finanziert")
- Rückbau- bzw. Restzahlungskonditionen im Falle von (vorzeitigen) Kündigungen werden separat geregelt

- Das VBS verfügt als "Selbstversicherer" über keine Gebäudeversicherungen, Mobiliarversicherungen etc. Die Wiederherstellung der mieterspezifische 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)

- Erstausrüstung und Ergänzungsbeschaffung
 - 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

Bemerkungen

- Bezugspflicht über die zentrale Beschaffungsstelle des Bundes beim Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL), sofern im Lieferungsumfang 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 Gebäudeversicherungen, 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
- Vorhänge (vgl. Standards für Büroarbeitsplätze des BBL)

Alle Artikel aus dem Katalog "Kasernenausstattung" des VBS2 (namentlich beinhaltend):

- Möbel
- Textilien
- Kleininventar / Ausrüstungsgegenstände

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

- Ess- und Fassgeschirr
- Küchenutensilien
- Kucheneinrichtung

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.

Alle Artikel aus dem Katalog "Regal-Systeme und Lagergestelle" ² (dieser Katalog ist erst im Aufbau begriffen).

¹ Explizit nicht Bestandteil sind aus dem BBL-Sortiment die anderen Kataloge „Bürobedarfsartikel“, „Bürotechnik“ und „Hausdienstmaterial“ https://intranet.bbl.admin.ch/bbl_kp/de/home.html Der Eigentümervertreter behält sich bei umfassenden, BBL-seitigen Änderungen des Katalogs „Büroausstattung“ Anpassungen der oben erwähnten Definition in Absprache mit der Mieterschaft vor.

² Die Verantwortung für die Kataloge liegt (gemäss definierter Produktverantwortung) beim Eigentümervertreter

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 shampoonieren)
- 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)

Bemerkungen

- Eigenleistungen des Mieters bei einsatzrelevanten Tätigkeiten sowie bei Synergien mit dem Kerngeschäft können auch im Rahmen der Mietvereinbarungen definiert werden. (z.B. Reinigung von Küchen und Essräumen durch fest zugeteilten "Kantiniere")
- 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 des optimalen Betriebs der Anlagen und Objekte gemäss Standards und Service-Levels.

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
- Durchsetzen / Einhalten der Hausordnung / immobilienrelevanten Vorgaben
- 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, Servicemonteurs, etc.

Zusatzleistung (NRM-Gliederung: Zusatzdienstleistungen)

- Spezialaufträge im Zusammenhang mit Hauswartdienstleistungen

Produktverantwortung

- Eigentümerversorger (armasuisse)

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 / Enteisierung (inkl. Pisten und Rollwege der Flugplätze)
- Felsreinigung
- Forstdienst
- Reinigung von Aussenanlagen
- Pool- und Teichreinigungen

Zusatzleistung (NRM-Gliederung: Zusatzdienstleistungen)

- Mehrleistungen gegenüber den Standards
- Spezialaufträge im Zusammenhang mit Umgebungsarbeiten

Produktverantwortung

- Eigentümerversorger (armasuisse)

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)

Bemerkungen

- Eigenleistungen des Mieters bei einsatzrelevanten Tätigkeiten sowie bei Synergien mit dem Kerngeschäft werden im Rahmen der Mietvereinbarungen definiert
- Im Verteidigungsbereich ist der Logen- und Rondendienst nicht Sache des Immobilienmanagements
- Rondendienste des Immobilienmanagements 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)
- Nicht Bestandteil dieses Produktes (innerbetriebliche Tätigkeiten der Nutzer) sind:
 - Zutrittsvergabe mittels Schlüssel oder Badge
 - Personenschutz: Phys. Personenschutz, Personensicherheitsprüfung, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
 - Informations- bzw. Informatiksicherheit, Datenschutz, Cybersicherheit

- Business Continuity Management (BCM): Krisen- und Katastrophenvorsorge, Notfall- und Wiederanlaufplanung
- 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 inkl. Betriebsoptimierung 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 Kehrriechtabfuhr inkl. Containerleerungen
- Kosten für die fachgerechte Entsorgung durch Drittfirmer

Zusatzleistung (NRM-Gliederung: Zusatzdienstleistungen)

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

Produktverantwortung

- Eigentümervertreter (armasuisse)

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
- 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

- Eigentümervertreter (armasuisse)

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 Betriebskosten-abrechnung 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

- Eigentümerversorger (Armasuisse)

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) präzisieren nach Stillsetzung / Stilllegung

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

Produktverantwortung

- Eigentümerversorger (Armasuisse)

3 Dienstleistungen

3.1 Objektrückgaben

Leistungsumfang

Gesamtheit der Leistungen zur Rückgabe eines Objektes an den EV. **Basisleistung**

- Keine

Zusatzleistung (NRM-Gliederung: Zusatzdienstleistungen)

- Demontage, Transport und Ausbau von Mieterutensilien (ohne Basisausstattung)
- Koordination und Support Mieterteilräumungen, wie Entklassifizierung, Führung der Teilräumung und Ausnetzung.
- Durchführung der Mieterteilräumungen, wie Räumung der Produktionsanlagen und Betriebsmittel, Kündigung von nutzerseitigen Verträgen.
- Entklassifizierung / Streichung aus dem Anlageverzeichnis

Produktverantwortung

- Betreiber

Bemerkungen

- Eigenleistungen des Mieters bei einsatzrelevanten Tätigkeiten sowie bei Synergien mit dem Kerngeschäft sind zu definieren.
- Personalverschiebungen erfolgen grundsätzlich ohne Mitnahme der Basisausstattung

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

- Eigentümervertreter (armasuisse)

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)

- **Indoor Leistungen**
 - Übergabe und Rücknahme der Ausbildungsinfrastruktur
 - Umrüsten von Räumen mit Mobiliar und audiovisuellen Mitteln
 - Austausch Bettwäsche, Kücheninventar
- **Outdoor Leistungen**
 - Absperrendienst 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
 - Erstellen und aktualisieren von Ausbildungsgrundlagen
 - Planen und führen der Einsätze

ImmoDok AGFA

- Führen des Systems und der Geheimaktenkontrolle der erstellten Dokumente

Produktverantwortung

- Betreiber

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)